



法律纠纷处理一本通

FALUJIUFENCHULIYIBENTONG

物 业

法律纠纷处理一本通

- 条文理解适用 法律疑难解答
- 精选典型案例 创新诉状实例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

FALUJIUFENCHULIYIBENTONG

物 业

法律纠纷处理一本通

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业法律纠纷处理一本通/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2009.3

(法律纠纷处理一本通)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1023 - 6

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 017632 号

物业法律纠纷处理一本通

WUYE FALU JIUFEN CHULI YIBENTONG

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/10.5 字数/345 千

版次/2009 年 4 月第 1 版

2009 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1023 - 6 定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfsz.com>

编辑部电话: 66066820

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

目录

CONTENTS

第一部分 物业纠纷处理法律依据

物业管理条例·理解与适用 (1)
(2007年8月26日)

一、综合

中华人民共和国民法通则
(节录) (36)

(1986年4月12日)

最高人民法院关于贯彻执行《中
华人民共和国民法通则》若干
问题的意见(试行)(节录) (37)

(1988年1月26日)

中华人民共和国物权法(节
录) (37)

(2007年3月16日)

中华人民共和国合同法(节
录) (46)

(1999年3月15日)

中华人民共和国城市房地产
管理法 (50)

(2007年8月30日)

中华人民共和国消费者权益
保护法(节录) (58)

(1993年10月31日)

建设部办公厅关于对《物业
管理条例》有关条款理解
适用问题的批复 (59)

(2003年10月17日)

建设部关于加强商品房销售、
房改售房与物业管理衔接
工作的通知 (60)

(1997年8月29日)

适用答疑

1. 物业管理基本内容包括哪些
方面? (61)

2. 建筑区划内停车位的应归谁
所有? (61)

二、业主及业主大会

业主大会规程 (63)
(2003年6月26日)

最高人民法院关于金湖新村
业主委员会是否具备民事
诉讼主体资格请示一案的
复函 (66)

(2003年8月20日)

适用答疑

1. 业主在物业管理活动中具体应当履行哪些义务? (67)
2. 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? ... (68)
3. 业主是否有权提议召开业主大会会议? (69)
4. 欠费的业主能参选业主委员会委员吗? (69)
5. 欠费业主适合担任业主委员会委员吗? (69)
6. 业主违反管理规约需要承担什么责任? (70)
7. 业主委员会能否从事经营活动? (70)
8. 业主委员会未经业主大会表决同意与物业服务企业订立的《物业服务合同》是否有效? (71)
9. 当业主委员会作出损害业主利益的违法决定时, 利益受损业主有何权利救济途径? ... (71)

三、前期物业管理

- 中华人民共和国招标投标法 (74)
(1999年8月30日)
- 前期物业管理招标投标管理暂行办法 (82)
(2003年6月26日)

适用答疑

1. 开发商在售楼广告中作出“购房赠送前期物业服务费”的承诺对前期物业服务企业

有否法律约束力? (87)

2. 业主或建设单位委托未取得资质证书的物业服务企业进行前期物业管理的合同是否有效? (88)
3. 前业主签订的物业服务合同对新业主有无约束力? (88)

四、物业管理机构及人员资质

物业服务企业资质管理办法 (89)
(2007年11月26日)

关于物业管理企业资质管理

有关问题的通知 (92)
(2004年5月18日)

物业管理师制度暂行规定 (93)
(2005年11月16日)

物业管理师资格考试实施办

法 (97)
(2005年11月16日)

物业管理师资格认定考试办

法 (98)
(2005年11月16日)

关于实施物业管理师制度职

责分工有关问题的通知 (100)
(2006年5月16日)

适用答疑

1. 达到各资质等级的物业服务企业需要满足什么条件? (100)
2. 物业的接管验收应包括哪些内容? (101)
3. 业主是否有权拒付物业公司未取得物业管理资质期间的物业费? (102)

