

婚姻家庭篇
SHENGHUO
YOUFA

财产继承篇
SHENGHUO
YOUFA

购房置业篇
SHENGHUO
YOUFA

物业管理篇
SHENGHUO
YOUFA

治安防范篇
SHENGHUO
YOUFA

犯罪预防篇
SHENGHUO
YOUFA

婚姻家庭篇
SHENGHUO
YOUFA

财产继承篇
SHENGHUO
YOUFA

购房置业篇
SHENGHUO
YOUFA

物业管理篇
SHENGHUO
YOUFA

治安防范篇
SHENGHUO
YOUFA

犯罪预防篇
SHENGHUO
YOUFA

中央文明办推荐 中央综治办审定

社区法律丛书

(第一辑)

生活有法

[物业管理篇]

WUYE
GUANLIPIAN



中国长安出版社

书（第一辑）

生活与法

物 业 管 理 篇

《社区法律丛书》编委会编

中国长安出版社

2003 年 7 月

图书在版编目 (CIP) 数据

生活有法. / 《社区法律丛书》编委会编.

北京: 中国长安出版社, 2003, 3

(社区法律丛书第一辑)

ISBN 7-80175-024-1

I. 生… II. 社… III. 法律-基本知识-中国 IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 014659 号

生活有法

《社区法律丛书》编委会编

出版: 中国长安出版社

社址: 北京市东城区北池子大街 14 号 (100006)

网址: <http://www.ccapress.com>

邮箱: cca@ccapress.com

发行: 中国长安出版社 全国新华书店经销

电话: 010-65270593

印刷: 北方工业大学印刷厂

开本: 1/32

印张: 3.75

字数: 400 千字

版本: 2003 年 7 月第 1 版 2003 年 7 月第 1 次印刷

印数: 1—33000

书号: ISBN 7-80175-024-1/D·018

定价: 27.00 元 (全 6 册)

(如有印装错误 本社负责调换)

前 言

根据中央文明办、中央综治办、司法部等 10 部委联合发出的《关于继续深入开展科技、文体、法律、卫生“四进社区”活动的通知》精神,“法律进社区”活动已于 2003 年在全国全面开展。“法律进社区”活动的开展,对于提高社区居民的法律素质,增强居民依法维护自身权益的法律意识,在社区形成良好的法治氛围将起到十分重要的作用。

为配合“法律进社区”活动的深入开展,同时也为“四五”普法教育营造浓厚的法治氛围,中国长安出版社编辑出版了这套《社区法律丛书》。本丛书的出版得到了中央文明办、中央综治办、司法部和全国普法办的指导和支持。许多领导同志对本丛书的编辑提出了很好的意见和建议。参与丛书撰写和审定的同志大都来自于立法机关、司法机关、行政机关、法学院校以及北京部分知名律师事务所,这为丛书撰写质量提供了可靠的保证。本丛书分辑出版,第一辑包括婚姻家庭、财产继承、购房置业、物业管理、治安防范和犯罪预防等 6 篇,通过案例讲解法律,深入

浅出、通俗易懂，适合社区居民学习法律知识时使用。

普及法律知识是一项提高居民法律素质的基础性工作，愿这套丛书的出版对社区居民学习法律知识有所帮助，并为促进我国的民主与法制建设做出贡献。

编 者
2003 年 7 月

目录

一、“管理者”还是“服务者”	
——物业公司有哪些权利？	(1)
二、业主委员会有哪些权利和义务？	(3)
三、明了权利方能维权，熟知义务以免违约	
——业主享有哪些权利和义务？	(4)
四、公约必须遵守，谨防公约“不公”	
——如何签《物业管理公约》	(6)
五、物业纠纷不断，细究矛盾缘由	(8)
六、选物业注重品牌，借合同约定行为	(9)
七、业主行使所有权是否也要有限制？	(10)
八、养鸡遛狗按规矩，业主行为受约束	(12)
九、小区内公共配套设施产权归谁所有？	(14)
十、楼顶广告获得收益，归谁所有服从约定	(15)
十一、尊重相邻权，利人又利己	(17)
十二、购买房屋欲当主人，住了进去却受摆弄	(19)
十三、业主擅自封阳台，物业罚款无依据	(21)
十四、业主拒签《物业公约》，物业公司必须 交房	(22)
十五、维修基金被挪用，两种手段来维权	(25)

