



民法典视角下物业管理法规政策体系 专题讲座

主讲人：伍三明

2022年7月

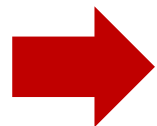
讲师简介



伍三明，现为四川大学公共管理学院社区治理与现代物业研究中心副主任，是住建部中国建设报社·中国物业智库专家、四川省住建厅物业管理专家、四川省消费者保护委员会咨询专家。

伍三明是《四川省物业管理条例》**主要**起草人，《四川省业主大会和业主委员会指导规则》《四川省物业服务企业信用信息管理办法》等**主要**起草人，四川省区域性地方标准《成都市住宅物业服务等级规范》等系列地方标准**主要**起草人。

目录



01

物业管理法律法规体系

02

民法典关于物业管理的规定

03

四川省物业管理条例相关规定



第一部分

物业管理法律法规体系

1. 物业管理法律法规体系

(1) 国家层面

① 民法典及审理建筑物区分所有权、物业服务纠纷司法解释

《中华人民共和国民法典》2021年1月1日生效实施

《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》 法释〔2009〕7号 2009年10月1日生效实施

《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷适用法律若干问题的解释》（2021.12.23）

因物权法施行后实施的行为引起的建筑物区分所有权纠纷案件，适用本解释。

本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

《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》 法释〔2009〕8号 2009年10月1日生效实施

《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》（2021.12.23）

本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

1 物业管理法律法规体系

(1) 国家层面

②国务院《物业管理条例》

(2018年3月19日修正版)

(2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号发布，根据**2007年8月26日**《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修订；根据**2016年2月6日**《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订；根据**2018年3月19日**《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修正)

1 物业管理法律法规体系

(1) 国家层面

③部委规章

- (一) 建设部《住宅室内装饰装修管理办法》（中华人民共和国建设部令第**110**号）
- (二) 国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务收费管理办法》的通知(发改价格[**2003**]1864号)
- (三) 国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务收费明码标价规定》的通知(发改价检[**2004**]1428号)
- (四) 中华人民共和国建设部、中华人民共和国财政部令《住宅专项维修资金管理
办法》(中华人民共和国建设部 中华人民共和国财政部令**第 165**号)
- (五) 建设部关于印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的通知（建住房
〔**2003**〕**130**号）
- (六) 住房和城乡建设部关于印发《物业承接查验办法》的通知（建房[**2010**]165号）

1 物业管理法律法规体系

(1) 国家层面

③部委规范性文件

(一) 国家发展和改革委员会关于放开部分服务价格意见的通知 **(发改价格[2014]2755号)**

(二) 国家发展改革委关于调整销售电价分类结构有关问题的通知**(发改价格[2013]973号)**

(三) 住房和城乡建设部办公厅、财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知 **(建办房〔2015〕52号)**

(四) 国家发展改革委办公厅关于清理规范电网和转供电环节收费有关事项的通知 **(发改办价格〔2018〕787号)**

1 物业管理法律法规体系

(2) 省级层面

①

四川省物业管理条例

(2012年3月29日四川省第十一届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过2021年9月29日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议修订)

目 录

| | |
|-----|---------------|
| 第一章 | 总则 |
| 第二章 | 物业服务区域及设施 |
| 第三章 | 业主、业主大会和业主委员会 |
| 第一节 | 业主 |
| 第二节 | 业主大会 |
| 第三节 | 业主委员会 |
| 第四章 | 物业服务人 |
| 第五章 | 物业服务 |
| 第六章 | 物业的使用与维护 |
| 第七章 | 监督管理 |
| 第八章 | 法律责任 |
| 第九章 | 附则 |

