

百姓权益

十万个怎么办?

BAIXING QUANYI SHIWANGE ZENMEBAN

物业纠纷 158

W U Y E J I U F E N

维权之路
谁人指点
对号入座
轻松解难

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

百姓权益

十万个怎么办？

BAIXING QUANYI SHIWANGE ZENMEBAN

物业纠纷 / 58

WUYE JIUFEN

● 柴立丹 / 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业纠纷/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 7

(百姓权益十万个怎么办)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0617 - 8

I. 物… II. 中… III. 物业管理 - 民事纠纷 - 中国 - 问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 101095 号

物业纠纷

WUYE JIUFEN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 7 月第 1 版

印张/7.75 字数/181 千字

2008 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0617 - 8

定价: 19.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66066820

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

关注民生 服务大众

生活中难免和他人发生争议或纠纷，这个时候该怎么办？发现自己的权利或利益受到损害该怎么办？在维护自己权利的时候，您是否感到束手无策，应对无门？想通过法律途径讨说法、打官司的时候，您又是否会觉得法律晦涩难懂，无从下手？“百姓权益十万个怎么办”丛书的目的即是帮助遇事犯难的您最快速、最经济、最便捷地找到办法解决法律难题。

“百姓权益十万个怎么办”丛书内容与民生息息相关，首批推出20本。《物业纠纷》为丛书中的一本，本书的宗旨在于让您在处理物业纠纷时省时、省钱、省力：

1. 全面涵盖百姓在处理物业纠纷中经常遇到的问题，包括与开发商、业主大会、业主委员会、业主、物业公司、物业费、停车有关的问题及物业纠纷的解决程序问题等，想您所想、急您所急，专门解决您遇到的难题。

2. 以案说法，简单明了，通俗易懂，帮您对号入座解决问题。

3. 由法律人士进行专业解答，让您的难题一点就通，明白应该“怎么办”。

4. 专门编录有助于您解决物业纠纷、维护权益的实用常识，贴近生活，防患于未然。

5. 附解决物业纠纷常用的法律条文依据，让您维权有据。

我们衷心希望本套丛书能够让您在众多头绪中豁然开朗，法律问题迎刃而解。如果您有其他问题，尽可与责任编辑联系（电子邮箱：tangkun@chinalaw.gov.cn），我们将尽力为您解决问题。

2008年7月

● 热点法律问题速查索引 ●

热点法律问题	页码
☞ 房地产开发商所作出的免终身物业管理费的承诺合法吗？	1
☞ 业主购房后发现小区实际情况和开发商的规划图不一致，该怎么办？	2
☞ 精装修设施发生故障造成业主伤亡，责任由谁承担？	5
☞ 水表破裂造成损失，开发商应否承担责任？	6
☞ 没有办理房屋产权证，是否没有资格参加业主大会呢？	20
☞ 业主大会通过的决议就一定有效吗？	21
☞ 在业主大会上，开发商是否可以未出售的房屋计算为自己的投票权？	23
☞ 在业主大会上的投票，是按套数还是面积决定？	24
☞ 欠费的业主能参选业主委员会委员吗？	28
☞ 业主委员会可否将小区公共区域对外经营？	37
☞ 业主委员会能以自己的名义提起诉讼吗？	40
☞ 业主委员会能对物业公司的工作提出强制性要求吗？	45
☞ 业主可以拒绝小区统一物业管理吗？	46
☞ 业主能否拒绝前期物业服务合同的内容？	47
☞ 业主能将住房改为餐馆对外经营吗？	53
☞ 业主在自己家里装修也要经过物业公司同意吗？	54

