

物业纠纷

注释版法规专辑

Regulations on Housing Management
With Explanatory Notes

·5·



法律出版社
LAW PRESS CHINA

物业纠纷

注释版法规专辑

法律出版社法规中心编



法律出版社

www.lawpress.com.cn



www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

物业纠纷 / 法律出版社法规中心编. —北京: 法律出版社, 2010. 4
(注释版法规专辑)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 0537 - 9

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理—民事纠纷—法律解释—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 039322 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京外文印刷厂

编辑统筹/法规出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米
版本/2010 年 4 月第 1 版

印张/4 字数/99 千
印次/2010 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0537 - 9

定价:12.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

当今社会,法律的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。为帮助广大读者正确运用法律解决纠纷,我们精心编辑出版了这套“注释版法规专辑”系列。本书以专辑的形式,将解决各类纠纷中常用的法律、法规、司法解释以及其他规范性文件都囊括在内,并对解决该类纠纷的主体法以注释的方式予以解读,简单明了、通俗易懂。一册在手,读者即可掌握解决该类纠纷的主要法律文件。

为方便读者使用,书中对主体法附加条旨,条旨的内容是对该条法律条文的概括,可便于读者快速找到自己需要的条文。另外,书末还附录了解决纠纷的图表、计算公式等内容,方便实用。

书中不足之处,恳请读者批评指正。

我们的联系方式:电话:010-63939633/010-63939825

传真:010-63939650

邮箱:Law@lawpress.com.cn

法律出版社法规中心

2010年3月

目 录

一、综 合

物业管理条例(2007.8.26 修订)	(1)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(34)
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体 应用法律若干问题的解释(2009.5.14)	(46)
房地产统计指标解释(试行)(节录)(2002.3.20)	(50)

二、业主自律与自治

业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	(55)
住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)	(67)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(75)
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(2003.8.20)	(86)

三、物 业 服 务

最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律 若干问题的解释(2009.5.15)	(87)
中华人民共和国消防法(节录)(2008.10.28 修订)	(89)
保安服务管理条例(节录)(2009.10.13)	(90)
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26)	(94)
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	(102)
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	(106)

物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.19)	(108)
物业服务企业资质管理办法(2007.11.26 修订)	(111)

附:

物业管理法律操作流程	(118)
业主、业主大会和业主委员会图解	(119)

一、综合

物业管理条例

1. 2003年6月8日国务院令 第379号公布

2. 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 【立法目的】^①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。

第二条 【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。

 ^②

本条是关于物业管理定义的规定。

条例对物业管理下定义,实际是要解决条例的调整范围问题。

(1)物业管理是由业主通过选聘物业服务企业的方式来实现的活动。对于房屋等建筑物的管理,业主可以采取自己管理、委托不同的专业服务公司管理、选聘物业服务企业等方式。本条例调整的物业管理,仅指业主通过选聘物业服务企业对物业进行管理这种方式。必须说明的是,业主有权选择适合自己的方式来管理自己的物业,条例并不强制业主必须选择物业服务企业来实施物业管理。(2)物业管理活动的基础是物业服务合同。物业服务合同是业主和物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中的权利义

①② 条文主旨及注释为编者所加,下同。

务的协议。物业管理企业根据物业服务合同内容提供物业管理服务,业主根据物业服务合同交纳相应的物业服务费用,双方是平等的民事法律关系。(3)物业管理的内容是业主和物业服务企业对物业进行维修养护、管理,对相关区域内的环境卫生和秩序进行维护。主要由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定。

此外还需明确的有:(1)条例既调整住宅物业的物业管理活动,也调整非住宅物业的物业管理活动;(2)条例的适用范围,既包括城市,也涵盖乡村。

第三条 【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。

注 释

本条是倡导性条款。物业管理活动本质上是一项民事法律活动。物业服务企业和业主大会之间不是依附或隶属的关系,而是作为两个平等的民事主体,平等地作出意思表示达成民事法律关系的结果。相对一个物业管理区域来说,业主选择哪一个物业服务企业来提供物业管理服务,完全是一个市场行为。

业主选择物业服务企业,可以通过物业管理招标投标方式进行。本条规定属于倡导性规范,因此,业主可以采用招标投标方式来选择物业服务企业,也可以采取协议等其他方式来选择物业服务企业。

第四条 【物业管理与创新、科技进步的关系】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。

第五条 【物业管理监督管理体制】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动的监督管理工作。

注 释

物业管理监督管理体制是指由物业管理监督管理机构及其管理职责、管理程序、相互关系等组成的有机整体。

本条第一款规定了国家一级的物业管理主管机构及其职责。国家一级的物业管理主管机构是指国务院建设行政主管部门,管理职责是负责全国物业管理活动的监督管理工作。

本条第二款规定了地方一级的物业管理活动的监督管理机构及其职责。各地物业管理主管机构是指县级以上地方人民政府房地产行政主管部门,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。需要说明的是,这里所称“房地产行政主管部门”是一个笼统和灵活的称呼,各地房地产行政主管部门的名称或设置并不完全相同。