1 物业管理法律法规体系

四川省行政规范性文件管理办法

《四川省行政规范性文件管理办法》已经2021年12月23日四川省人民政府第93次常务会议审议通过，现予公布，自2022年3月1日起施行。

省长 黄强
2021年12月30日

第十条 规范性文件不得设定以下内容：

- (一)增加法律、法规、规章规定之外的行政权力事项或者减少法定职责；
 - (二)增设行政许可、行政处罚、行政强制等事项,增加办理行政许可事项的条件,规定出具循环证明、重复证明、无谓证明的内容；
 - (三)违法减损公民、法人和其他组织的合法权益或者增加其义务,侵犯公民人身权、财产权、人格权、劳动权、休息权等基本权利；
 - (四)超越职权规定应当由市场调节、企业和社会自律、公民自我管理的事项；
 - (五)违法制定含有排除或者限制公平竞争内容的政策措施,包括违法设置市场准入和退出条件、影响商品和要素自由流动、影响生产经营成本和影响生产经营行为等；
 - (六)其他不符合法律、法规、规章和国家政策的规定。
- 第十一条 规范性文件一般使用“规定”“决定”“办法”“细则”“公告”“通知”“通告”“意见”等名称,一般不使用“报告”“请示”“批复”“议案”“函”“纪要”等名称。

1 物业管理法律法规体系

四川省行政规范性文件管理办法

第十三条 规范性文件应当标注有效期,有效期届满规范性文件自动失效。规范性文件有效期一般不超过 5 年,最长不得超过 10 年。确需超过 5 年的,制定机关应当在起草说明中载明理由。规范性文件名称冠以“暂行”“试行”的,有效期不超过 2 年

1 物业管理法律法规体系

(2) 省级层面

②部门规范性文件

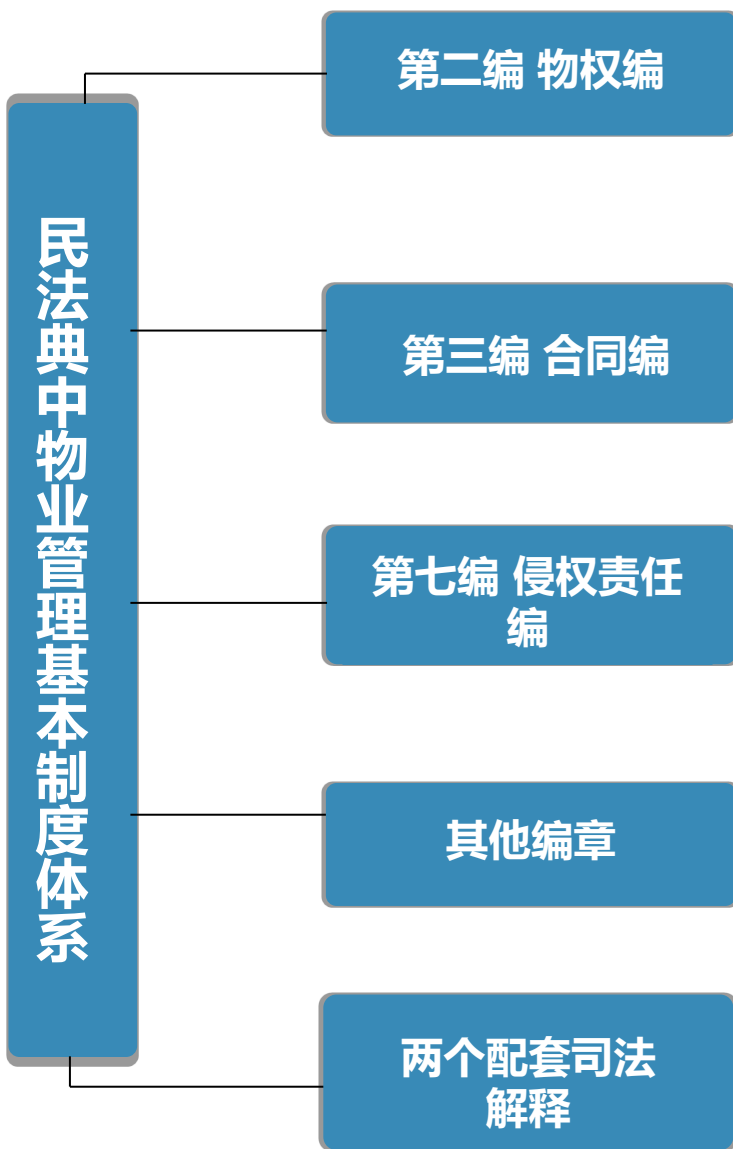
- (一) 四川省住房和城乡建设厅关于印发《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的通知
- (二) 四川省住房和城乡建设厅 四川省工商行政管理局关于印发《前期物业服务合同（示范文本）》的通知
- (三) 四川省住房和城乡建设厅关于印发《临时管理规约》和《房屋使用说明书》示范文本的通知
- (四) 四川省住房和城乡建设厅 关于印发《四川省物业承接查验办法》的通知
- (五) 四川省建设厅 四川省财政厅关于印发《四川省住宅专项维修资金管理细则》的通知
- (六) 四川省物价局、四川省建设厅印发《四川省物业服务收费管理细则》川价费〔2003〕294号
- (七) 四川省住房和城乡建设厅 四川省财政厅关于贯彻落实住房城乡建设部办公厅 财政部办公厅《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》的通知
- (八) 四川省住房和城乡建设厅 四川省质量技术监督局 四川省公安厅关于印发《四川省既有建筑电梯增设指导意见》的通知
- (九) 四川省住房和城乡建设厅关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知
- (十) 四川省住房和城乡建设厅关于进一步推进和规范前期物业管理招标投标工作的通知
- (十一) 关于发布四川省工程建设地方标准《四川省住宅物业管理规程》的通知



