

<<物业管理法规>>

图书基本信息

书名：<<物业管理法规>>

13位ISBN编号：9787301089507

10位ISBN编号：7301089503

出版时间：2005年11月1日

出版时间：北京大学出版社

作者：王立久

页数：222

字数：302000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<物业管理法规>>

前言

物业管理在我国深圳开始推行，从那时候到现在只有20年左右的时间，随着房地产业的迅速发展和人民生活水平的不断提高，人们对物业管理的要求越来越高。

一个完善的物业管理法律制度将有助于规范物业管理行为，维护业主利益，解决纠纷，推动物业管理的健康发展。

国务院于2003年6月颁布了《物业管理条例》，它作为我国目前物业管理领域内立法层次最高的法规，标志着我国的物业管理行业进入了依法管理的轨道。

为使教材内容与我国物业管理法规的发展保持同步，我们组织编写了这本教材。

本教材是为大专（高职高专）学生学习掌握物业管理法规而编写的。

本书最大的特点是简明实用，深入浅出，层次逻辑清楚。

本书共分10章，第1、2章主要介绍了物业管理基础法律知识，对“物业”、“物业管理”，和“物业管理法”等概念作出了准确的定义，阐述了物业管理法的体系、重要性、调整对象及其地位作用，并详尽地阐述了物业管理法律关系。

第3章～第9章以国务院颁布的《物业管理条例》为主线，分别介绍了业主及业主组织，物业管理企业，前期物业管理，物业的使用与维护，物业服务收费，物业管理合同，物业管理的法律责任与物业管理纠纷。

第10章通过案例介绍和案例评析，有代表性地介绍了物业管理过程中出现的各种问题。

附录部分提供了物业管理方面的法规，这为学生查找物业管理相关法规提供了便利条件。

本书由王立久教授主编，参加编写的有曹庆坚、董延安、张文平、王安成、伍君勇和郭宝林。

本书在写作过程中，作者引用和摘录了不少专家学者很有价值的论著和资料，吸收了最新的物业管理立法研究成果。

在此向所有在本书编写和出版过程中给予帮助和支持的朋友们表示衷心的感谢。

在这里我还要特别指出，我的研究生曹庆坚在本书成稿前后付出了大量的心血，他聪慧好学，孜孜不倦，没有他的勤奋工作，也就没有此书的出版，一并向他表示我作为导师的谢意。

由于水平所限，加之编写时间仓促，书中难免有不足之处，恳请各位专家及读者批评指正。

<<物业管理法规>>

内容概要

本教材是为大专（高职高专）学生学习掌握物业管理法规而编写的。
本书最大的特点是简明实用，深入浅出，层次逻辑清楚。

本书共分10章，第1、2章主要介绍了物业管理基础法律知识。
第3章～第9章以国务院颁布的《物业管理条例》为主线，分别介绍了业主及业主组织，物业管理企业，前期物业管理，物业的使用与维护，物业服务收费，物业管理合同，物业管理的法律责任与物业管理纠纷。