五、物业服务收费与定价

中华人民共和国价格法（节录）……………（104）

（1997年12月29日）

物业服务收费管理办法……………（104）

（2003年11月13日）

物业服务收费明码标价规定……………（107）

（2004年7月19日）

物业服务定价成本监审办法

（试行）……………（108）

（2007年9月10日）

机动车停放服务收费管理办法……………（110）

（2000年7月14日）

国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知……………（112）

（1998年12月15日）

适用答疑

1. 物业服务企业帮助业主出租房屋是否可以收取中介费用？……………（112）
2. 承租人是否有交纳物业管理费用的义务？……………（112）
3. 物业公司是否有权以业主欠缴物业管理费为由停止供水、供电？……………（113）
4. 物业公司单方面增加物业管理费的行为是否有效？……………（113）
5. 物业费中包括公共设施的电费吗？……………（113）

六、社区安全和公共环境维护

城市居民住宅安全防范设施

建设管理规定……………（114）

（1996年1月5日）

城市生活垃圾管理办法……………（115）

（2007年4月28日）

适用答疑

1. 物业服务企业对业主车辆被盗应否承担法律责任？……………（122）
2. 业主家中被盗，物业服务企业是否应承担赔偿责任？……………（122）
3. 业主在住宅小区公共地方遭受人身损害，物业服务企业是否应当承担相应的赔偿责任？……………（123）
4. 在小区的物业管理中，业主之间产生纠纷，是否都能要求物业公司解决？……………（123）
5. 物业公司将灭火器拿走是否违法？……………（123）

七、物业的使用与维护

房屋建筑工程质量保修办法……………（124）

（2000年6月30日）

住宅室内装饰装修管理办法……………（125）

（2002年3月5日）

住宅专项维修资金管理办法……………（130）

（2007年12月4日）

国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知……………（137）

（2004年6月7日）

适用答疑

1. 业主在自己家里装修也要经过物业公司同意吗？……………（138）
2. 物业公司是否有权没收业主

- (的装修押金? (138)
3. 物业服务企业对物业维修资金的使用不符合法定使用范围, 是否应当返还? (138)
4. 利用共用部位, 共用设施设备进行商业经营所获得的利益归谁所有, 如何利用? (138)

八、物业纠纷与法律责任

建设部关于印发《建设领域违法违规行为举报管理办法》的通知 (140)

(2002年7月11日)

中华人民共和国刑法(节录) (142)

(2009年2月28日)

中华人民共和国行政处罚法(节录) (144)

(1996年3月17日)

中华人民共和国治安管理处罚法(节录) (144)

(2005年8月28日)

中华人民共和国民事诉讼法(节录) (145)

(2007年10月28日)

适用答疑

1. 物业公司张贴失实通告批评业主是否构成侵权? (166)
2. 非法从事物业管理服务的一

- 方与业主委员会签订的物业服务合同的效力如何? (166)
3. 如果非法从事物业管理服务的物业服务企业的活动, 造成了业主的财产损失或者其他人人身损害, 应否承担侵权责任? (167)
4. 出现物业纠纷可以寻求人民调解委员会进行调解吗? (167)
5. 出现物业纠纷时, 可以向行政机投投诉吗? (168)
6. 物业管理费纠纷有哪些解决方式? (168)

九、地方规定

山东省物业管理条例 (169)

(2009年1月8日)

陕西省物业管理条例 (184)

(2008年12月12日)

广东省物业管理条例 (203)

(2008年11月28日)

辽宁省物业管理条例 (215)

(2008年11月28日)

云南省物业管理规定 (223)

(2008年11月22日)

天津市物业管理条例 (224)

(2008年9月10日)

内蒙古自治区物业管理条例 (236)

(2008年7月25日)

第二部分 物业典型案例

一、业主和业主委员会的权利类

1. 顶层业主可以在楼顶搭建房屋吗? (245)
2. 原物业公司撤出后, 业委会是否有权要求其交还物业管理用房以及规定的相关资料? (247)

二、前期物业服务纠纷类

1. 房地产开发公司与物业公司签订前期物业服务合同, 是否对业主产生约束力? (249)
2. 前期物业服务合同期满时, 尚未成立业主委员会, 建设单位与物业公司签订的物业服务合同是否属于前期物业服务合同的延续? (252)

三、物业维修纠纷类

1. 未建立住房专项维修资金, 共用设施设备修复的费用由谁负担? (260)
2. 业主能否以房屋共墙渗水物业公司协调未果作为拒交物管费的理由? ... (263)