第二部分

民法典涉及物业管理章节基本情况

2-1 一套体系



第六章 业主的建筑物区分所有权(共17条)，主要涉及有专有部分的权利和义务，共有部分的权利和义务，建筑区划内道路、绿地等的权利归属，车位、车库的归属，车位、车库的首要用途，业主自治管理组织的设立及指导和协助，业主共同决定事项及表决，业主改变住宅用途的限制条件，维修资金的归属和处分，共有部分的收益归属，建筑物及其附属设施的费用分担和收益分配，建筑物及其附属设施的管理主体，业主和物业服务企业或其他管理人的关系，业主的相关义务及责任，业主合法权益的保护。

第二十四章 物业服务合同(共14条)，主要涉及有物业服务合同定义，合同内容和形式，合同的效力，前期物业服务合同的终止条件，物业服务转委托的条件和限制性条款，物业服务人的一般义务和信息公开义务，业主支付物业费义务和告知、协助义务，业主合同任意解除权，物业服务合同的续订，不定期物业服务合同，物业服务人的移交义务及法律责任，物业服务人的后合同义务。

第十章 建筑物和构件的损害责任(共6条)，主要涉及有建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷致害责任，建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物脱落、坠落致害责任，堆放物倒塌、滚落或者滑落致害责任，在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品致害责任，林木折断、倾倒或者果实坠落等致人损害的侵权责任。

其他编章 在总则，物权编、合同编、侵权责任编的通则以及其他章节条中涉及相关规定。

《最高人民法院关于**审理建筑物区分所有权纠纷适用法律若干问题的解释**》
(2021.12.23) **(共19条)**
《最高人民法院关于**审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释**》
(2021.12.23) **(共5条)**



