

法条速查
文书范本



物业管理

常见法律问题及纠纷解决 法条速查与文书范本

REGULATIONS ON PROPERTY MANAGEMENT

- 法条速查** 选取主体法律法规标准文本，标明条文主旨及关联规定，快速检索相关条文
- 条文注解** 根据常见法律问题编写条文注解，方便理解和适用相关条文，撰写法律文书
- 文书范本** 按照主体法律法规的条文顺序，编辑和整理法律文书的示范文本或参考样本
- 应用指引** 释明文书范本的基本格式、应用要点及其他注意事项，方便读者理解和应用
- 流程图表** 结合法律实务操作的具体要求，制作操作流程图表，方便读者维护合法权益



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

文正法律

物业管理

常见法律问题及纠纷解决
法条速查与文书范本

REGULATIONS ON PROPERTY MANAGEMENT

法律出版社法规中心 编

 法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理常见法律问题及纠纷解决法条速查与文书
范本 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,
2014. 1

(中华人民共和国法律·文书应用本)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 5466 - 7

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理—法规—基本
知识—中国②物业管理—法规—法律文书—范文—中国
IV. ①D922. 181②D926. 13

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 235891 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周洋

装帧设计/李瞻

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/11.25 字数/280千

版本/2014年1月第1版

印次/2014年1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 - 5466 - 7

定价:32.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

为了方便读者充分了解现行法律法规及文书范本,维护自身合法权益,本丛书根据常见法律问题,收录现行有效的相关法律法规和常用文书范本,并予以精要解读,以便广大读者充分利用法律文书实现自身合法权益。为此,本丛书在内容和体例上作如下安排:

①**法条速查** 选取法律法规的标准文本,根据常见法律问题标明条文主题及关联索引,收录相关法律法规、司法解释、部门规章等规范性文件,方便读者快速检索相关条文。

②**条文注解** 根据常见法律问题编写条文注解,介绍相关法律法规的立法背景、实务要点及关联条文,帮助读者理解和应用相关法条,撰写法律文书。

③**文书范本** 根据法律法规条文的有关规定,并结合相关规范性文的具体要求,编辑整理法律文书示范文本或参考样本,突出重点法条与文书范本的关联配套。

④**应用指引** 从法律实务的实际需要出发,根据法律法规的具体规定,释明文书范本的基本格式、应用要点及其他注意事项,以便读者操作使用。

⑤**流程图表** 结合法律实务操作的具体要求,收录和编写流程图表,方便读者依法行使相关权利,及时履行相关义务。

本书范本及应用指引由冯宇星负责收集整理编写。不足之处,恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2013年11月于北京

范本索引

01	业主公约	14
02	业主大会议事规则	31
03	前期物业服务合同	41
04	业主临时公约	52
05	前期物业管理招标文件	60
06	前期物业管理投标书	78
07	商品房买卖合同	85
08	物业服务合同	108
09	房屋装饰装修合同	131
10	行政复议申请书	147
11	行政起诉状	149
12	行政上诉状	150
13	民事起诉状	152
14	民事答辩状	154
15	民事上诉状	155

目 录

物业管理条例

《物业管理条例》适用提要	3
第一章 总则	5
第一条 立法目的	5
第二条 物业管理定义	5
第三条 选择物业服务企业的方式	6
第四条 提高物业管理和服务水平的途径	7
第五条 物业管理监督管理体制	8
第二章 业主及业主大会	8
第六条 业主及业主权利	8
第七条 业主义务	12
第八条 业主大会的组成与宗旨	13
[文书范本 01] 业主公约	14
第九条 物业管理区域划分	22
第十条 业主大会的成立	23
第十一条 业主共同决定事项	24
第十二条 业主大会会议的召开方式及决定	26
第十三条 业主大会会议制度	27
第十四条 业主大会会议的通知、告知及记录	28
第十五条 业主委员会的性质与职责	29
第十六条 业主委员会备案制度及其成员资格	29
第十七条 管理规约的内容和效力	30