四、物业损害纠纷类

1. 因为天气原因造成承租人财产损害, 业主和物业公司如何承担损害赔偿责任? (265)
2. 承租人承租房屋发生火灾, 公共部分受损, 业主是否依法承担本案民事责任? (267)
3. 物业公司的保安致人身损害纠纷发生, 应当由谁承担损害赔偿责任? ... (270)
4. 业主能否以家中财产被盗为由拒交物业费? (273)

五、物业管理费纠纷类

1. 业主能否以为房屋质量和环境污染问题为理由拒交物业费? (276)
2. 如何认定物业公司怠于追索物业费, 并且超过诉讼时效? (278)

六、车辆管理纠纷类

1. 停车库产权人能否以停车库内部管理未委托给物业公司提供服务为由拒交物业费? (287)
2. 无偿保管车辆丢失, 物业公司是否应当承担赔偿责任? (291)

1. 民事起诉状	(294)
2. 民事上诉状	(296)
3. 民事答辩状	(299)
4. 民事再审申请书	(301)

前期物业服务合同（示范文本）	（303）
物业服务合同（示范文本）	（311）
业主临时公约（示范文本）	（317）
业主及业主大会规程表	（323）

第一部分 物业纠纷处理法律依据

物业管理条例·理解与适用

(2003年6月8日国务院令 第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订)

第一章 总 则

第一条^① 【立法宗旨】 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

▲物业管理属于国家产业结构分类中的第三产业，是房地产业的分支行业。

▲物业管理的主体是业主，本条例第6条规定，房屋的所有权人是业主。《物权法》确定了建筑物区分所有权的概念，业主的概念又增添了新的内容，业主不仅仅是房屋所有权人，也是该房屋所处的建筑区划内的建筑物区分所有权人。在物业管理活动中，业主有时是指所有权人个体，有时是一个集合的概念。

▲物业服务企业，是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业。根据《物权法》的有关规定，2007年《物业管理条例》修订时，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”，将“业主公约”修改为“管理规约”，将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。虽然只是变动了几个字，但意义却全然不同，明确了物业公司的定位——为业主服务，摆正了物业公司与业主之间的关系。但这也不意味着物业就完全丧失了“管理”的权力。比如，有的业主为了自己方便要私搭乱建一些设施，这样做可能给整个小区带来安全隐患，这时物业公司代表业主制止其行为。物业公司的这个举动，对大部分业主来说是服务，但对私搭乱建的业主来说就是管理。

①《中华人民共和国物权法》第70-83条；本法第6条

第二条^① 【物业管理定义】 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

▲该条界定的物业管理是从狭义上理解的，具体而言，就是物业服务企业接受业主或者业主大会的委托，并与之签订物业服务合同，按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，以及维护相关区域内的道路交通、消防安全、环境卫生和秩序的活动。物业管理的内涵包括：（1）物业管理的对象是物业；（2）物业管理的对象是人，即物业所有人（业主）和使用人；（3）物业管理的属性是经营。物业管理被视为一种特殊的商品，物业管理所提供的是有偿的无形的商品——劳务与服务。

第三条^② 【选择物业服务企业的方式】 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

▲物业管理活动本质上是一项民事法律活动，国家积极促使物业服务企业正视竞争，通过招标——投标方式，接受业主委员会的聘请。双方在完全平等的原则下，双向选择签订合同，明确各自的权利义务。同时国家也高度重视确

立价格机制的权威，规范物业管理行为。

依据委托物业服务企业的时间，可以将物业管理分为前期管理和后期管理。

（1）前期管理，主要是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。本条例第三章对前期物业管理进行了规定。（2）后期管理发生在业主大会成立之后，即通常意义上的物业管理。前期管理和后期管理的区分改变了我国长期存在的“谁开发，谁管理”的自建自管的状况。

第四条 【物业管理发展的途径】 国家鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

▲物业管理与服务职能的发挥，必须最大限度地使用现代化手段，如科技创新手段、计算机管理手段等，去实施硬件（如房屋、设备与设施等）和软件（如产权、产籍、组织制度、管理方法等）的科学管理，通过内部不同层次的管理活动，进而达到科学化、制度化与规范化管理以及管理层与作业层人员素质不断提高的目的，即实现管理现代化，从而不断提高物业服务水平。