(1) 业主共同决定新秩序

第二百七十八条 下列事项由业主共同决定：

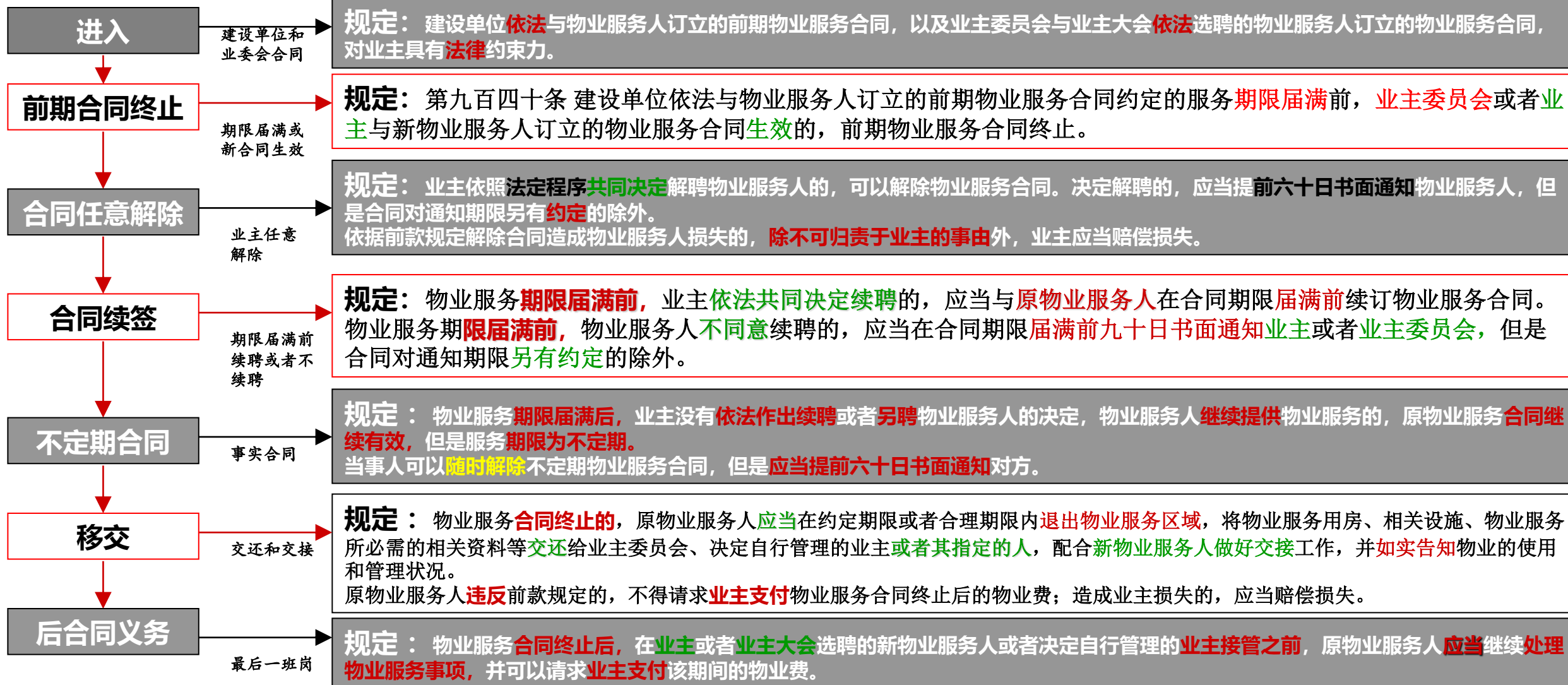
- (一)制定和修改业主大会议事规则;
- (二)制定和修改管理规约;
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;
- (五)使用建筑物及其附属设施的维修资金;
- (六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金;**
- (七)改建、重建建筑物及其附属设施;**
- (八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;**
- (九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，**应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。**决定前款**第六项至第八项**规定的事项，应当经参与表决专有部分面积**四分之三**以上的业主且参与表决人数**四分之三**以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分**面积过半数**的业主且参与表决**人数过半数**的业主同意。

2-2 两种秩序



(2) 物业服务市场新秩序



2-3 业主的建筑物区分所有权

1. 民法典与物权法相关规定条款对比调整情况

第二编

①

物权编

第六章 业主的建筑物区分所有权

17条规定



| 与物权法相关规定对比条款调整情况 | | |
|--|---------------------|--|
| 无调整修改 6条 | 有调整修改 11条 | |
| 主要涉及业主专有权、共有权和共同管理权，业主自主选择物业管理方式及依法更换权、费用分摊和收益分配 | 分拆 | 2条 ；涉及车位 |
| | 新增（全条新增） | 2条 ；①共有部分经营收益 ②业主请求权 |
| | 新增（部分新增和调整，含个别字词增加） | 6条 ；①业主大会和业主委员会社区居民委员会职责；②住改商条件；③业主大会和业主委员会决定约束力；④维修资金使用情形；⑤物业服务人应急处置；⑥业主应急处置和行政主管部门依法处置。 |
| | 重大调整 | 1条 ；涉及业主共同决定事项。 |

2. 影响较大的主要六点

| 序号 | 具体规定 | |
|--------------------------------|--|--|
| 一、表决规则的变动 | 双三分之二以上的参与，特殊重大事项参与表决双四分之三以上的表决（实质双二分之一以上）；一般重大事项参与双二分之一以上的表决（实质双三分之一以上） | |
| 二、维修资金的变动 | 情形 | 由电梯、水箱等共有部分维修扩充为电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造 |
| | 紧急维修资金 | 增加了紧急情形下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会和业主委员会可以依法申请使用 |
| 三、共有部分收益规定增加 | 主体 | 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等 |
| | 范围 | 利用共有部分产生的收益 |
| | 收益 | 扣除合理成本之后 |
| | 归属 | 属于业主共有 |
| 四、物业服务人接受业主监督的具体规定 | 具体规定 | 及时答复业主对物业服务情况提出的询问 |
| 五、依法实施的应急处置措施和其他管理措施的规定 | 物业服务人 | 物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作 |
| | 业主 | 对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合 |
| 六、行政主管部门依法处理业主或者其他行为人拒不履行义务的责任 | 政府主管部门 | 业主或者行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理 |