第十八条	业主大会议事规则	31
	[文书范本 02] 业主大会议事规则	31
第十九条	业主大会、业主委员会的职责限制	38
第二十条	业主大会、业主委员会与公安机关、 居委会的关系	39
第三章	前期物业管理	40
第二十一条	前期物业服务合同	40
	[文书范本 03] 前期物业服务合同	41
第二十二条	临时管理规约	51
	[文书范本 04] 业主临时公约	52
第二十三条	说明义务和承诺义务	58
第二十四条	前期物业管理招投标	59
	[文书范本 05] 前期物业管理招标文件	60
	[文书范本 06] 前期物业管理投标书	78
第二十五条	买卖合同包含前期物业服务合同内容	84
	[文书范本 07] 商品房买卖合同	85
第二十六条	前期物业服务合同期限	101
第二十七条	建设单位不得擅自处分业主共有或 共用的物业	102
第二十八条	共用物业的承接验收	103
第二十九条	物业资料移交	103
第三十条	物业管理用房	104
第三十一条	建设单位的物业保修责任	104
第四章	物业管理服务	105
第三十二条	物业服务企业	105
第三十三条	物业管理职业资格证书制度	106
第三十四条	物业管理区域统一管理原则	107
第三十五条	物业服务合同	107
	[文书范本 08] 物业服务合同	108
第三十六条	物业服务企业的义务和责任	116

第三十七条	物业承接验收和物业资料移交	117
第三十八条	物业管理用房权属和用途	118
第三十九条	合同终止时物业服务企业的义务	119
第四十条	专项服务业务的转委托	119
第四十一条	物业服务收费	120
第四十二条	物业服务费用交纳	122
第四十三条	物业服务收费的监督	122
第四十四条	业主特约服务	123
第四十五条	公用企事业单位收费	124
第四十六条	对违法行为的制止和报告	125
第四十七条	安全防范义务及物业保安人员	126
第四十八条	物业使用人的权利义务责任	127
第四十九条	物业投诉制度	128
第五章	物业的使用与维护	128
第五十条	公共建筑和共用设施用途	128
第五十一条	道路、场地设施维护	129
第五十二条	公用事业设施维修养护责任	130
第五十三条	房屋装饰装修的告知义务	130
	[文书范本 09]房屋装饰装修合同	131
第五十四条	住宅专项维修资金制度	143
第五十五条	利用共用部位设施设备进行经营	144
第五十六条	责任人的维修养护责任	145
第六章	法律责任	146
第五十七条	建设单位违法选聘物业服务企业的责任	146
	[文书范本 10]行政复议申请书	147
	[文书范本 11]行政起诉状	149
	[文书范本 12]行政上诉状	150
第五十八条	建设单位擅自处分业主共用部位、 共用设施设备的责任	151
	[文书范本 13]民事起诉状	152

[文书范本 14]民事答辩状	154
[文书范本 15]民事上诉状	155
第五十九条 拒不移交物业资料的责任	157
第六十条 未取得资质证书从事物业管理责任	157
第六十一条 聘用未取得职业资格证书人员的责任	158
第六十二条 违反委托管理限制的责任	159
第六十三条 挪用专项维修资金的责任	160
第六十四条 建设单位不按规定配置物业管理 用房的责任	161
第六十五条 擅自改变物业管理用房用途的责任	162
第六十六条 物业使用与维护中违法行为的责任	163
第六十七条 业主逾期不交纳物业服务费的责任	164
第六十八条 业主以业主大会或业主委员会名义 从事违法活动的责任	165
第六十九条 公务人员违法的责任	165
第七章 附则	166
第七十条 施行时间	166

关联规定

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	169
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	178
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)	188
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)	192
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26)	194
物业服务企业资质管理办法(2007.11.26 修正)	200
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	205
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	208

中华人民共和国行政诉讼法(1989.4.4)	210
中华人民共和国行政复议法(2009.8.27 修正)	221
最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》 若干问题的解释(2000.3.8)	230
最高人民法院关于规范行政案件案由的通知(2004.1.14)	247
最高人民法院关于行政诉讼证据若干问题的规定(2002.7.24)	252
中华人民共和国民事诉讼法(2012.8.31 修正)	265
最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干 问题的规定(2008.8.21)	309
最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定(2001.12.21)	313
中华人民共和国仲裁法(2009.8.27 修正)	325
最高人民法院关于适用《中华人民共和国仲裁法》若干 问题的解释(2006.8.23)	335

流程图表

物业管理法律操作流程图	341
行政复议流程图	342
行政诉讼流程图	343
民事诉讼流程图(一审)	344
民事诉讼流程图(二审)	345

物业管理条例

(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)

