

<<物业管理条例注解与配套>>

图书基本信息

书名：<<物业管理条例注解与配套>>

13位ISBN编号：9787509307205

10位ISBN编号：7509307201

出版时间：2008-9

出版时间：中国法制出版社

作者：国务院法制办公室 编

页数：179

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>

## <<物业管理条例注解与配套>>

### 内容概要

目前，以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系基本形成，法律渗透到了经济、政治、文化和社会生活的各个方面。

准确、适当地运用法律法规，对于公民、企事业单位、机关、团体维护自身权益。

维护正常工作、生产经营秩序具有很重要的意义。

但是，如何面对汗牛充栋的法律、法规文件，如何把分散各处的相关配套规定集中起来，如何理解与适用法律、法规中的重点、难点，始终是困扰有关当事人和当局者的一大问题。

中国法制出版社一直致力于出版适合大众需求的实用法律图书。

致力于解决人民群众维护自身权益中的法律、法规应用问题，先后推出了配套规定系列、实用版系列等一大批适合大众学习、应用的法律图书，颇受读者好评。

在总结这些法律图书成功经验的基础上，我们约请了相关立法及司法实务部门的专家，精心选择法律文本，针对法律理解和适用中的重点、难点。

编辑出版了“法律注解与配套丛书”。

本丛书具有以下特点：1.由相关领域的具有丰富实践经验和学术素养的法律专业人士撰写适用导引，对相关法律领域作提纲挈领的说明，重点提示立法动态及适用重点、难点。

2.对于主体法中的重点法条及专业术语进行注解，帮助读者把握立法精神，理解条文含义。

3.根据司法实践提炼疑难问题。

由相关专家运用法律规定及原理进行权威解答。

4.在主体法律文件之后择要收录与其实施相关的配套规定，便于读者查找、应用。

此外，为了凸显丛书简约、实用的特色，分册根据需要附上实用图表、办事流程等，方便读者查阅使用。

真诚地希望本丛书的出版能给您在法律的应用上带来帮助和便利，同时也恳请广大读者对书中存在的不足之处提出批评和建议。

<<物业管理条例注解与配套>>

书籍目录

适用导引物业管理条例 第一章 总则 第一条 立法宗旨 第二条 物业管理定义 第三条 选择物业服务企业的方式 第四条 物业管理发展的途径 第五条 物业管理的监管机关 第二章 业主及业主大会 第六条 业主定义及权利 第七条 业主的义务 第八条 业主大会代表业主合法权益 第九条 物业管理区域的划分 第十条 业主大会成立方式 第十一条 业主共同决定事项 第十二条 业主大会会议的召开方式及决定 第十三条 业主大会的会议类型及其启动方式 第十四条 业主大会会议的通知及记录 第十五条 业主委员会的性质和职责 第十六条 业主委员会的登记备案制度及其成员资格 第十七条 管理规约 第十八条 业主大会议事规则 第十九条 业主大会、业主委员会的职责限制 第二十条 业主大会、业主委员会与相关单位的关系 第三章 前期物业管理 第二十一条 前期物业服务合同 第二十二条 临时管理规约 第二十三条 关于对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务 第二十四条 前期物业管理招投标 第二十五条 买卖合同内容包含前期物业服务合同内容 第二十六条 前期物业服务合同期限 第二十七条 建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业 第二十八条 共用物业的承接验收 第二十九条 物业承接验收时应移交的资料 第三十条 物业管理用房 第三十一条 建设单位的物业保修责任 第四章 物业管理服务 第三十二条 物业管理企业的性质、资质 第三十三条 物业管理职业资格证书 第三十四条 物业管理区域统一管理 第三十五条 物业服务合同 第三十六条 物业服务企业的义务和责任

## &lt;&lt;物业管理条例注解与配套&gt;&gt;

## 章节摘录

配套《中华人民共和国城市居民委员会组织法》第3条；《业主大会规程》第32条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。