2-3 业主的建筑物区分所有权

3. 具体条款的理解

第二百七十一条【建筑物区分所有权】 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等**专有部分**享有所有权；对专有部分以外的共有部分享有**共有**和**共同管理**的权利。

理解：一、业主如何认定？

第二百零九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；**未经登记，不发生法律效力**，但是**法律**另有规定的除外。

第二百二十九条 因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致**物权设立**、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等**生效时**发生法律效力。

第二百三十条 因继承取得**物权的**，自**继承开始时**发生法律效力。

第二百三十一条 因合法建造、拆除房屋等**事实行为设立**或者消灭物权的，自事实行为**成就**时发生法律效力。

最高院建筑物区分所有权解释

基于与**建设单位**之间的**商品房买卖民事法律行为**，已经合法占有建筑物**专有部分**，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为**民法典第二编第六章**所称的业主。

理解：建筑物区分所有权包括哪几种权利？



2-3 业主的建筑物区分所有权

3. 具体条款的理解

第二百七十二条【业主对专有部分的权利和义务】 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全；不得损害其他业主的合法权益。

理解：一、专有部分的权利，包括哪些，其中，最重要的是那一项权利？



最高院建筑物区分所有权解释：规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为前款所称的专有部分的组成部分。

理解：二、专有部分权利行使的限制

- ① 业主行使权利不得危及建筑物的安全。可以理解为专有部分装修不得拆除房屋内承重墙、不得在专有部分内储藏、存放易燃易爆危险物品，危及整个建筑物的安全。

- ② 不得损害其他业主的合法权益。可以理解为民法典第二百八十六条第二款业主大会或者业主委员会，对**任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费**等**损害他人合法权益**的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百七十三条【业主对共有部分的权利和义务】 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让建筑物内的**住宅、经营性用房**，其对共有部分享有的**共有和共同管理的权利**一并转让。

理解：一、业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务？

民法典第二百八十三条【建筑物及其附属设施的费用分担和收益分配】 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的按照约定，没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

理解：二、建筑物区分所有权是一个集合权，具有不可分离性。

最高院建筑物区分所有权解释 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，**无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面**等共有部分的，**不应认定为侵权**。但违反法律、法规、管理规约，损害他人合法权益的除外。

国务院《物业管理条例》第六条 房屋的所有权人为业主。

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) 选举业主委员会委员，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 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一) 遵守管理规约、业主大会议事规则；
- (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。

2-3-1 业主的建筑物区分所有权

最高院建筑物区分所有权解释

第十三条【请求公布权、查阅权】 业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：

- （一）建筑物及其附属设施的**维修资金**的筹集、使用情况；
- （二）管理规约、业主大会议事规则，以及**业主大会或者业主委员会的决定及会议记录**；
- （三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；
- （四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；
- （五）其他应当向业主公开的情况和资料。

第十四条【举证责任倒置】 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

属于前款所称擅自进行经营性活动的情形，权利人请求建设单位、物业服务企业或者其他管理人等将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的，人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。

2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百七十四条【建筑区划内道路、绿地等的权利归属】建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

理解：一、对归属于业主所有的建筑区划内道路、绿地，这部分的道路、绿地土地所有权归属？

理解：二、建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有，能否办理不动产登记？



2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百七十五条【车位、车库的归属】 建筑区划内，**规划**用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过**出售、附赠**或者**出租**等方式约定。

占用**业主共有的道路**或者**其他场地**用于停放汽车的车位，**属于业主共有**。

理解：**规划**，主要指政府核发的**建设工程规划许可证**批准同意；规划外的，主要是指未纳入政府建设工程规划许可证批准同意。



第二百七十六条【车位、车库的首要用途】 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

最高院建筑物区分所有权解释

第五条 建设单位按照**配置比例**将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给**业主的**，应当认定其行为符合民法典第二百七十六条有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