第五条^③ 【物业管理的监管机关】 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活

①《中华人民共和国物权法》第70—83条；本法第6条

②《中华人民共和国民法通则》第4条；《中华人民共和国合同法》第3—7条；本法第24条；《前期物业管理招标投标管理暂行办法》

③本法第9条第2款

动的监督管理工作。

▲国家和地方两个级别分别规定了物业管理监管机构及其职责。国家一级物业管理活动的监督机关是国务院建设行政主管部门即住房和城乡建设部。住房和城乡建设部的主要职能包括“提出住宅建设与房地产业的中长期规划和科技发展战略，产业政策和规章，拟定住宅建设、房屋拆迁、房地产开发、房地产市场、房地产评估、物业管理的规章制度并监督执行”，“拟定房地产开发企业、物业管理企业、社会中介服务机构资质标准”等。

▲物业公司由房地产行政主管部门归口管理。物业管理工作应在房地产行政主管部门的监督指导下进行。房地产行政主管部门对物业管理公司进行行政管理的主要工作有：(1) 组织物业公司参加评比；(2) 负责物业公司经营资质审批；(3) 对物业管理人员进行岗位资格培训。地方一级的物业管理活动的监督管理机构是指县级以上地方人民政府房地产行政主管部门，这里的“房地产行政主管部门”是一个笼统的称呼，各地的设置不同，一般为省、市、县（区）等的房管局。地方一级主管部门的管理职责是对本行政区域内的物业管理活动实施监督管理。具体而言，物业管理法律关系包含了多方法律主体，除了上述国家行政主管部门之外，物业服务企业、房地产开发企业、业主大会及其委员会、各小区业主等法

人和自然人都要受到物业管理相关法律、法规的保护和约束。

第二章 业主及业主大会

第六条^① 【业主定义及权利】房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- (一) 按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；
- (二) 提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；
- (三) 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- (四) 参加业主大会会议，行使投票权；
- (五) 选举业主委员会成员，并享有被选举权；
- (六) 监督业主委员会的工作；
- (七) 监督物业服务企业履行物业服务合同；
- (八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- (九) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；
- (十) 法律、法规规定的其他权利。

▲业主，是指物业的所有权人，通常指房屋的所有权人，也包括与房屋相配套的设备、设施和相关场地的所有权

①《中华人民共和国物权法》第74、75条

人。业主是自然人还是法人，可以分为自然人业主和非自然人业主。所谓自然人业主，就是指拥有物业的所有权的是自然人。如果买房人支付房款并未登记，不能称为房屋的业主。只有登记过户之后，才能成为房屋的业主。所谓非自然人业主，就是指拥有对物业的所有权的是自然人以外的主体，包括法人和非法人组织。如某公司支付房款并到房产部门登记后，就成为房产部门所登记的房屋的业主。

▲物业使用人是与业主相关的概念，主要是指物业承租人等物业的实际使用人。一般而言，物业管理只涉及到业主与物业服务企业之间的权利义务，而不涉及使用人。但现在也有越来越多的业主购买商品房的不是为了自己居住，而是为了投资。这部分业主在购买了房屋之后即将所购房屋出租他人使用。这样，物业管理关系就不仅仅涉及业主和物业服务企业，还涉及到承租人。除此之外，物业的实际使用人还可能是尚未出售的公有住房的使用人。应该分清物业的所有权人与物业的使用人的概念，明确物业的使用权人不是业主。物业的使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。业主是物业的所有权人，对物业享有占有、使用、收益和处分的全部权利；而使用人对物业只享有占有、使用或者一定条件的收益权，没有处分的权利。

业主只是有权监督物业服务企业和服务人员的工作，不得直接惩戒物业服务

企业的职员。业主如对某职员的工作不满，应向物业服务企业提出，由物业服务企业采取适当的处理措施。同时，业主虽然有权监督物业服务企业的收费情况，但没有检查物业服务企业财务的权利。

第七条 【业主的义务】 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一) 遵守管理规约、业主大会议事规则；