第二章 业主及业主大会

第六条 【业主及业主权利】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。

注 释

本条第一款规定了业主的概念。从条例第二条的规定中可以

看出,“物业”实际上指的是“房屋及与之相配套的设备、设施和相关场地”,将业主义义为“房屋的所有权人”,并没有排除业主对与房屋相配套的设备、设施和有关场地拥有的相关权利。

第二款规定了业主在物业管理活动中享有的权利。在物业管理活动中,业主基于对房屋的所有权享有对物业和相关共同事务进行管理的权利。这些权利有些由单个业主享有和行使,有些只能通过业主大会来实现。

2007年8月26日颁布的《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》(以下简称修改决定)规定,根据《中华人民共和国物权法》的有关规定,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”。因此,本条以及本条例其他规定中的相关用语都要作出相应的修改。

第七条 【业主义务】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、法规规定的其他义务。

第八条 【业主大会的组成与宗旨】物业管理区域内全体业主组成业主大会。

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。

第九条 【物业管理区域划分】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。

第十条 【业主大会的成立】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。

注 释

本条是对业主成立业主大会的规定。(1)业主大会成立的主体是业主，而不强制要求必须由建设单位、物业服务企业或者政府房地产行政主管部门组织召开。(2)成立业主大会也并非业主唯一可以选择的自我管理的形式，在只有一个业主，或者业主人数较少的情况下，业主完全可以自行或者通过全体协商的方式对共同事项作出决定，没有必要成立业主大会。(3)业主大会的成立应当接受物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导。(4)业主大会成立时应当选举产生业主委员会。

为了体现在物业管理中基层人民政府的作用，发挥其密切联系群众，便于管理的优势，修改决定增加了指导业主委员会成立的主体，在原来区、县人民政府房地产行政主管部门的基础上，规定街道办事处和乡镇人民政府同样负有指导和支持业主依法成立业主大会，选举产生业主委员会的责任。街道办事处和乡镇人民政府与区、县人民政府房地产行政主管部门相比，有更强的中立性，因此，业主在法定条件已经达到，希望尽快成立业主大会，选举产生业主委员会时，可以向物业所在地的街道办事处和乡镇人民政府申请，由他们来指导业主大会的成立。

根据《物权法》的有关规定，国务院删除了本条第二款的规定。原来的本条第二款规定了业主投票权的计算可以有两种方式：一是根据业主拥有的物业建筑面积；二是根据业主拥有的住宅套数。无论是按照哪一种方式确定业主投票权，都是合法的。《物权法》

第七十六条第二款规定：“决定前款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三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，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。”这条在规定业主大会决议条件的同时，实际上也确定了业主投票权计算的方式。根据这一规定，业主的投票权计算，只能根据其拥有的物业建筑面积确定，而且业主拥有的建筑面积是专指其所拥有的物业专有部分，即不包括业主拥有的其他共有部位。确定业主大会是否能够形成决议，是根据投票业主拥有的专有部分建筑面积和建筑物总面积的比例。建筑物总面积包括了各个业主专有的部分和业主共有的部分。

第十一条 【业主决定事项】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。

注 释

本条的具体内容，修改决定根据《物权法》第七十六条的规定作了相应的修改。对比修改前后的规定，删除了业主大会监督业主委员会工作以及制定、修改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的职责。但是删除的这两项职责，对业主大会的权限并不构成实质性的影响。因为业主大会监督业主委员会工作的职能完全可以通过选举和更换业主委员会成员来实现，而物业管理区域内有关规章制度可以纳入管理规约中，通过制定和修改管理规约，业主大会同样可以对物业管理区域内涉及公共事物的事项进行规定。

同时,本条还新增加了业主大会改建、重建建筑物及其附属设施的职责。此处的“建筑物及其附属设施”应该理解为建筑的总体及其附属设施,即可以由业主共同管理的部分,排除了业主专有的部分。由于这些部分属于业主共有或者共同行使权利,所以对其的改建或者重建,当然属于业主大会的职能。

对于业主关心的专项维修资金,本条也作了修改,修改后的条文规定,专项维修资金的筹集和使用,都属于业主大会职责,而不仅仅包括原条文规定的“使用、续筹”,也就是说,维修资金的初次筹集,同样属于业主大会的职责。这样充分体现了业主对于物业自我管理、自我维护的精神,有利于化解在物业管理中出现的矛盾。

最后,对于业主大会职责的兜底条款,由原来的“法律、法规或者业主大会议事规则规定的职责”扩大为“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”,扩大了业主大会的职责范围。只要是属于业主共有或者共同管理权利的重大事项,都属于业主大会的职责范围,而不需要有法律、法规或者业主大会议事规则的规定。