十六、不交费用不让装修，物业公司是否侵权？	(26)
十七、业主家里住进多人，物业过问是否侵权？	(28)
十八、业主家中遭淹，该向谁讨说法？	(29)
十九、台风袭来淹了名车，不可抗力“物管”免责——什么是不可抗力？	(31)
二十、紧急情况下，物业公司有权破门而入吗？——什么是紧急避险？	(33)
二十一、业主拒交管理费，“管家”可以炒“东家”鱿鱼吗？	(35)
二十二、飞来石块伤人，适用过错推定——什么是过错推定责任原则？	(37)
二十三、小区管理必须统一，专业分工合乎潮流——小区能够分割管理吗？	(39)
二十四、物业公司能给业主委员会成员发“工资”吗？	(42)
二十五、业主的鞋不翼而飞，物管用《住户手册》开脱	(43)

目录

- 二十六、未开业主大会更换“管家”，业主委员会的决定有效吗？ (44)
- 二十七、业主委员会的成立有哪些条件？ (46)
- 二十八、开发商擅自换物业公司，购房者是否有权要求赔偿？ (47)
- 二十九、承租人退租，物业收房，同住人是否被侵权？ (49)
- 三十、小区出了事故，谁对死者负责？ (51)
- 三十一、道路设施致行人死亡，物管公司责任难逃 (52)
- 三十二、小区内发生凶杀案，保安离岗应当赔偿 (53)
- 三十三、光天化日入室抢劫，责任承担怎样划分？ (55)
- 三十四、物业收取管理费，何时开始才恰当？ (57)
- 三十五、如何评定物业管理服务费的标准？ (60)
- 三十六、房屋质量不合要求，业主可以拒交管理费吗？ (62)
- 三十七、房屋长期闲置不住，物业收费是否合

理？	(64)
三十八、赠送的阁楼，交不交物管费？	(66)
三十九、开发商承诺减免物管费，物业公司拒 绝承认是否合法？	(67)
四十、开发商附送管理费，购房者谨防有陷阱.....	(69)
四十一、底层住户交电梯费合理吗？	(70)
四十二、按时交费是义务，拒不交费判违约	(72)
四十三、业主拒交费用，物业能否断水？	(74)
四十四、管理费一收50年，业主可以拒交	(75)
四十五、买房容易养房难，买房时应关注物管 费	(77)
四十六、规范经济适用房的物管费，明确收费 的基本原则	(79)
四十七、明明白白维修基金，清清楚楚交纳费用 ——如何交维修基金？	(81)
四十八、公共维修基金与物业管理费的区别在 哪里？	(84)
四十九、物业用房不得超过建筑面积6‰，建 筑面积误差超过3%可以退房	(85)

目录

五十、冬季供暖费如何计算？	(90)
五十一、增设停车场，业主状告“管家”	(92)
五十二、业主小区丢车，责任由谁承担？	(93)
五十三、停车场收费标准不同，车位收费依据何在？	(95)
五十四、砸漏屋顶建造阁楼，业主装修应守规定	(97)
五十五、装修押金被扣罚，物业越权应退还 ——物业是否有权扣罚装修押金？	(99)
五十六、居室装修要交费，业主心中犯嘀咕 ——装修管理费该不该交？	(101)
五十七、居室装修应谨慎，几个环节莫忽视 ——居室装修要注意哪些环节？	(103)
五十八、购买精装房，小心有陷阱 ——如何验收精装修房屋？	(105)
后 记	(108)

一、“管理者”还是“服务者”

——物业公司有哪些权利？

随着人们购买商品房的增多，房屋售后物业管理也显得越来越重要。与此同时，物业管理公司与业主之间常发生许多矛盾和纠纷。就物业管理来说，在我国仍是一个新的行业，明确物业管理企业是小区的“管理者”，还是业主的“服务者”，是观念上需要首先解决的问题。这个问题，要从以下几个方面来考察：

◆业主和物业管理公司实行“双向选择”