前款所称配置比例是指**规划确定**的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。

2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百七十七条【业主自治管理组织的设立及指导和协助】 业主**可以设立**业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的**具体条件和程序，依照法律、法规**的规定。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对**设立业主大会和选举业主委员会**给予**指导**和**协助**。



国务院《物业管理条例》第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、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**的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

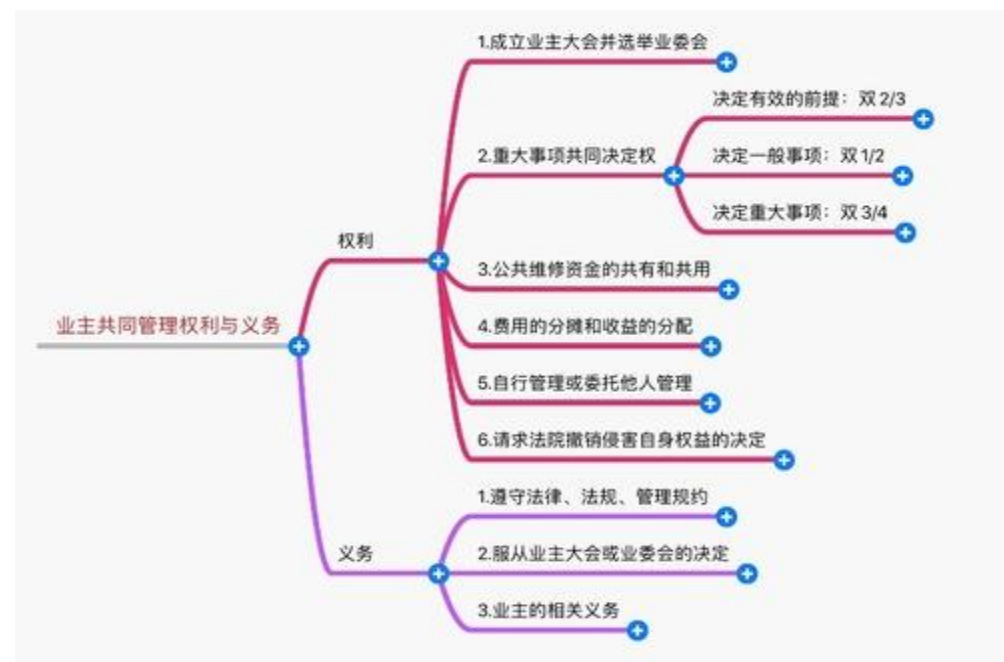


3.具体条款的理解

第二百七十八条【业主共同决定事项及表决】 下列事项由业主共同决定：

- (一)制定和修改业主大会议事规则；
- (二)制定和修改管理规约；
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会**成员**；
- (四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五)**使用**建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六)**筹集**建筑物及其附属设施的维修资金；
- (七)**改建、重建建筑物及其附属设施**；
- (八)**改变共有部分的用途**或者**利用共有部分从事经营**活动；
- (九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。



2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

最高院建筑物区分所有权解释

第八条 民法典第二百七十八条第二款和第二百八十三条规定的专有部分面积可以按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

第九条 民法典第二百七十八条第二款规定的业主人数可以按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。

2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百七十九条【业主改变住宅用途的限制条件】 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经**有利害**关系的业主**一致**同意。

最高院建筑物区分所有权解释

第十条 业主将住宅改变为经营性用房，未依据民法典第二百七十九条的规定经有利害关系的业主**一致**同意，**有利害关系的**业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院**应予**支持。

将住宅改变为经营性用房的业主以**多数有利害关系的**业主同意其行为进行抗辩的，人民法院**不予**支持。

第十一条 业主将住宅改变为经营性用房，**本栋**建筑物内的其他业主，应当认定为民法典第二百七十九条所称“**有利害关系的**业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。



2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百八十条【业主大会、业主委员会决定的效力】 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有**法律**约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主**可以请求人民法院**予以撤销。

民法典：第一百五十二条 有下列情形之一的，撤销权消灭：

（一）当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起**一年**内、重大误解的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起九十日内没有行使撤销权；

