

法律生活常识
全知道 系列丛书

物业服务 相邻关系

不可不知240问

法律出版社专业出版编委会 编
李东民 杨晓玲 编著

(第3版)

*Knowledge of
the essence*

根据2016年2月6日修改的《物业管理条例》修订

- 买房未入住也要交纳物业费吗？
- 小区地面停车位归谁所有？
- 业主可以将住宅改为商业用房开设公司吗？
- 邻居对房屋进行“群租”，业主不胜其扰该怎么办？
- 住户家中物品被盗，物业服务公司要承担责任吗？
- 业主装修擅自拆除承重墙怎么办？
- 小区的会所对外营业扰民，业主应如何维权？
- 物业服务公司单方面提高物业费，业主可以拒交吗？
- 车辆在小区露天临时停放是否可以免费？



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



法律生活常识
全知道 彩图
丛书

物业服务 相邻关系

不可不知240问

法律出版社专业出版编委会 编
李东民 杨晓玲 编著

(第3版)



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业服务、相邻关系不可不知 240 问 / 法律出版社专业出版编委会编. —3 版. —北京:法律出版社, 2016.5

(法律生活常识全知道系列丛书 / 韦钦平总主编)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 9504 - 2

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理—法规—中国—问题解答 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 100707 号

物业服务、相邻关系不可不知 240 问(第 3 版)

法律出版社专业出版编委会 编

李东民 杨晓玲 编著

策划编辑 韦钦平

责任编辑 万颖

装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

开本 710 毫米×1000 毫米 1/16

版本 2016 年 6 月第 3 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

印张 17 字数 271 千

印次 2016 年 6 月第 1 次印刷

编辑统筹 大众出版分社

经销 新华书店

责任印制 沙磊

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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 9504 - 2

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

第一章 前期物业管理纠纷

- 001 什么叫前期物业服务? /1
- 002 签订购房合同时,附有开发商制定的格式物业管理合同合法吗? /2
- 003 开发商订立的前期物业服务合同对业主有约束力吗? /2
- 004 开发商“赠送物业服务费”的承诺对物业服务公司是否有约束力? /4
- 005 前期物业服务有什么特殊性? /5
- 006 开发商制定的临时管理规约是否属于“霸王条款”? /5
- 007 开发商应如何选聘前期物业服务公司? /6
- 008 开发商委托自己的子公司担任前期物业服务公司合法吗? /7
- 009 开发商在房地产买卖合同中关于减免业主物业服务费的约定有效吗? /8
- 010 小区内公共设施的权属究竟归属开发商还是全体业主? /8
- 011 前期物业服务合同到期,小区还没有成立业主委员会怎么办? /9
- 012 前期物业服务合同约定的期限未届满,业主可以解聘物业服务公司吗? /10

法律生活常识

全知道系列丛书



- 013** 前期物业合同终止后物业服务公司应否移交相关资料? /10
- 014** 前期物业服务公司遭解聘后,拒绝退出怎么办? /11
- 015** 哪些纠纷属于物业管理纠纷? /12
- 016** 物业管理法律责任包括哪些? /13