- ☞ 业主违约，物业公司是否有权对其罚款，或者实施断水断电措施予以制裁？ 68
- ☞ 业主财物丢失，物业公司是否应当予以赔偿？ 70
- ☞ 孩子在小区内受伤，物业公司应承担责任吗？ 78
- ☞ 物业公司能否在紧急情况下，先行进入业主家抢修？ 85
- ☞ 物业公司以入住率不符合约定而不予供暖怎么办？ 88
- ☞ 业主在小区内丢失财物，能否因此拒交物业费？ 99
- ☞ 物业公司能否单方面增加物业服务费？ 105
- ☞ 房子存在质量缺陷，业主能否拒交物业费？ 109
- ☞ 承租人是否要交纳物业服务费用？ 110
- ☞ 有车位不使用是否也要交纳停车管理费？ 117
- ☞ 地下停车场是业主的共用部分还是归开发商所有？ 118
- ☞ 缴纳了“停车占地费”，物业公司是否就应当保管好车辆？ 119
- ☞ 车辆在专用停车位丢失，物业公司是否应当赔偿？ 120
- ☞ 下水管太细池水外溢，是谁的责任？ 126
- ☞ 地下室是否都属于人防工程？ 129
- ☞ 保安打伤业主，由谁来承担责任？ 132
- ☞ 在小区内发布广告由谁决定？其收益归谁？ 134
- ☞ 电信服务商在楼顶安装小灵通信号发射塔，需要经过业主同意吗？ 141

目 录

第一部分 法律问题专家解答

一、开发商

- 1 001 房地产开发商所作出的免终身物业管理费的承诺合法吗?
- 2 002 业主购房后发现小区实际情况和开发商的规划图不一致,该怎么办?
- 3 003 房地产开发商安装的空调噪声严重超标怎么办?
- 5 004 精装修设施发生故障造成业主伤亡,责任由谁承担?
- 6 005 水表破裂造成损失,开发商应否承担责任?
- 8 006 开发商是否应当为闲置房缴纳物业费?
- 9 007 这样的物业管理招标合不合法?
- 10 008 开发商与物业公司签订的物业服务合同有效吗?
- 11 009 物业管理用房是由开发商配置的吗?
- 12 010 开发商能把小区的物业管理承包给物业公司吗?

二、业主大会

录 目

- 14 011 首次业主大会应如何召开?
- 15 012 业主大会会议应该由谁来召集?
- 16 013 开发商不肯组织召开业主大会怎么办?
- 17 014 业主大会临时会议应如何召开?
- 19 015 开发商有权参与业主大会并投票表决吗?
- 20 016 没有办理房屋产权证,是否没有资格参加业主大会呢?
- 21 017 业主大会通过的决议就一定有效吗?
- 23 018 在业主大会上,开发商是否可以将未出售的房屋计算为自己的投票权?
- 24 019 在业主大会上的投票,是按套数还是面积决定?

三、业主委员会

- 25 020 一个小区能否成立多个业主委员会?
- 27 021 物业管理委员会是否就是业主委员会?
- 28 022 欠费的业主能参选业主委员会委员吗?
- 29 023 欠费业主适合担任业主委员会委员吗?
- 31 024 什么样的人有资格成为业主委员会的委员?
- 32 025 业主委员会的办公经费及场所由谁解决?
- 33 026 业主委员会经选举产生但尚未进行登记备案,其与物业公司签订的合同是否有效?
- 34 027 业主委员会是否有权自办社区刊物?
- 35 028 业主是否有权监督业主委员会的工作?
- 36 029 业主委员会能解聘物业公司吗?

- 37 030 业主委员会可否将小区公共区域对外经营?
- 38 031 物业公司不同意,业主委员会能自行安装公告栏吗?
- 40 032 业主委员会能以自己的名义提起诉讼吗?
- 41 033 未经业主大会决议,业主委员会能否提起诉讼?
- 42 034 业主委员会与物业公司签订的物业服务合同,对业主是否具有约束力?
- 44 035 业主委员会能贴公告指责物业公司吗?
- 45 036 业主委员会能对物业公司的工作提出强制性要求吗?

四、业主

- 46 037 业主可以拒绝小区统一物业管理吗?
- 47 038 业主能否拒绝前期物业服务合同的内容?
- 48 039 业主是否有权禁止维修人员通行?
- 49 040 业主可否因为物业公司管理不善而自行要求接管物业?
- 50 041 业主在自己家里就能随心所欲吗?
- 52 042 业主可以擅自在小区内安装地锁抢占车位吗?
- 53 043 业主能将住房改为餐馆对外经营吗?
- 54 044 业主在自己家里装修也要经过物业公司同意吗?
- 55 045 业主购置的财产是否都可以安置在自己的住房内?为什么?