(二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

(四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(五) 按时交纳物业服务费用；

(六) 法律、法规规定的其它义务。

▲业主在物业管理活动中的义务主要体现在以下几方面：(1) 遵守规约、执行决定的义务。主要包括：遵守管理规约、业主大会议事规则；遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定。(2) 交纳资金费用的义务。主要包括：按照国家有关规定交纳专项维修资金；按时交纳物业服务费用。(3) 法律、法规规定的其它义务。

第八条^① 【业主大会代表业主合法权益】 物业管理区域内全体业主组成

①《中华人民共和国物权法》第75条；《业主大会规程》第2条。

业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

▲业主大会是业主的自治组织，是基于业主的建筑物区分所有权的行使产生的，由全体业主组成，是建筑区划内建筑物及其附属设施的管理机构。因此只要是建筑区划内的业主，就有权参加业主大会，行使专有部分以外共有部分的共有权以及共同管理的权利，并对小区内的业主行使专有部分的所有权作出限制性规定，以维护建筑区划内全体业主的合法权益。本条第2款规定了业主大会的根本宗旨。业主大会是业主为实现自己对物业的自我管理，为对物业管理区域内的共同事项作出决定而组成的。业主大会成立后，业主将主要通过业主大会这一机制实现对全体业主共同利益事项的决定和管理。这种自律组织依据国家法律、法规和政策规定以及管理規約的规定，实施自我管理、自我约束，不得组织与物业管理无关的其他活动。但是业主大会归根到底是公益性的自治组织，其各种决议或者措施都具有公益性性质，而不是为了个别人的利益服务的。

第九条① 【物业管理区域的划分】

一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

▲本条例并没有统一规定物业管理区域划分的标准，而是交由省、自治区、直辖市制定。物业所在地区、县国土房产管理局会同街道办事处负责协调物业管理区域划分工作。划分住宅物业管理区域应当考虑建筑规模、自然形成、设施设备共用程度及社区建设等因素；非住宅区域划分主要考虑建设立项、规划等因素；住宅与非住宅结构相连的区域，应本着有利于物业管理的原则划定。

第十条② 【业主大会成立方式】

同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

▲物业管理区域内全体业主组成业主大会。业主大会对物业的管理与公共利益的维护是一种自治、自助行为。业主大会在充分民主的基础上集中全体业主的共同意志和利益要求，行使本机构直管辖区内的物业管理自治規約订立权和决定属于自治范围的业主生活公共事务及物业管理公益事业中的其他重大问题。业主大会的设立直接决定了业主的利益能否得到最为充分的保护。

▲本条例规定了业主大会应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政

①本法第5条；《业主大会规程》第3条

②《业主大会规程》第4、5条

主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立。业主委员会是业主大会的执行机构,我国业主大会采取二重机构设置的方式,即由全体业主组成业主大会,作为业主自治机构中的权力机构,行使重大事务的决策权;在业主大会下设立由业主民主选举产生的业主委员会,作为业主大会的常设机构和执行机构,成立业主大会的同时应当选举产生业主委员会。

第十一条^① 【业主共同决定事项】 下列事项由业主共同决定:

(一) 制定和修改业主大会议事规则;

(二) 制定和修改管理规约;

(三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员;

(四) 选聘和解聘物业服务企业;

(五) 筹集和使用专项维修资金;

(六) 改建、重建建筑物及其附属设施;

(七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

▲本条例经修改,将原规定的“由业主大会履行的职责”改为“业主共同决定事项”,这是修改后的《物业管理条例》全面保护业主合法权益的充分体现。

第十二条^② 【业主大会会议的召开方式及决定】 业主大会会议可以采用

集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式;但是,应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会决定本条例第十一条第(五)项和第(六)项规定的事项,应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意;决定本条例第十一条规定的其他事项,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

▲业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。业主大会的决定虽然并非经过全体业主的一致同意,甚至还会遭到个别业主的反对,但只要业主大会的决定符合法律法规的规定,并遵循了管理规约的议事规则,这样的决定就对全体业主具有约束力。但是,业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第十三条^③ 【业主大会的会议类型及其启动方式】 业主大会会议分为定

