

常见纠纷处理依据与解读系列

11

物业纠纷 处理依据与解读

Legal Criteria and Interpretations on Solving
Housing Management Disputes



法律出版社

物业纠纷 处理依据与解读

Legal Criteria and Interpretations on Solving
Housing Management Disputes



图书在版编目(CIP)数据

物业纠纷处理依据与解读 / 法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社,2011.3
(常见纠纷法律依据系列)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 1855 - 3

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理—民事纠纷—
处理—法规—中国②物业管理—民事纠纷—法律解释—中
国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 026004 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/世纪千禧印刷(北京)有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/8.375 字数/294 千

版本/2011年3月第1版

印次/2011年3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 - 1855 - 3

定价:25.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

随着我国依法治国方略的实施,法律的价值日益凸显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。随着人们法治观念的增强,社会生活中的各种纠纷也越来越多地被通过法律途径解决。在纠纷的依法解决过程中,需要依托于大量的法律文件作为依据,为此,我们精心编辑出版了这套“常见纠纷处理依据与解读”丛书,希望为各界人士预防和解决纠纷、依法维权提供帮助。本书的主要特色包括:

一、收录各类依据,内容全面,编排合理,查询方便

本书收录了各类纠纷解决中常用的各种处理依据,包括法律、行政法规、行政规章、规范性文件、司法解释、司法文件、审判政策等。其中法律、行政法规、司法解释作为法律依据,是各类纠纷解决中最为常用的关键文件;而行政规章、规范性文件、司法文件等主要是作为参考依据,可以在纠纷解决中参照适用;地方审判政策是各地高院在解决实际问题中对具有代表性的问题提炼出的具有指导意义的处理方法,虽然只在本行政区域范围内适用,但对于类似情形可以起到一定的参考作用。每一类别又根据实际可能产生的各种纠纷细分诸多实用小类,方便读者对应查阅。

二、核心文件解读、实用图表资料、典型案例精选,内容丰富实用

(1)除收录纠纷解决依据外,本书还对核心法律和司法解释的重要条文进行了详细的解读。其中司法解释部分的解读内容主要引用自本社出版的“最高人民法院司法解释解读系列”(最高

人民法院研究室编)。

(2) 根据需要选编常用的法律文书范本、实用图表等内容;考虑到个别法律文件修改后,原条文依然具有一定的资料价值,故予收录。

(3) 特别收录了最高人民法院公报公布的典型案例,这些案例在实践中起到指引法官“同案同判”的作用,具有很高的指导性和参照性。

三、特色服务,动态增补

目前,中国特色社会主义法律体系已经基本形成,但社会形势仍在不断变化,相关法律文件的修改、新出台也一直没有停止过,具体操作性的政策文件变化更快。为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。只要填写书末的“读者意见反馈表”并寄回出版社,即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),同时读者还可以优惠价选择常年的法规增补服务。免费增补的内容为本书出版后一年内新公布、修改的相关法律文件的电子文本,通过读者提供的电子邮箱地址发送;有偿增补的内容为权威法规资讯读物《司法业务文选》(纸质期刊),涵盖全年出台的所有重要法律文件(详见书末读者意见反馈表)。

由于编者水平有限,书中不足之处在所难免。还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心
2011年2月

目 录

一、综 合

- ★物业管理条例(2007.8.26 修订) (1)
- 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(2003.10.17) (44)
- 房地产统计指标解释(试行)(节录)(2002.3.20) (45)
- 【典型案例】**
- 黄金成等 25 人诉成都市武侯区房管局划分物业管理区域行政纠纷案 (49)
- 【资料】**
- 物业管理条例(2003 年) (58)

二、业主的建筑物区分所有权纠纷

- ★中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16) (70)
- ★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) (85)
- 住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4) (92)
- 住宅室内装饰装修管理办法(2011.1.26 修订) (101)
- 【典型案例】**
- 郑州二建公司诉王良础公有住房出售协议违约纠纷案 (108)

★ 加★的文件,表明为本类纠纷解决时最常用的法律依据,在正文中对相关重点条文作详细解读。

无锡市春江花园业主委员会诉上海陆家嘴物业管理有限公司
等物业管理纠纷案 (113)

三、业主大会与业主委员会

业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1) (122)

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) (132)

【文书范本】

管理规约(示范文本) (133)