业主有权选择物业公司，物业管理公司有权要求业主和使用人配合物业管理工作，物业管理公司也可以拒聘。

物业管理公司是依据委托管理合同在新建住宅区或物业中履行管理职责的。一般情况下，委托管理合同首先是由建设单位代表广大业主与物业管理公司签订。等召开业主大会，成立业主物业管理委员会后，再由物业管理委员会代表全体业主正式与物业管理公司续签委托管理合同。

如果是建设单位自己充当管理者的话，也要经过房地产行政主管部门的批准，并取得《物业管理资质合格证书》。即使是建设单位作为管理者，当管理委员会成立后，也需要由管理委员会与其签订委托管理合同。

◆物业管理公司是业主的服务者

业主和物业公司本来是服务与被服务的关系，业主

是主体，而物业公司实质上行使的是“大管家”的职能。物业公司要按照委托管理合同的约定提供日常的服务，同时需要和其他与管理工作有关的公司发生联系，如保安公司、煤气公司、电梯公司、环卫机构、建筑维修部门等。管理公司要与他们签订有关前期物业管理服务的协议，由他们就前期物业管理服务业务提供服务。这里产生的直接法律关系是物业管理公司与这些公司签约，但其结果却直接影响业主，所以重大的协议、合同，管理公司应请业主物业管理委员会审议。

◆明确各自的权利，谨防侵权行为

目前，许多小区的物业管理者对自己的权限范围都非常模糊。比如，某物业公司未征得业主的同意，擅自将本应是业主停放自行车的地下室改建为仓库，租给其他单位储存货物，而且储存的货物中竟然还有易燃易爆的物品，引起了纠纷。

根据建设部颁布的《城市新建住宅小区管理办法》的规定，物业管理公司的权利有：（1）物业管理公司应当根据有关法规，结合实际情况，制定小区管理办法；（2）依照物业管理合同和管理办法对住宅小区实施管理，这既是行使权利也是履行义务；（3）依照物业管理合同和有关规定收取管理费用；（4）有权制止违反规章制度的行为；（5）有权要求管理委员会协助管理；（6）有权选聘专营公司（如清洁公司、保安公司等）承担专业管理业务；（7）可以实行多种经营，以其收益补充小区管理费。

二、业主委员会有哪些权利和义务？

小王结婚后购买了一套商品房，因为他比较热心，经常给物业管理企业提建议，反映业主的呼声，当小区成立物业管理委员会时，被大家选举为主任。上任后，小王想为业主与物业管理企业在沟通和合作上多做一些工作，但他对物业管理委员会（业主委员会）与物业管理企业的关系还是有些含混不清。要理顺这些关系，首先要从下列几个方面入手：

◆相互独立是基本

从法律关系来看，业主委员会与物业管理企业是委托者和受委托者的关系，是聘用与受聘的关系。在法律上，业主委员会有决定委托或不委托、聘用或不聘用某个物业管理企业的权利，物业公司也有接受或不接受委托、受聘或拒聘的权利。两者无隶属关系，不存在领导和被领导的关系，也不存在管理和被管理的关系，在法律上是平等的。

◆有偿服务是关键

从经济关系来看，物业管理公司提供的物业管理服务是有偿的，在提供一定的物业管理服务的同时，应获得相应的报酬。同样，业主在享受到这些服务的同时，也应付出相应的费用。物业管理企业与业主方面的这种经济关系是通过物业管理委托合同确认和保证的。合同签订后，双方分别承担不同的权利和义务。物业管理企

业应按合同规定的要求提供相应的管理服务，向业主委员会及广大业主负责，并在日常工作中接受他们的监督；同时，业主委员会及广大业主应协助物业管理企业开展工作，并按时缴纳物业管理委托合同写明的各项费用。

◆业主委员会的职责

《物业管理条例》第15条规定，业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- (1) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- (2) 代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同；
- (3) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同；
- (4) 监督业主公约的实施；
- (5) 业主大会赋予的其他职责。

三、明了权利方能维权，熟知义务以免违约

——业主享有哪些权利和义务？

随着商品房的普及，因物业管理产生的纠纷一直都没有平息过：房屋质量有问题，物业服务不到位，小区绿地被侵占，野蛮装修导致周围邻居的墙体出现裂缝的事等等。对于诸如此类的问题，有些业主采取一些极端的手段，比如拒交管理费、大闹房展会等，由此引发了业主和物业管理公司的尖锐对立。事实上，当您入住小区的时候，首先应当清楚自己的权利和义务，一旦权利