①《中华人民共和国物权法》第76条;本法第12、54、55条;《业主大会规程》第5、9、17、32条

②《中华人民共和国物权法》第78条;《业主大会规程》第14-17、19条

③本法第14条;《业主大会规程》第12条

期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经 20% 以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

▲定期会议可以称为例会，指应当按照业主大会议事规则的规定定期召开。经业主大会选举产生业主委员会后，由业主委员会负责召集业主大会，根据管理规约的规定，每年召开一次或几次。业主可以提议召开临时会议，经 20% 以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。业主委员会是业主大会的常设机构，有义务组织召开临时大会。

▲业主参加大会的方式既包括亲自参加的方式，也包括委托代理人参加的方式。召开业主大会时，业主应当亲自出席并参与物业管理有关事项的决议。但是，如果业主无法亲自参与业主团体会议的，也可以委托他人（包括同住人或之外的人）参加，并且还可以将自己的表决权书面委托其行使。《物业管理条例》规定业主可以委托代理人参加业主大会会议。

第十四条① 【业主大会会议的通知及记录】召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议

记录。

▲业主大会会议关系到各业主的切身利益，因此对于会议时间、地点、内容、决议事项等重要事项应当提前 15 日进行通知，一般在物业管理小区内公告或者将会会议通知等材料送达全体业主。另据我国《城市居民委员会组织法》规定，居委会的职责包含对社区的管理，所以物业业主大会应及时通知居委会，便于其对业主大会的相关工作进行指导和监督。业主大会会议记录由业主委员会负责，对于大会召开过程和业主发表的意见应当以书面形式作详实的记录，成为业主大会开展工作的重要档案资料，也便于业主对于业主大会的监督。

第十五条② 【业主委员会的性质和职责】业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（四）监督管理规约的实施；

（五）业主大会赋予的其他职责。

▲业主委员会是业主大会的执行机构。它是经业主大会选举产生并经房地产行政主管部门登记，在物业管理活动中代表和维护全体业主合法权益的组织。

①《中华人民共和国城市居民委员会组织法》第 2-3 条；《业主大会规程》第 13、18 条

②《业主大会规程》第 12、22、24 条

业主委员会是一个物业管理区域中长期存在的、代表业主行使业主自治管理权的机构，是业主自我管理、自我教育、自我服务，实行业主集体事务民主制度，办理本辖区涉及物业管理的公共事务和公益事业的社会性自治组织。业主委员会由业主会议选举组成，统一领导自治权限范围的物业管理各项工作，但必须对业主大会会议负责并报告工作，不享有自治管理规范订立权，因此，业委会必须服从业主大会会议，受业主大会会议的隶属，处于从属于业主大会会议的法律地位。

业主委员会不是一个独立的法人，其行为的后果直接归于全体业主，责任也由全体业主共同承担。

第十六条①【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】业主委员会应当自选举产生之日起30日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

▲业主委员会作为业主团体的组织机构，是基于业主团体的意思自行设立的，则登记不应影响业主委员会的成立。登记仅仅是为了行业管理的需要所履行的备案手续。这里的登记应当与企业法人等一般民事主体的设立登记区别开来。

一般民事主体必须经过登记才能成立，是为了保障交易安全的需要。业主委员会仅仅是代表业主团体对外实施与物业管理有关的行为，其最终责任又是由业主承担的；如果需要业主承担民事责任，也无须通过登记来保障，因为业主有其一不动产作为责任财产加以担保。因此，登记不是业主委员会的成立要件。业主委员会进行登记是为了接受房地产行政主管部门的监督、指导和管理。

第十七条②【管理规约】管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

▲管理规约，是由全体业主共同制定的，规定业主在物业管理区域内有关物业使用、维护、管理等涉及业主共同利益事项的，对全体业主具有普遍约束力的自律性规范，一般以书面形式订立。

▲根据本条例规定，管理规约是业主团体的最高自治规范和根本性自治规则，其地位和作用相当于业主团体的“宪法”，其约束力及于全体业主。只要不违反法律的强制性规定，不违反公序良俗原则，不变更或排除区分所有权的本质，均可产生法律上的效力。

▲管理规约属于业主大会的一般决

①《业主大会规程》第21、24、29、30条

②《业主大会规程》第11、22、23条