第十二条 【业主大会会议】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 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 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。

注 释

本条第一款规定了业主大会会议的召开形式。召开业主大会一般采用召集全体业主开会集体讨论的形式。但在业主人数较多的情况下,可以考虑其他的会议召开形式,如发放会议材料和选票等书面征求意见的形式等。第二款规定了业主参加业主大会会议的委托代理人制度。代理人根据业主的授权在业主大会会议上行使业主的权利,视同业主本人行使权利。第三款规定了业主大会作出决定的方式,修改决定根据《物权法》对本条作出了修改。第四款规定了业主大会决定的法律效力。业主大会决定的地域效力及于业主大会所在的物业管理区域,对人的效力及于物业管理区域内的全体业主。第五款为修改后新增内容。

修改决定对本条作了两个方面的修改:

一是根据《物权法》的规定,对业主大会召开的条件和表决要求做了修改。原条文规定业主大会召开需要持 $1/2$ 投票权的业主参加,方能召开。由于《物权法》将业主投票权的计算方式确定为专有部分面积,因此,修改后的条文规定,召开业主大会必须有专有部分占建筑物总面积过半数的业主参加。同时根据《物权法》规定增加了参加业主大会的人数必须占业主总人数的半数以上。相应的,业主大会的表决条件,也修改为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(筹集和使用专项维修资金;改建、重建建筑物及其附属设施)或者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(其他事项)。根据这些新的规定,哪些事项需要业主投票权半数通过,哪些事项需要业主投票权 $2/3$ 以上多数通过,也做了修改。

二是增加规定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。物业管理实施的是业主自治的原则,也就是说,业主可以按照少数服从多数的原则,自主决定自治范围内的事项,国家不应该做干预,少数业主也应当自觉地服从业主大会通过的决议,否则物业管理的基

础就不复存在,业主自治无法实现。但是,如果业主大会的决议损害到了业主的合法权益,业主可以申请法院对这样的决议予以撤销。业主行使这一权利的前提是业主大会决议损害的是业主个人的合法权益,而不是涉及业主共同行使权利的事项,也就是说,必须是那些不适用少数服从多数原则的事项。

第十三条 【业主大会会议制度】业主大会会议分为定期会议和临时会议。

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。

第十四条 【召开业主大会会议的会前通知、告知和会议记录】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。

第十五条 【业主委员会性质与职责】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。

注 释

本条将业主委员会明确定位为业主大会的执行机构,从而建立了一种业主大会和业主委员会并存,业主决策机构和执行机构分离的管理模式。在过去单纯的业主委员会制度下,业主大会只是名义上的权力机构,业主委员会实际上集决策和执行的职能于一身,同时缺乏必要的监督机制,容易发生侵害大多数业主合法

权益的情况。将业主委员会界定为业主大会的执行机构较好地解决了这一问题。业主委员会由业主通过业主大会会议选举产生,是业主大会的常设性执行机构,对业主大会负责,具体负责执行业主大会交办的各项物业管理事宜。

第十六条 【业主委员会备案制度】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。

第十七条 【管理规约的内容和效力】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。

第十八条 【业主大会议事规则】业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。

注 释

业主大会议事规则是业主大会组织、运作的规程,是对业主大会宗旨、组织体制、活动方式、成员的权利义务等内容进行记载的业主自律性文件。业主大会议事规则是全体业主意志的集中体现,是业主大会运作的基本准则和依据,业主大会、业主委员会和所属的成员都必须严格遵守。除条文中列举的事项以外,业主大会议事规则还可以对其他有关业主大会活动的事项作出规定,如业主大会的宗旨、权利与义务、活动范围、经费来源、业主委员会的权利与义务等。

第十九条 【业主大会、业主委员会所作决定的限制】业主大

会、业主委员会应当依法履行职责,不得作出与物业管理无关的决定,不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的,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,应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

注 释

为了充分发挥对于物业管理中基层人民政府的作用,修改决定增加了街道办事处、乡镇人民政府对物业管理中业主大会和业主委员会行为的监督管理职能,这是因为街道办事处、乡镇人民政府更容易了解到业主大会和业主委员会的行为,及时地作出处理。值得注意的是,街道办事处作为城市人民政府的派出机构,它的行为,只能以城市人民政府的名义作出。

第二十条 【业主大会、业主委员会与公安机关、居委会的关系】业主大会、业主委员会应当配合公安机关,与居民委员会相互协作,共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内,业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责,支持居民委员会开展工作,并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定,应当告知相关的居民委员会,并认真听取居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第二十一条 【前期物业服务合同】在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位选聘物业服务企业的,应当签订书面的前期物业服务合同。

注 释

通常状况下,业主、业主大会选聘物业服务企业开展工作,物业服务合同在业主大会和物业服务企业之间签订。但常常在物业建成之后、业主大会成立之前,就需要进行物业管理活动。由于业