被侵犯，就可以拿起法律武器维护自己的权益。

◆业主享有的权利

您可以参加业主大会会议，对物业管理有关事项提出建议，提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议，对涉及业主利益、小区公共安全等一切事务的决议都有表决权，并且可以选举或被选举为业主委员会的委员。

您有监督权，可以监督业主委员会的工作；监督物业管理企业履行物业服务合同的情况；监督物业共用部位、共用设施设备维修基金的管理、使用；

您有知情权，对公共维修基金的用途、物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况、交的物业费的去向都可以询问、查明使用情况。

另外，您享有法律、法规等规定的其他权利。

◆您还要履行下列义务

遵守业主公约、业主大会章程；比如有的业主野蛮装修，这是违反义务的规定，相关部门和其他业主有权要求他承担相应责任；

遵守共用部位和共用设施的使用、公共秩序和公共环境的维护等方面的规章制度；

执行业主大会的决议和业主大会授权业主委员会作出的决定；按照国家有关规定缴纳维修基金；

按时交纳物业服务费用；如果业主对物业管理不满意，动不动就以拒交管理费来解决问题的话，不仅仅会使矛盾越来越激化，而且对业主来说，这是一种违约行为。

履行法律、法规规定的其他义务。

四、公约必须遵守，谨防公约“不公”

——如何签《物业管理公约》

陈某于1999年6月21日购买了某小区商品房。开发商委托物业公司管理，陈某入住后，由于邻居装修不慎，致使其房屋严重漏水，影响了他的居住使用。物业公司和两位业主多次磋商，制定了修复方案，但一直没有实施。陈某以物业管理公司未尽责为由拒付物业管理费。物业公司诉之法庭，要求追缴陈某的物业管理费加滞纳金两万多元，法院判决陈某支付物业管理费5000多元，无需支付滞纳金。

这个案例涉及到如何签订物业管理公约的问题。在物业管理经营活动中，需要制定出一份最为重要的法律文件——物业管理公约。物业管理公约里体现了法律关系的转换和调整，所以，内容较为复杂，以致于许多人对管理公约所表述的条款感到模糊不清。在签订物业管理公约时，有下列问题要先弄清楚：

◆公约必须三方共同签订

公约由房地产开发商、购房人、物业管理企业三方签订。公约一经签订，对签约各方具有法律约束力。一旦纠纷发生，可以作为解决纠纷的依据。

北京市国土资源和房屋管理局颁布文件，要求开发商售房前应报送物业管理公约申请核准；售房时应由开发商、购房人、物业管理企业共同签署遵守公约的承诺

书；在办理预售登记手续或交易过户手续时应提交三方签订的遵守公约的承诺书。

◆公约应兼顾三方利益

公约的每一条款都应该体现出平等互利的精神，不应该存在欺诈和不公平条款。但实际存在的情况往往是公约由物业管理者一方单独制订，导致在公约的条款里经常出现不公平的、强加于人的或一方过多承担义务的条款，导致“公约不公”时有发生。

北京市国土房管局于2002年7月发布了一个示范文本，要求在签订公约时包含其必备条款，内容不得与有关法规政策的强制性规定相冲突。同时，要求必须将公约报送北京市国土房管局市居住小区管理办公室核准登记。

◆签订公约三项注意

（一）认真阅读公约，了解你所购买住房物业的基本情况。许多的购房者，在买房时对“公约”不够重视，有的甚至连看都不看。也许入住后发生的许多涉及物业管理的纠纷，往往在此时就埋下了隐患。所以要了解包括物业管理的服务标准、收费标准、签约各方的权利义务、违约责任和纠纷的处理等。如有异议可以提出，实在无法解决可以改聘其他物业。

（二）签订公约注重公共设施的约定。物业管理中很多纠纷是因为各方关于物业管理的权利义务没有界定清楚而造成的。特别是对物业管理中具有公共性的方面，业主与物业公司没有在公约中明确规定，引发了纠纷。对于共有部位、共有设施设备和相应配套设施的使用管