业主大会议事规则(示范文本) (137)

业主委员会管理章程(示范文本) (139)

【实用图表】

业主、业主大会和业主委员会图解 (144)

四、前期物业管理

前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26) (149)

物业承接查验办法(2010.10.14) (156)

【文书范本】

前期物业服务合同(示范文本) (162)

临时管理规约(示范文本) (172)

五、物业服务纠纷

★中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15) (179)

★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) (209)

物业服务收费管理办法(2003.11.13) (213)

物业服务收费明码标价规定(2004.7.19) (216)

物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.19) (217)

物业服务企业资质管理办法(2007.11.26修订) (220)

建设部办公厅关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函(2004.7.5)	(225)
房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(226)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996.1.5)	(228)
中华人民共和国消防法(节录)(2008.10.28 修订)	(230)
高层居民住宅楼防火管理规则(1992.10.12)	(232)
保安服务管理条例(2009.10.13)	(234)
公安部关于保安服务公司规范管理的若干规定(2000.3.1)	(244)
【典型案例】	
青岛中南物业管理有限公司南京分公司诉徐献太、陆素侠物业管理合同纠纷案	(247)
【文书范本】	
物业服务合同(示范文本)	(252)
【实用图表】	
物业管理法律操作流程图	(256)

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. 2007年8月26日国务院令第504号修订

第一章 总 则

第一条^[1] 【立法目的】* 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^[2] 【物业管理定义】本条例所称物业管理,是指业主通过选聘

* 条文主旨为编者所加,下同。

[1] 《物业管理条例》(以下简称《条例》)旨在为物业管理活动建章立制,规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益;使物业管理发挥良好的社会效益和经济效益,改善人民群众的生活和工作环境。物业管理,实质上是业主行使对物业的所有权来满足自身需求的过程。对物业管理立法,自应以维护业主的合法权益为核心。根据《物权法》的有关规定,2007年《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”。虽只变动几个字,意义却全然不同。《条例》修订后更加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。当然,这并不意味着物业公司就失去了“管理”的权力。物业服务企业与业主之间的委托关系具有一定的特殊性,其中很重要的一个方面就是全体业主将维护物业服务区域秩序的管理权交给物业服务企业。如有的业主私搭乱建,可能给整个小区带来安全隐患,物业公司代表业主制止其行为,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。

[2] 本条关于物业管理定义的规定,实际上是明确《条例》的调整范围。本条界定的物业管理是从狭义上理解的,具体而言:(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

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。

第三条^[3] 【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。

聘物业服务企业管理等方式。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委员会与业主大会选聘的物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中权利义务的协议。物业服务企业根据物业服务合同的约定提供物业管理服务,业主根据物业服务合同交纳相应的物业服务费用,双方是平等主体间的民事法律关系。(3)物业管理的内容是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。

[3] 本条是倡导性条款。物业管理活动本质上是民事法律活动。物业服务企业和业主大会之间不是依附或隶属的关系,而是两个平等的民事主体,自愿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。因此,业主可以采用招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。

市场竞争机制的最大优点在于,可以最大限度地实现资源优化配置,为业主们提供选择最适合物业服务企业的机会,有利于实现业主和物业服务企业双赢的结果。

第四条〔4〕【提高物业管理和服务水平的途径】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。

第五条〔5〕【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。

〔4〕 传统观念常认为,物业管理的主要内容无非是保洁、保安、绿化、房屋维修等,是一个技术含量不高的行业。实际上,物业管理是一项专业性很强的活动。随着经济的发展和科技的进步,建设领域不断出现新技术、新产品、新方法,物业的智能化程度越来越高。如有的物业服务企业采用“智能化”、“个性化”的管理,通过防护系统、闭路监控系统、网络信息系统等设施逐步提高管理水平,得到业主和社会的广泛认同,大大提高了业主的满意率。

本条是倡导性条款。体现了国家对物业管理创新和依靠科技进步提高物业管理和服务水平的重视。至于如何鼓励,《条例》没有具体规定。各地可根据实际情况制定相应的鼓励政策和措施,促进物业服务企业进行创新,促进物业管理服务科技含量的提高。

〔5〕 物业管理监督管理体制是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,一般为省、市、县(区)的房地产管理局。