《物业管理条例》适用提要*

随着我国城镇住房制度改革的不断深化,房屋的所有权结构发生了重大变化,越来越多的公有住房逐渐转变成个人所有。与此相适应,原来的公房承租人逐步转变为房屋所有权人,原来的公房管理者与住户之间的管理与被管理关系也逐渐演变为物业管理企业与房屋所有权人的服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展的过程中,物业管理这一新兴行业应运而生。它的产生和发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,扩大就业起着积极的作用。目前,全国物业管理企业已有2万多家,从业人员超过200万。随着物业管理行业的发展,物业管理实践中也出现了一系列问题:一是,业主的权利义务不明确,物业管理各主体之间的法律关系不明确,出现问题后无法追究相关责任方的责任。二是,物业管理企业的行为不规范,存在着服务不到位、擅自处分本该由业主处分的事项、收费与服务不相符等行为,这些行为损害了业主的合法权益。三是,业主大会、业主委员会的成立、组成、运作等缺少监督和制约。如有的业主委员会不能真正代表业主利益,甚至损害了业主的共同利益。四是,物业开发建设遗留的质量问题,使得物业管理企业承担了本应由开发商承担的一部分责任。

针对这些问题,原建设部起草了《物业管理条例(送审稿)》报请国务院审批。国务院法制办公室在审查过程中,经国务院领导同意,将条例草案公布在《人民日报》、《法制日报》上,面向全社会公开征求意见。这次公开征求意见共收到386封群众来信和19个省、自治区、直辖市人民政府法制工作机构汇总的本地方意见,共近4000条。在随后进行的修改中,这些意见中的近半数被吸收。《物业管理条例》共7章70条,主要规定了业主和业主大会、前期物业管理、物业管理服务以及物业的使用与维

* 适用提要为编者所加,仅供理解法律法规使用。

护等内容。

根据条例的规定,如果业主选择物业管理企业对其物业进行管理,则适用条例的规定。也就是说,条例并不强制要求业主必须选择物业管理企业进行物业管理。同时,条例明确了业主,即房屋的所有权人,在物业管理中的主体地位,遵循了物业管理是业主的自我管理、物业管理企业接受业主委托具体实施物业管理有关事项的原则。条例还规定了要协调好民事关系、市场调节和政府干预的关系。物业管理从根本上说,主要涉及的还是民事法律关系,是业主和物业管理公司之间在平等自愿的基础上建立起来的关系,对于民事法律关系,政府不应当做太多的干预。因此,条例主要是通过设定市场选择的规则,搭建民事关系的基本框架,由当事人自己进行市场选择,自己决定民事法律关系的内容。

条例规定了业主的权利和义务,业主通过业主大会行使在物业管理中的各项权利,业主委员会是业主大会的执行机构,具体负责执行业主大会在物业管理中做出的决定。业主大会选聘物业管理企业进行物业管理,业主委员会代表业主与物业管理企业签订物业服务合同。物业管理企业根据合同的约定提供服务,并收取相应的报酬。

在业主成立业主大会,并选聘物业管理企业之前,物业的建设单位可以选聘物业管理企业实施前期物业管理,业主签订的购房合同中必须包含前期物业管理的内容,建设单位要向业主说明业主临时公约的内容。前期物业服务合同在业主大会与其选聘的物业管理企业签订物业服务合同时终止。

业主在物业的使用中必须遵守业主大会制定的业主公约,尊重其他业主的权利,不能损害公共利益。同时,物业管理企业也不能擅自处分业主的权利。物业管理企业未能履行合同义务,造成业主人身、财产损失的,必须依法承担赔偿责任。业主不按时交纳物业服务费的,实际上是损害了全体业主的公共利益,因此条例规定,业主委员会应当督促其交纳。同时,条例还确立了物业共用部位、共用设备设施的维修基金制度,以保证物业使用和维护的需要。

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。

>> 条文注解

《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,从而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。

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。

^① 条文主旨为编者所加,下同。

>> 名词解释

物业,是指房屋及其配套设施、设备和相关场地。

物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。

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。

>> 条文注解

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。

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。

>> 条文注解

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,自愿做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。

>> 关联索引

《合同法》第3~8条

《招标投标法》第5条

《前期物业管理招标投标管理暂行办法》第4条

第四条 【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。

>> 条文注解

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。