第10章通过案例介绍和案例评析，有代表性地介绍了物业管理过程中出现的各种问题。
附录部分提供了物业管理方面的法规，这为学生查找物业管理相关法规提供了便利条件。

<<物业管理法规>>

书籍目录

第1章 绪论	1.1 物业与物业管理	1.1.1 物业	1.1.2 物业管理概述	1.1.3 物业管理模式
	1.1.4 物业管理的地位与作用	1.1.5 物业管理的产生与发展趋势	1.1.6 我国物业管理面临的机遇和挑战	
	1.2 物业管理法	1.2.1 物业管理法的概念及立法体制	1.2.2 物业管理法的体系	1.2.3 物业管理立法的重要性
	1.2.4 物业管理法的调整对象	1.2.5 物业管理法的地位和作用	1.2.6 我国《物业管理条例》的主要内容简介	1.3 思考题
	第2章 物业管理法律关系	2.1 物业管理法律关系概述	2.1.1 物业管理法律关系的概念及特征	2.1.2 物业管理法律关系的构成要素
	2.1.3 物业管理法律关系的种类	2.1.4 物业管理法律关系的属性	2.1.5 物业管理法律事实	2.2 物业权属概述
	2.2.1 物权的概念、特征和种类	2.2.2 物业权属的概念、特征和种类	2.3 物业权属状况	2.3.1 土地权属状况
	2.3.2 房屋权属状况	2.3.3 物业相邻权	2.4 物业权属登记管理	2.4.1 物业权属登记管理的概念及功能
	2.4.2 物业权属登记的类型	2.4.3 物业权属登记的程序	2.5 物业权属登记机关及证书	2.5.1 物业权属登记机关
	2.5.2 房地产权证书	2.5.3 土地权属证书	2.6 思考题	第3章 业主及业主组织
	3.1 业主	3.1.1 业主的概念	3.1.2 业主的分类	3.1.3 业主的权利和义务
	3.1.4 业主在实践中应注意的几个问题	3.2 业主大会	3.2.1 业主大会的概念及组成	3.2.2 业主大会的职责
	3.2.3 召开业主大会	3.2.4 首次业主大会召开的条件	3.2.5 业主大会的运作、内容以及实践中的问题	3.3 业主委员会
	3.3.1 业主委员会的构成	3.3.2 业主委员会的备案	3.3.3 业主委员会任期	3.3.4 业主委员会的权利
	3.3.5 业主委员会的义务	3.3.6 业主委员会章程	3.3.7 业主委员会会议	3.4 业主公约
	3.4.1 业主公约的概念及作用	3.4.2 业主公约的法律性质	第4章 物业管理企业
	第5章 前期物业管理	第6章 物业的使用与维护	第7章 物业管理服务收费	第8章 物业管理合同
	第9章 物业管理的法律责任与物业管理纠纷	第10章 典型案例	附录	参考文献

<<物业管理法规>>

章节摘录

3. 物权的种类 在我国民法理论上,对物权的分类通常如下: (1) 自物权和他物权。自物权指所有人依法可以对物进行占有、使用、收益和处分的权利,也就是所有权,是物权中最完整最充分的权利。

他物权是指在他人所有的物上设定的物权。

他物权是对他人财产的权利。

他物权是由所有权派生或分离出来的。

二者的区别主要是:权利的主体不同,前者为所有人,后者为非所有人;权利的内容不同,前者可以自由排他地行使所有权的权能,后者只能依据合同行使部分权能;权利存在的期限不同,前者通常没有期限限制,后者则需依据合同或法律在规定的时间内行使。

用益物权和担保物权。

传统民法将他物权分为用益物权和担保物权。

用益物权是对他人所有物在一定范围内使用、收益的权利,形式有承包经营权、土地使用权、典权等。

担保物权是为了担保债的履行,在债务人或第三人的特定财产上设定的物权,其形式有抵押权、质权、留置权。

二者的区别主要在于: 用益物权以追求物的使用价值为内容。

标的物必须有使用价值,而担保物权以标的物价值优先受偿为内容,故标的物必须有交换价值。

用益物权往往有明确的存续期间,通常依据合同约定。

担保物权以债权的存在为前提,债权实现时担保物权归于消灭。

一物之上一般不能存在两项用益物权,而一物之上可以有多项担保物权同时存在。

用益物权客体之形态发生变化或灭失,必然影响其用益,而担保物权客体纵使变形乃至灭失,只要仍有价值或转化的价值形态(如赔偿金)存在,担保物权就可继续存在。

(2) 动产物权和不动产物权。

这是根据物权的客体是动产还是不动产所作的区别。

这种分类方法的意义在于动产物权与不动产物权的取得方法、成立要件等各不相同。

最早起源是基于移动是否影响物的自身价值。

分类的法律规范意义在于二者在取得方法、成立要件和效力方面存在着一些区别。

在我国,不动产物权包括不动产所有权、地上权、地役权、房屋典权、国有土地的使用权、不动产的抵押权等;动产物权包括动产所有权、留置权、动产的抵押权等。

(3) 完全物权与限制物权。

这是根据对标的物的支配范围的不同对物权的区分。

完全物权即所有权,是全面支配标的物的物权;而限制物权则是特定方面支配标的物的物权。

限制物权是在他人之物上设定的权利,实际上是根据所有权人的意志设定的所有权上的负担,起着限制所有权的作用,因此限制物权有较优的效力。

用益物权和担保物权都属于限制物权。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>