第二章 物业管理费和其他费用

- 017** 物业服务合同属于委托合同还是服务合同? /15
- 018** 口头物业服务合同的效力如何认定? /16
- 019** 如何认定物业服务公司的违约责任? /16
- 020** 物业服务公司能以住户没有产权证、并非业主为由,拒绝履行相关义务吗? /17
- 021** 房屋承租人、借用人等引起物业服务纠纷是否适用《物业管理条例》规定? /17
- 022** 物业服务公司收支情况是否应该向业主公开? /18
- 023** 业主可以以物业服务未达到法定或约定标准为由拒付或要求降低物业服务费吗? /18
- 024** 业主拖欠物业费,物业服务公司该怎么办? /19
- 025** 小区的物业管理费究竟应该涵盖哪些费用? /20
- 026** 物业管理收费不合理的情况有哪些? /20
- 027** 开发商是否应当为闲置房交纳物业费? /21
- 028** 物业服务费应从何时起算? /21
- 029** 交房时必须交纳物业服务费吗? /22
- 030** 房屋未入住是否可以未享有物业服务为由拒交物业费? /22
- 031** 房屋质量有问题,业主可以拒交物业管理费吗? /23
- 032** 开发商交房后,业主一直未居住是否要交纳物业管理费? /24
- 033** 业主在什么情况下可以拒绝交纳物业服务费? /25
- 034** 业主未交纳物业服务费,物业服务公司可以不为其提供物业服务吗? /26
- 035** 业主可以以新买房屋漏水为由而拒交物业管理费、供暖费吗? /26
- 036** 业主大会会议决议事项是如何规定的? /27

- 037 尚未办理产权转让,正在使用物业的业主有权拒交物业管理费吗? /28
- 038 物业管理企业是否可以预收物业管理费? /28
- 039 物业服务公司没有履行服务职责,业主有权拒交物业费吗? /29
- 040 业主可以以没有签订物业服务合同为由拒交物业管理费吗? /29
- 041 业主装修不遵守管理规约,物业服务企业是否有权制止? /30
- 042 物业服务公司单方面提高物业费,业主可以拒交吗? /31
- 043 业主有权以开发商违约为由拒绝交纳物业管理费吗? /31
- 044 业主未与物业服务公司签订物业服务合同,业主可以因此拒交物业费吗? /32
- 045 开发商有权要求业主在办理入住前先交纳物业管理费吗? /33
- 046 物业服务公司能以“二次供水”为由提高水价吗? /34
- 047 小区地面停车位归谁所有? /35
- 048 房子已经售出,还能无偿使用原小区的停车位吗? /36
- 049 业主对于物业服务公司的事实管理行为应当依法交纳物业费吗? /36
- 050 物业服务公司强行收取装修押金是否合法? /37
- 051 物业合同终止后物业服务企业应履行哪些义务? /38
- 052 物业服务合同终止,物业服务企业不办理移交手续怎么办? /38
- 053 物业服务公司可以向不交纳物业管理费的业主收取滞纳金吗? /39
- 054 物业服务合同中约定业主未按时交纳物业服务费需要交纳滞纳金的该怎么处理呢? /40
- 055 业主以没有看到业主委员会和物业服务企业签订的合同为由,拒交物业服务费合理吗? /40
- 056 房屋租金是否可以抵销物业管理费? /41
- 057 物业服务公司收取的小区停车费是否该返还给业主? /42
- 058 业主拖欠物业服务费,物业公司有权停水、停电吗? /43
- 059 物业服务收费标准未经物价局备案是否合法? /43
- 060 走廊、电梯、院落等小区的公共区域照明费用应由谁负担?是从物业管理费用中提取还是由业主单独交纳? /44
- 061 小区物业公司收取多少停车费用合理? /44
- 062 居住在一层的业主,可否不交电梯费? /45

- 063 业主入住小区涉及的入住费都合理吗? /45
- 064 业主入住新房后是否应当支付水、电、气、热等入户费用? /46
- 065 什么是公众代办性服务收费? /46