- 56 046 业主能否在消防疏散楼梯内堆放纸箱?
- 58 047 业主是否可以利用小区空地搭建车棚?
- 59 048 业主能否占用住房旁边的道路、场地来搭建车库?
- 60 049 管理规约对业主是否有拘束力?
- 62 050 庆贺乔迁新居,也违反了临时管理规约吗?
- 63 051 业主能利用房顶平台盖房吗?
- 64 052 装修住宅是否需要告知物业管理中心?

五、物业公司

- 65 053 物业公司是否有权出租共用部位?
- 66 054 物业公司在没有经过业主委员会同意的前提下,能否将小区围墙出租?
- 67 055 业主改变住房用途,物业公司可以干涉吗?
- 68 056 业主违约,物业公司是否有权对其罚款,或者实施断水断电措施予以制裁?
- 70 057 物业管理中心能设小卖部吗?
- 70 058 业主财物丢失,物业公司是否应当予以赔偿?
- 72 059 物业公司能否与业主就楼道使用问题达成协议?
- 73 060 物业公司能否将部分物业管理服务委托给其他公司?
- 74 061 男孩在小区外落水身亡,物业公司应当负责吗?
- 76 062 物业公司的保安有权限制他人自由吗?
- 77 063 物业公司是否要为用人不当承担责任?

- 78 064 孩子在小区内受伤,物业公司应承担 responsibility 吗?
- 79 065 物业公司是否有权将楼顶对外出租?
- 80 066 原物业公司不撤出,新物业公司无法进驻时怎么办?
- 82 067 物业公司能否将物业管理服务转委托给其他企业?
- 83 068 物业人员能否自行进入业主家中?
- 84 069 为拆阳台,物业人员能强行进入业主家中吗?
- 85 070 物业公司能否在紧急情况下,先行进入业主家抢修?
- 86 071 小区突然停电,物业公司有责任吗?
- 87 072 建筑垃圾致人死亡,物业公司是否需承担责任?
- 88 073 物业公司以入住率不符合约定而不予供暖怎么办?
- 90 074 物业公司能单方面制定门卡制度及其收费吗?
- 91 075 物业公司不正常使用共用设备需要承担责任吗?
- 92 076 业主在台阶上摔伤,物业公司是否要承担赔偿责任?
- 93 077 物业公司不干了就走行吗?
- 94 078 物业公司撤出后锁上了物业管理用房,该如何解决?
- 95 079 业主在电梯内遭歹徒袭击,物业公司是否承担赔偿责任?
- 96 080 物业公司将灭火器拿走是否违法?

六、物业服务收费

- 98 081 物业公司帮助业主出租房屋,是否可以收取中介费用?
- 99 082 业主在小区内丢失财物,能否因此拒交物业费?
- 100 083 业主不交物业费,该怎么办?
- 101 084 原产权人欠缴的物业费是否能由新的产权人负担?
- 102 085 没交物业费,水淹了业主家该找谁赔偿?
- 103 086 物业公司超标准收取物业费或者乱收费时,该怎么办?
- 104 087 物业公司的名称变了,业主还应继续向其交纳物业费吗?
- 105 088 物业公司能否单方面增加物业服务费?
- 106 089 暂时没有入住,是否仍应缴纳物业费?
- 107 090 已实际居住但未获得产权之前,是否应当支付物业费?
- 108 091 原物业服务合同到期后没有续签,业主是否仍应缴纳物业费?
- 109 092 房子存在质量缺陷,业主能否拒交物业费?
- 110 093 承租人是否要交纳物业服务费用?
- 111 094 物业公司能收取物业服务费押金吗?
- 112 095 二次供暖要求缴纳5000元开口费合法吗?
- 113 096 物业公司能收取装修管理费吗?
- 114 097 幼儿园要按商铺的标准支付物业费合理吗?