注解前期物业管理，是指业主、业主大会选聘物业服务企业之前所实施的物业管理。

前期物业服务合同，是指房地产开发企业或者商品房出售单位在销售物业之前，与物业服务企业签订的物业服务合同，这种合同具有过渡的性质。

应用开发商与物业公司签订的物业服务合同有效吗？

开发商可以与物业公司签订物业服务合同，只要订立合同时，开发商与物业公司没有《合同法》规定的几种无效情形，该合同就有效。

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。

虽然说，选聘物业服务企业是业主大会的权利，但是在物业建成之后、业主大会成立之前，就需要进行物业管理活动，在这种情况下，只能由建设单位选聘物业服务企业对物业实施管理服务，物业服务合同在建设单位和物业服务企业之间签订，具有过渡的性质。

开发商在没有召开业主大会的情况下，为保障业主的利益，预约管理公司签订前期物业服务合同，是符合本条例规定的。

至于合同是否有效，要视合同的订立情况而定。

依据《合同法》第52条的规定，有下列情形之一的，合同无效：（1）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（2）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（3）以合法形式掩盖非法目的；（4）损害社会公共利益；（5）违反法律、行政法规的强制性规定。

也就是说，只要出现了这几种情况中的任何一种，合同就无效。

若开发商没有上述五种情形，则其与物业公司之间的合同就是有效的。

配套《中华人民共和国合同法》第52条第二十二条【临时管理规约】建设单位应当在销售物业之前，制定临时管理规约，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，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

注解临时管理规约是业主大会制定管理规约前的版本。

建设部于2004年9月6日颁发了《业主临时公约（示范文本）》，既是帮助开发商也是监督发展商为将来的物业管理活动建立起一个法制体系。

其最终目的是为了维护全体业主生活的安定和财产的价值。

临时管理规约也可以在房屋销售并交付使用后，经业主大会决议修改成为管理规约。

临时管理规约虽然是临时的，但只是针对它的时间效力而言，事实上就其内容所包含的事项而言，临时管理规约与正式的管理规约并没有本质上的差异。

应用庆贺乔迁新居，也违反了临时管理规约吗？

根据《物业管理条例》的规定，临时、管理规约是建设单位也即房地产公司在销售物业前单方面制定的，内容主要是对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反规约应当承担的责任等事项依法作出约定，以维护全体业主生活的安定和财产的价值。

临时管理规约对每名业主都有约束力，不能随便违反，否则应当依照约定承担责任。

保持清静不影响他人，即是临时管理规约的内容之一，业主对此作出的承诺，即是对临时管理规约的认可。

虽然说乔迁新居值得庆祝，但也不能违反了当初的承诺。

喧闹的时间虽短，但也破坏了小区的宁静，对他人的生活造成的困扰，构成对临时管理规约的违反，应当承担责任。

配套本法第17条；《业主临时公约（示范文本）》第二十三条【关于对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务】建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。

## <<物业管理条例注解与配套>>

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

注解由于业主没有参与临时管理规约的制定，而又需要其承诺遵守临时管理规约，为了保护物业买受人的利益，避免日后纠纷，也是为了将来临时管理规约能够得到物业买受人的切实遵守，就应由建设单位作出一定的说明。

建设单位的义务包括：（1）建设单位应当将临时管理规约向物业的买受人明示。

也就是说建设单位应当让物业的买受人知晓临时管理规约的存在和内容。

（2）建设单位应当向物业的买受人解释临时管理规约的具体内容。

配套本法第22条；《业主临时公约（示范文本）》第二十四条【前期物业管理招投标】国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

## <<物业管理条例注解与配套>>

### 编辑推荐

《物业管理条例:注解与配套》编辑推荐：专业导引围绕主体法律文件对相关领域作提纲挈领的说明，重点提示立法动态及适用重点、难点。

权威注解由法律专家对重点法条及专业术语进行注解，帮助读者把握立法精神，理解条文含义。

实务应用根据司法实践提炼疑难问题，运用法律规定及原理，进行权威解答。

配套规定物权法；物业服务企业资质管理办法；物业服务收费管理办法；住宅专项维修资金管理办法；业主大会规程。

<<物业管理条例注解与配套>>

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>