第三章 小区的维修纠纷

- 066 物业服务公司与业主的维修责任应如何划分? /48
- 067 物业服务公司对业主报修不及时服务,给业主造成损失怎么办? /49
- 068 小区公共设施维修养护不及时,物业服务公司应承担什么责任? /50
- 069 业主委员会可以随意炒物业服务企业“鱿鱼”吗? /50
- 070 物业服务企业追讨物业服务费有诉讼时效限制吗? /52
- 071 业主未交纳物业服务费,物业服务企业可以不为其提供物业服务吗? /53
- 072 物业服务企业保安人员随意让社会人员进入物业服务区域,发生人身损害事件,物业服务企业是否应承担赔偿责任? /53
- 073 业主违章修建户外设施,物业服务公司是适格的诉讼主体吗? /54
- 074 物业服务公司不允许业主封闭阳台的约定要受到合法性审查吗? /56
- 075 部分业主违反业主委员通过的协议自封阳台,物业服务公司或者业主委员会有权起诉业主吗? /58
- 076 物业服务公司应当对维修过程中的不当行为负责吗? /59
- 077 物业服务公司有权阻止业主安装可能影响大楼主体结构的室内设备吗? /60
- 078 业主能以前期物业服务合同不合理为由而进行违章装修吗? /61
- 079 业主违章装修,物业服务公司有权采取罚款或断水断电等惩罚措施吗? /62
- 080 相邻业主造成的侵权,物业服务公司负责赔偿吗? /63
- 081 业主在承重墙上凿眼,邻居有权起诉制止吗? /64
- 082 业主在其独用的平台上搭建玻璃房违反物业管理公约吗? /65
- 083 业主装修不当造成损失,物业服务公司对其疏于监督管理造成的损失负责吗? /66

- 084 业主违反物业管理规约自行安装防盗设施合法吗? /67
- 085 相邻业主不当装修造成损失,物业服务公司承担责任吗? /69
- 086 业主能以与其他业主进行同样装修为由违反物业管理约定擅自装修吗?
/70
- 087 装修排污堵塞管道,相邻业主负有排除妨碍的配合义务吗? /70
- 088 业主封闭自家阳台,房屋土地管理局有权处罚吗? /71
- 089 物业公司是否拥有进入居民住宅进行维修的权利? /73
- 090 业主擅自建设违章建筑,房产管理机关应该处罚业主还是物业服务公
司? /73
- 091 小区某栋楼的顶楼漏雨,楼顶维修费是顶楼业主自己支付还是本楼业主
均摊? /74
- 092 业主家漏水导致电梯停运,物业应承担责任吗? /75

第四章 小区内的人身伤害

- 093 业主锻炼坠楼身亡,修建方和物业服务公司谁是被告? 谁承担赔偿责任?
/76
- 094 物业服务公司要对触电受伤业主负赔偿责任吗? /77
- 095 楼道设计不合理,住户摔伤,物业服务公司与开发商谁承担责
任? /78
- 096 电梯发生事故,物业服务公司对自己的过错要承担举证责任吗? /79
- 097 业主入住后房屋受损,物业服务公司和开发商应在各自职责范围内负责
吗? /80
- 098 业主乘货梯摔伤,物业服务公司能证明没过错,需要负责吗? /81
- 099 小区物业服务公司保安打死访客,物业服务公司需要承担责任
吗? /82
- 100 物业服务公司设施伤人,物业服务公司需要承担责任吗? /82
- 101 小区健身器材被损坏,物业服务公司发出的免责声明有法律效力
吗? /83
- 102 物业服务公司因对小区内的公用设施疏于管理而给业主造成使用不便
或损害的,该如何处理? /84
- 103 小区内堆放的建筑垃圾伤人,物业服务公司要承担责任吗? /85

- 104 业主堆放建筑垃圾导致住户受害,应当承担赔偿责任吗? /86
- 105 设路障、未采取防护措施导致进入小区的非小区居民受伤,物业服务公司要承担责任吗? /86
- 106 业主突发急病,却遇电梯停运,物业服务公司应当负责吗? /87
- 107 危险品露天放置,小孩失手点燃引爆,物业服务公司和监护人应各自承担什么责任? /88
- 108 小区没有成立物业服务公司,公共设施爆炸致人伤害时居委会、街道办要负责吗? /89
- 109 业主在小区内违禁放花炮出事故,物业服务公司尽到管理职责还要承担责任吗? /90
- 110 物业服务公司保安人员让社会人员进入物业服务区,发生人身损害,物业服务公司是否应承担责任? /91
- 111 业主热水器产生的冰溜子砸死小区居民,业主、物业服务公司和生产商应各负其责吗? /92
- 112 儿童攀爬小区草坪钢筋护栏受伤,物业服务公司和监护人应各自承担责任吗? /93