115 | 098 物业费中包括公共设施的电费吗? 111 132

七、停车

117 | 099 有车位不使用是否也要交纳停车管理费? 111 133

118 | 100 地下停车场是业主的共用部分还是归开发商所有?
111 134

119 | 101 缴纳了“停车占地费”，物业公司是否就应当
保管好车辆?
111 135

120 | 102 车辆在专用停车位丢失，物业公司是否应当赔
偿?
111 136

121 | 103 车主在经营场所停车消费，车辆丢失的责任由
谁承担?
111 137

123 | 104 路边划线的停车位能否买卖?
111 138

124 | 105 开发商能随便给地下车库的车位定价吗?
111 139

八、与物业有关的其他问题

126 | 106 下水管太细池水外溢，是谁的责任?
111 140

128 | 107 小区配套设施长期闲置，责任在谁?
111 141

129 | 108 地下室是否都属于人防工程?
111 142

130 | 109 对于装修不当造成的房屋漏水，应当由责任人
还是物业公司承担责任?
111 143

132 | 110 保安打伤业主，由谁来承担责任?
111 144

133 | 111 物业公司根据政府通告强制拆除防盗窗，由此
造成的损失由谁赔偿?
111 145

134 | 112 在小区内发布广告由谁决定？其收益归谁？
111 146

- 135 113 屋顶渗水，应由谁来维修？
- 136 114 电线电伤小孩，应当由电力部门还是物业公司承担责任？
- 138 115 噪音扰民，能否申请“扰民费”？
- 139 116 物业服务企业帮助业主更换的维修物件出现质量问题，物业应当赔偿吗？
- 140 117 广告牌被风刮倒，造成损失由谁负责？
- 141 118 电信服务商在楼顶安装小灵通信号发射塔，需要经过业主同意吗？
- 142 119 房管局能随便划分物业管理区域吗？
- 143 120 谁来为小区班车的亏损买单？

九、物业纠纷的解决程序

- 145 121 物业纠纷是否适用《消费者权益保护法》？
- 146 122 如何认定车辆是在居住小区内丢失的？
- 147 123 房管局不依法履行职责时怎么办？
- 148 124 房屋受损却打不赢官司，为什么？
- 150 125 新房装修后无法入住，是装修公司的责任吗？
- 151 126 增加诉讼请求是否有时间要求？
- 152 127 出现纠纷可以寻求人民调解委员会进行调解吗？
- 153 128 起诉是否有时间要求？
- 154 129 出现物业纠纷时，可以向行政机关投诉吗？

第二部分 实用常识

- 156 001 什么是物业?
- 156 002 如何理解物业管理?
- 157 003 物业管理一般包括哪些内容?
- 157 004 什么样的人称为业主?
- 158 005 业主享有那些权利,应当履行那些义务?
- 158 006 什么人可以称为物业使用人?
- 159 007 物业使用人是业主吗?
- 159 008 如何理解物业管理区域?
- 159 009 如何划分物业管理区域?
- 160 010 如何理解业主委员会?
- 160 011 业主委员会的性质是什么?
- 161 012 业主委员会具有那些职责?
- 162 013 什么是管理规约?
- 162 014 管理规约应当包括哪些内容?
- 163 015 业主大会议事规则应当包括那些内容?
- 163 016 什么是前期物业管理?为什么要实行前期物业管理?
- 164 017 前期物业管理招标应当怎样进行?
- 164 018 什么是物业服务企业?
- 164 019 物业服务企业的资质是如何划分的?
- 166 020 物业管理专业管理人员职业资格指的是什么资格?

167	021	什么是专项维修资金?		
167	022	专项维修资金由谁收取和管理?		
168	023	什么情况下可以使用专项维修资金?		
168	024	共有部分指的是哪些部分?		
168	025	公寓和普通住宅有什么不同?	100	225
169	026	什么是精装修住宅?	200	225
169	027	什么是入住费? 都包括哪些?	300	225
170	028	物业管理的监管机关包括那些部门?	400	225
170	029	怎样理解产品质量鉴定?	500	225

附录:

一、常用法律法规

172	中华人民共和国物权法 (节录) (2007年3月16日)	110	225
175	物业管理条例 (2007年8月26日)	410	225
188	业主大会规程 (2003年6月26日)	610	225
194	物业服务收费管理办法 (2003年11月13日)	710	225
198	物业服务企业资质管理办法 (2007年11月26日)	910	225

二、实用法律图表

- | | |
|------------|---------------------|
| 204 | 1. 物业管理服务中各主体相互关系图解 |
| 205 | 2. 业主及业主大会规程表 |
| 210 | 3. 业主临时公约（示范文本） |
| 217 | 4. 前期物业服务合同（示范文本） |
| 227 | 5. 物业纠纷诉讼流程图 |
| 228 | 6. 物业纠纷仲裁程序流程图 |
| 229 | 7. 物业法律术语速查 |