第二章 业主及业主大会

第六条^[6] 【业主及业主权利】房屋的所有权人为业主。

[6] 本条第一款规定了业主的概念。“业主”是从我国香港地区传入内地,逐渐被熟悉和接受的一个概念,顾名思义就是“物业的主人”。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施、设备和相关场地”。可以看出,物业的外延比房屋要广泛。我国实行“房地一体主义”,即房屋所有权与土地使用权归属同一主体。将业主定义为“房屋的所有权人”,并没有排除业主对与房屋相配套的设施、设备和相关场地拥有权利的意思。

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。业主在物业管理活动中享有的权利,主要有以下几方面:

1. 按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务。

物业服务合同是业主与物业服务企业之间约定权利与义务的协议。物业服务合同生效后,业主享有接受物业服务企业按照合同约定提供的物业服务的权利,履行支付物业服务费用的义务。

2. 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。

业主大会会议是业主大会开展工作的基本形式。业主大会由物业管理区域内的全体业主组成。作为业主大会的成员,业主享有提议召开业主大会会议的权利。《条例》第十三条规定,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。业主有对物业管理有关事项提出建议的权利,促使物业管理能及时、有效地以符合广大业主利益的方式进行。

3. 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议。

管理规约、业主大会议事规则是规范业主之间权利义务关系以及业主大会内部运作机制的基础性规约。这些规约生效后对物业管理区域内的全体业主都有约束力,且这些规约的规定事关全体业主的共同利益,因此每位业主都有参与制定和修改这些规约的权利。当业主认为有

必要制定或者修改、完善管理规约、业主大会议事规则时,可以提出相应建议。

4. 参加业主大会会议,行使投票权。

业主对物业管理区域内重大事项的决定权,是通过参加业主大会会议,行使表决权的方式来行使的。在业主大会会议上,业主按照省、自治区、直辖市制定的确定业主在首次业主大会会议上投票权的具体办法,或者业主大会议事规则约定的业主投票权确定办法,对列入会议议程的物业管理事项进行投票,作出体现全体业主共同意志的决定。

5. 选举业主委员会成员,并享有被选举权。

业主委员会是业主大会的执行机构,具体执行业主大会决定的事项,并就物业管理区域内的一般性日常事务作出决定。业主委员会从业主中选举产生,为全体业主服务。每位业主都有选举符合自己意愿的业主委员会成员的权利,同时也享有被选举为业主委员会成员的权利。

6. 监督业主委员会的工作。

业主委员会是业主大会的执行机构,它的工作直接关系到每一位业主的切身利益。由于业主委员会成员也有个人利益,也可能会急于行使业主大会赋予他的职责,有些素质不高的业主委员会成员甚至会作出损害业主利益的行为。为防止业主委员会成员侵害业主权益,督促业主委员会更好地履行职责,应当保障业主对业主委员会的监督权。例如,业主有权知晓业主委员会的运作情况;有权查询业主委员会保存的文件档案;有权对业主委员会的工作提出批评和建议;有权制止并要求业主委员会纠正其不符合法律法规或者管理规约的行为,等等。

7. 监督物业服务企业履行物业服务合同。

业主有权对物业服务企业履行物业服务合同的情况进行监督。例如,有权对物业服务企业履行合同的情况提出批评与建议;有权监督物业服务企业的收费情况;有权要求物业服务企业对违反合同的行为进行改正,等等。

8. 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。

业主和物业服务企业可以在不损害业主共同利益的情况下,依法对物业共用部位、共用设施设备和相关场地进行使用。但这种使用不能损

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。

第七条^[7] 【业主义务】业主在物业管理活动中,履行下列义务:

害全体业主的合法权益。因此,每位业主对物业共用部位、共用设施设备和相关场地的使用情况享有知情与监督的权利。

9. 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用。

物业共用部位、共用设施设备专项维修资金是在物业产权多元化的情况下,为保证房屋的维修和正常使用,依照国家规定建立的专门性资金。专项维修资金属于业主所有,其运行是否正常,关系到全体业主的共同利益,其使用和管理,必须受到业主的监督。

10. 法律、法规规定的其他权利。

例如,物业受到损害时,业主有请求停止侵害、排除妨碍、消除危险、赔偿损失的权利;有对物业维护、使用等方面的规章制度、各项报告、提案进行审议的权利;有为维护业主合法权益进行投诉和控告的权利,等等。

(7) 业主在物业管理活动中应当履行的义务主要有:

1. 遵守管理规约、业主大会议事规则。

业主通过缔结管理规约和业主大会议事规则来进行自我管理和自我约束,有利于形成良好的物业管理秩序。管理规约、业主大会议事规

(一)遵守管理规约、业主大会议事规则；

则对全体业主具有约束力，每位业主都要自觉遵守管理规约和业主大会议事规则的规定。

2. 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。

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事项，事关物业管理区域内全体业主的共同利益。为了维护这种共同利益，业主大会或者业主大会授权物业服务企业依法制定一系列的规章制度，要求全体业主遵守，每位业主都有遵守的义务。

3. 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。

业主大会的决定是全体业主共同作出的，代表了全体业主的共同意志，符合业主的共同利益，理应得到全体业主的共同遵守。业主委员会是业主大会的执行机构，具体实施业主大会所作出的决定，同时经业主大会的授权也可以自行作出对一定物业管理事项的决定，它所作出的决定业主同样应当执行。

4. 按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金是保障物业得以正常维修改造的必要条件，业主应当交纳。在现实生活中，有的业主不交纳或不及时交纳专项维修资金，将导致物业的加速老化和毁损，使物业贬值，或者危及广大业主的生命财产安全，这将损害广大业主的共同利益，也必将损害到自己的利益。

5. 按时交纳物业服务费用。

物业服务费用是物业服务合同约定的重要内容之一，也是业主的重要义务。它是确保物业管理正常运行的必要前提。业主在享受物业服务企业提供服务的同时，应当按照合同约定按时支付一定的对价，即交纳物业服务费用，不得无故拖延或拒交，否则物业服务企业有权依法要求其交纳并承担违约责任。

6. 法律、法规规定的其他义务。

例如，业主有配合物业服务企业开展服务活动的义务；有装饰装修房屋前向物业服务企业告知的义务；有按照物业本来的用途和目的使用物业的义务；有维护物业的使用安全和美观的义务；有遵守物业管理区域内公共秩序，维护物业管理区域内环境整洁的义务，等等。

(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^{〔8〕} 【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^{〔9〕} 【物业管理区域划分】一个物业管理区域成立一个业主大会。

〔8〕 业主大会是基于物业管理区域内物业在构成、权利归属及使用上不可分离的共同关系而产生的。只要是物业管理区域内的物业所有人均享有参加业主大会,对物业共同事项进行管理的权利。因此业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

本条第二款规定了业主大会的根本宗旨。业主通过一定程序成立业主大会,其目的就是要通过它代表自己行使管理共同物业的权利,就是要通过它维护自己在物业管理活动中的合法权益。业主大会依据国家法律、法规和管理规约的规定,实施自我管理、自我约束和自我服务,不得从事与物业管理无关的活动。

〔9〕 由于在一个物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备和相关场地在构造和权利归属上的整体性,本条第一款规定一个物业管理区域只能成立一个业主大会。

目前,我国绝大多数物业,特别是新建物业,都有规划、国土等部门的批准文件,其占用土地的四至界限是明确的,附属设施设备的产权是清晰的,一般情况下不需要再划分物业管理区域。但有些原来建造的旧住宅,在房改售房后,其共用设施设备的产权不明晰,实施物业管理时,随之带来维修养护责任不明确。还有过去零星插建的旧住宅或其他房屋,其设施设备与紧邻的其他物业关联性很强,若单独实施物业管理,不

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^{〔10〕} 【业主大会的成立】同一个物业管理区域内的业主,应当在

是侵占相邻物业业主的利益,就是成本太高,浪费资源,难以运转。鉴于以上情况,在推进物业管理工作中,需要政府有关部门依据实际情况,制定划分物业管理区域的办法。

由于我国不同地区物业管理发展水平差异很大,《条例》不宜对物业管理区域作出统一具体的规定,而是由省、自治区、直辖市规定具体办法。如2008年11月28日修订后的《广东省物业管理条例》规定:“物业管理区域根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围,结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共用的,应当划定为一个物业管理区域;但其设施设备能够分割、独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域。旧城区、城中村等没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的,由街道办事处、乡镇人民政府征求相关业主意见后,确定物业管理区域。”

〔10〕 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或者街道办事处、乡镇人民政府的指导。(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,2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》(以下简称《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,更接近业主,有较强的中立性。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