第五章 小区的财产、名誉侵权

- 113 业主将房前小院扩建至公共人行道,物业服务公司起诉侵权能获得支持吗? /94
- 114 业主委员会张贴通知指责物业服务公司贪污而内容失实应承担责任吗? /95
- 115 部分业主有权处置其使用的共用楼道吗? /95
- 116 业主车辆受损,辱骂攻击保安构成侵权吗? /96
- 117 台风导致水管堵塞造成损失,物业服务公司应该负责吗? /97
- 118 下水道堵塞找不出肇事者,应由共有人共同承担责任吗? /98
- 119 物业服务公司在小区内张贴失实公开信,构成侵权吗? /99
- 120 小区水泵噪声扰民,业主有权请求物业服务公司承担精神损害赔偿吗? /100
- 121 因遭受物业服务公司环境污染损害,业主可以要求精神损害赔偿吗? /100
- 122 物业服务公司张贴告示点名批评业主,构成名誉侵权吗? /101

- 123 业主装修擅自拆除承重墙怎么办? /102
- 124 物业服务公司装修监管不力,楼下轿车被砸,谁负赔偿责任? /102
- 125 物业服务公司未经业主同意,将“公用地”委托他人使用,构成侵权吗? /103
- 126 物业服务公司能以危害小区安全为由擅自拆除户外广告牌吗? /104
- 127 物业服务公司在业主顶层楼面私自竖立广告牌合法吗? /105
- 128 小区内的商业广告收益应该归谁所有? /105
- 129 物业服务公司丢失业主汇款应当承担责任吗? /106
- 130 未经业主同意,物业服务公司有权利用小区公共供暖设施对外供暖吗? /106
- 131 业主家里管道堵塞受损失,物业服务公司在职责范围内应承担责任吗? /107
- 132 物业服务公司对排水系统未尽必要的养护义务,应赔偿住户渗水损失吗? /108
- 133 物业服务公司可以将物业服务委托给他人吗? /108
- 134 物业服务公司公开业主委员的电话侵犯隐私权吗? /109

第六章 小区车位管理

- 135 业主车位常被占,物业服务公司应当承担责任吗? /111
- 136 业主擅自改变车位造成损失,物业服务公司不需要负责吗? /112
- 137 业主交纳了停车场地使用费,就与物业服务公司构成保管合同关系吗? /113
- 138 业主车位被人占,停放他处受损失,物业服务公司不承担责任吗? /114
- 139 如何确定物业服务企业的义务? /115
- 140 物业服务公司有权在小区楼间空地划出车位出租吗? /115
- 141 高空坠物砸车,物业服务公司能举证免责吗? /116
- 142 业主汽车被盗,保险公司理赔后可以向物业服务公司索赔吗? /117
- 143 住户使用临时出入证、未交停车费的车辆被盗,物业服务公司应当承担责任吗? /118
- 144 突发暴雨致车库被淹,物业服务公司可以免责吗? /119

- 145 未签订物业服务合同且业主只交纳了清洁费,业主丢摩托车时,物业公司要承担责任吗? /120
- 146 物业服务公司只收取规定的车辆管理费的一半,也应对车辆损坏负全责吗? /121
- 147 住客在酒店丢失车辆,酒店在安全保障义务范围内需负补充责任吗? /122
- 148 住户擅自停车占用通道,物业服务公司为疏通道路而损坏车辆应赔偿吗? /122
- 149 车辆在小区露天临时停放是否可以免费? /123
- 150 小区停车位可以出租给小区以外的人使用吗? /124
- 151 小区地面停车位归业主共有还是归物业公司所有? /125
- 152 小区的车位车库使用应该遵循“业主优先”原则吗? /126
- 153 物业服务公司是否有权就业主妨害物业服务秩序的行为提起诉讼? /127

第七章 小区公用部分的使用及维护

- 154 一个小区或一栋住宅楼内的哪些部分属于业主共有? /128
- 155 物业管理用房属于物业服务公司所有还是属于业主所有? /129
- 156 物业服务公司可以改变物业管理区域内公共设施、场所的原始用途吗? /129
- 157 小区内建筑物墙面、房顶、电梯等广告收入归物业服务公司所有还是业主共同所有? /130
- 158 业主可以将住宅改为商业用房开设公司吗? /131
- 159 单元管道阀门能否设计在居民室内? 开发商售房时没有提前告知,如何维权? /132
- 160 邻居对房屋进行“群租”,业主不胜其扰该怎么办? /133
- 161 业主擅自占用楼道共用部位堆放杂物怎么办? /134
- 162 相邻方装空调,排风口对准邻居怎么办? /135
- 163 业主与物业服务公司发生纠纷后,应当通过何种途径解决? /136
- 164 小区的会所对外营业扰民,业主应如何维权? /137

- 165 小区内供水、供电、通信、有线电视及设施设备由物业服务公司负责维护吗? /138
- 166 开发商出售房屋时承诺一楼送花园是否侵害了其他业主的利益? /139
- 167 一些业主以其不是物业服务合同当事人为由拒绝履行相关义务有无法律依据? /140
- 168 如何确定物业服务公司的义务? /141
- 169 物业服务合同终止,物业服务公司不办理移交手续怎么办? /141
- 170 物业服务合同依法解除后,如果物业服务公司以物业费被拖欠为由而拒绝退出,业主应当如何主张权利? /142

第八章 小区安全防卫

- 171 保安半夜进民宅,物业服务公司应当承担责任吗? /144
- 172 业主在小区内被杀,物业服务公司尽到管理职责就不需要承担责任吗? /145
- 173 小区业主在住宅被装修工杀害,物业服务公司要负责赔偿吗? /146
- 174 小区业主在家中被害,执勤保安已做访客登记,物业服务公司需要承担责任吗? /148
- 175 因建筑和管理瑕疵,住户在家中被害,开发商和物业服务公司要承担什么责任? /149
- 176 业主在小区遭殴打,保安在场未救助,物业服务公司应该承担责任吗? /151
- 177 住户家中物品被盗,物业服务公司要承担责任吗? /151
- 178 物业服务公司禁止封闭阳台,窃贼入室行窃,物业服务公司负要责吗? /152
- 179 业主停在小区里的车辆被盗,物业服务公司应承担责任吗? /153
- 180 一楼业主要安装防盗窗,物业服务公司不允许,结果财物被盗,是否承担赔偿责任? /154
- 181 物业服务公司纵容小区黑恶势力使业主受损,物业服务公司要负责吗? /155
- 182 他人跳楼自杀砸死住户,物业服务公司要承担赔偿责任吗? /156
- 183 业主与看房人发生纠纷被打伤,物业服务公司需要承担责任吗? /156

第九章 业主大会的权利义务

- 184** 业主大会的法律性质是什么? 会议形式有哪些? /158
- 185** 非小区业主可以成为业主委员会委员吗? /159
- 186** 业主大会会议如何召集? /159
- 187** 业主大会上业主按照人头数行使表决权吗? /160
- 188** 业主大会会议上哪些事项需要特别决议? /161
- 189** 业主大会会议决议对谁有约束力? /161
- 190** 业主大会决议对业主继受人是否有约束力? /162
- 191** 如果业主大会决议违法,业主如何行使撤销权? /162
- 192** 业主如何筹备首次业主大会? /163
- 193** 业主大会决议对未参加会议的业主是否具有约束力? /164
- 194** 通知部分业主召开业主大会是否合法? /164
- 195** 让业主填写“征求意见表”符合业主大会召开的条件吗? /165
- 196** 业主委员会说了算,还是业主大会说了算? /167
- 197** 业主在物业管理区域内有多套房屋,其在业主大会上如何行使表决权? /168

第十章 业主的权利义务

- 198** 未成年人业主、非小区业主能否作为业主参加业主大会,成为业主委员会委员? /170
- 199** 没有办理房屋产权证的购房人是否是业主? 是否有资格参加业主大会呢? /170
- 200** 业主对小区内的建筑物享有哪些所有权? /171
- 201** 业主可以对“管理规约”说不吗? /172
- 202** 房屋设备不全,业主如何维权? /173
- 203** 业主觉得业主委员会的决定不适当可以提起撤销之诉吗? /174
- 204** 业主破坏小区绿地,物业服务公司不作为,其他业主可以行使物业管理权吗? /175
- 205** 业主认为业主委员会委员不称职,如何撤销其业主委员会委员资格? /176

- 206 在普通住宅楼中办公司进行营业,是否必须得到全楼业主的书面同意? /177
- 207 物业服务公司出租小区公用地,业主有权起诉吗? /178
- 208 业主与物业服务公司之间发生供暖纠纷,业主个人或者全体业主如何维权? 要承担什么责任? /179
- 209 业主、业主大会、业主代表大会、业主委员会相互之间是什么关系? /181

第十一章 业主委员会的权利义务

- 210 一个小区能否成立多个业主委员会? /182
- 211 业主委员会的成员是“无偿奉献”还是“有偿服务”? /183
- 212 业主委员会可以擅自决定聘用其他工作人员吗? /183
- 213 小区入住多年,一直未成立业主委员会,如何解决? /184
- 214 业主委员会有权决定将草坪绿地改建为停车位吗? /185
- 215 业主委员会有权对拖欠物业服务费的业主进行公示吗? /187
- 216 业主委员会办公经费可以使用专项维修基金吗? /188
- 217 业主委员会任期届满,不开会就换届符合法律规定吗? /189
- 218 业主委员会主任独揽大权,将印章私藏家中,擅自盖章造成损失由谁承担? /190
- 219 业主委员会可以对不交纳物业服务费的业主提起诉讼吗? /190
- 220 业主委员会陷入僵局,业主委员会委员不履行法定职责如何解决? /191
- 221 业主委员会擅自与物业服务公司签约有效吗? /192
- 222 业主委员会有诉讼主体资格吗? /192
- 223 开发商违约,是业主个人还是业主委员会有起诉资格? /193
- 224 前期物业服务公司拒绝移交管理,业主委员会如何维权? /194
- 225 业主委员会如何处理新旧物业服务公司的交接工作? /195
- 226 业主委员会是否有权在解除原物业服务合同之前选聘新的物业服务公司? /196
- 227 业主委员会可以代表业主起诉物业服务公司吗? /197
- 228 业主委员会可以要求物业服务公司返还维修基金吗? /198
- 229 业主委员会是否有权解聘物业服务公司? /199

- 230** 业主委员会换届后解除原业主委员会订立的物业服务合同应承担违约责任吗? /200

第十二章 小区专项维修资金

- 231** 什么是小区专项维修资金,业主可以不交纳吗? /201
- 232** 小区专项维修资金归全体业主所有,还是归物业服务公司所有? /202
- 233** 专项维修资金交存比例是多少?何时交纳? /203
- 234** 业主大会成立前,如何使用维修资金? /204
- 235** 业主大会成立后,如何使用维修资金? /205
- 236** 业主委员会可以用小区的维修资金购买银行委托理财产品吗? /206
- 237** 业主出售房屋后,可以取回自己交纳的专项维修资金吗? /207
- 238** 维修资金利息等收益归全体业主所有,还是归物业服务公司所有? /208
- 239** 小区的维修资金使用范围包括哪些? /208
- 240** 业主委员会可以随意决定使用维修资金吗? /209

附录 相关法律法规

- 物业管理条例(2016.2.6 修改) /211
- 中华人民共和国物权法(节选)(2007.3.16) /219
- 中华人民共和国侵权责任法(节选)(2009.12.26) /227
- 物业服务收费管理办法(2003.11.13) /230
- 住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4) /232
- 业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)/ /238
- 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) /246
- 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) /248

· 第一章 · 前期物业管理纠纷



001

QUESTION

什么叫前期物业服务?

根据《物业管理条例》第21条的规定,在业主、业主大会选聘物业服务公司之前,建设单位与选聘的物业服务公司签订的物业服务合同,为前期物业服务合同。在前期物业服务合同期满后,或虽然期限未满但业主委员会签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。在前期物业服务合同期满后,但业主委员会未与新选聘的物业服务企业签订物业服务合同,前期物业服务企业继续为该小区提供物业服务,构成事实服务合同。但业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施,以及物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金的除外。

前期物业管理的法律关系主体与一般意义的物业管理不同。前期物业管理期间,由于业主委员会尚未成立,无法由业主委员会选聘物业服务公司;但由于已有部分业主入住,不能没有物业管理和服务,所以只能由开发商选聘物业服务公司,或由开发商直接从事物业管理工作。因此,一般意义上的物业管理法律关系主体只有物业服务公司和业主委员会,而前期物业管理法律关系主体却包括开发商、业主及物业服务公司三方。

前期物业合同终止之前因物业服务公司履行前期物业服务合同而产生的纠纷,以及前期物业服务公司提供事实服务合同期间,因履行物业合同而产生的纠纷都属于前期物业服务合同纠纷。常见的争议主要有:(1)合同的履行过程中,因业主欠费而由前期物业服务企业追索物业服务费纠纷;(2)业主委员会与前期物业服务企业之间就前期物业服务合同是否终止,已经终止后的法律后果等产生的纠纷。



002

QUESTION

签订购房合同时,附有开发商制定的格式物业管理合同合法吗?

《城市房地产开发经营管理条例》第28条规定,商品房销售,当事人双方应当签订书面合同。合同应当载明商品房的建筑面积和使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任等内容。也就是说,在商品房销售时,物业管理是合同的必备内容之一。这是因为在房屋建成后,由于购房的业主入住率没有达到法定的成立业主委员会的条件,为了维护小区的整体利益,实现对小区公共事务的管理,由建设单位与其委托的物业服务企业签订前期物业服务合同,该合同对已入住的业主和已经购房但尚未入住的业主均具有约束力。《物业管理条例》第21条规定,在业主、业主大会选聘物业服务公司之前,建设单位选聘物业服务公司的,应当签订书面的前期物业服务合同。该法第25条规定,建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

因此,在新建商品房销售时,由于业主大会和业主委员会尚未成立,由建设单位(此时也是业主)委托物业服务公司对小区进行服务是合法的,也是必要的。购房者在签订商品房买卖合同时就接受了前期物业服务合同约定的内容;当然这不是说,购房者在购房时必须听从建设单位的指令,如果物业服务合同约定的内容有损业主合法权益的,该约定内容无效。根据《物业管理条例》第26条的规定,前期物业服务合同可以约定期限,但是期限未满、业主委员会与物业服务公司签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。也就是说,成立业主大会、业主委员会后,业主大会通过决议选聘新的物业服务公司,业主委员会和新的物业服务公司签订物业服务合同生效的,前期物业服务合同即终止。



003

QUESTION

开发商订立的前期物业服务合同对业主有约束力吗?

廖某于2002年12月7日向某房地产公司购买某商城A铺面,2003年12月31日房地产公司交付铺面给了廖某。某物业公司成立于2003年7月4日,同年9月9日取得物业管理资质。2003年8月18日房地产公司与物业公司签订《前期物业管理服务合同》,约定房地产公司聘请物业公司在商城前期物业阶段实施物业管理服务事项,