（二）当事人受胁迫，自胁迫行为终止之日起一年内没有行使撤销权；

（三）当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为表明放弃撤销权。

当事人自民事法律行为发生之日起五年内没有行使撤销权的，撤销权消灭。

国务院《物业管理条例》

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，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，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。**

2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百八十一条【建筑物及其附属设施维修资金的归属和处分】建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、**屋顶、外墙、无障碍设施**等共有部分的维修、**更新和改造**。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。



2-3 业主的建筑物区分所有权

3具体条款的理解

第二百八十二条【共有部分的收入分配】**建设单位**、物业服务企业或者其他管理人**等**利用业主的共有部分产生的**收入**，在扣除合理成本之后，属于业主共有。



2-3 业主的建筑物区分所有权

3具体条款的理解

第二百八十三条【建筑物及其附属设施的费用分担和收益分配】建筑物及其附属设施的**费用分摊、收益分配**等事项，有约定的按照约定，没有约定或者约定不明确的，按照业主**专有部分面积所占比例**确定。

思考：业主发红包，按户还是按面积？

2020-01-08 17:22

这个小区给业主发钱啦！1月8日下午1点，成都市双流区棠湖帝景小区开始给403户业主发放12万余元的“红包”。据该小区业委会副主任李宏庆介绍，这份特殊的红包是该小区的公共收益结余。



2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百八十四条【建筑物及其附属设施的管理主体】 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。



2-3 业主的建筑物区分所有权

3. 具体条款的理解

第二百八十五条【业主和物业服务企业或其他管理人的关系】物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托，依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，接受业主的监督，**并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。**

物业服务企业或者其他管理人应当执行政府**依法**实施的应急处置措施和**其他管理措施，积极配合**开展相关工作。

理解：赋予了物业服务人“准公共管理”的职责和义务。在突发公共事件中，物业服务人应当执行政府依法实施的应急处置措施，积极配合开展相关工作。



2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百八十六条【业主的相关义务及责任】

业主应当遵守法律、法规以及管理规约，相关行为应当符合**节约资源、保护生态环境**的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，**业主应当依法予以配合**。

业主大会或者业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等**损害他人合法权益的行为**，有权依照法律、法规以及管理规约，**请求行为人**停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，**有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理**。



最高院建筑物区分所有权解释：

第十五条 业主或者其他行为人违反法律、法规、国家相关强制性标准、管理规约，或者违反业主大会、业主委员会依法作出的决定，实施下列行为的，可以认定为民法典第二百八十六条第二款所称的其他“损害他人合法权益的行为”：

(一) **损害房屋承重结构**，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内**放置危险、放射性物品**等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；

(二) 违反规定**破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观**；

(三) 违反规定进行房屋装饰装修；

(四) **违章加建、改建**，侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。

2-3 业主的建筑物区分所有权

3.具体条款的理解

第二百八十七条【业主合法权益的保护】 业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。



2-4 物业服务合同

1. 物业服务合同条款基本情况

民法典规定了19种典型合同，物业服务合同是其中之一。也因此，物业服务合同告别无名，正式“转正”为有名合同。



| 物业服务合同条款基本情况 | |
|------------------|-----------------|
| 物业服务合同定义 | 业主支付物业费义务 |
| 物业服务合同内容和形式 | 业主告知、协助义务 |
| 物业服务合同的效力 | 业主合同任意解除权 |
| 前期物业服务合同法定终止条件 | 物业服务合同的续订 |
| 物业服务转委托的条件和限制性条款 | 不定期物业服务合同 |
| 物业服务人的一般义务 | 物业服务人的移交义务及法律责任 |
| 物业服务人信息公开义务 | 物业服务人的后合同义务 |

2-4 物业服务合同

2. 影响较大的主要八点

| 事项 | 具体规定 |
|------------|---|
| 一、服务承诺 | 物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分 |
| 二、服务转委托 | 物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责 |
| 三、安全责任 | 采取合理措施保护业主的人身、财产安全 |
| 四、制止的权力、义务 | 对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理 |
| 五、信息公开及报告 | 履行情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告 |
| 六、业主任意解约 | 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。 依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失 |
| 七、不定期合同 | 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。 当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方 |
| 八、不履行移交义务 | 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。 原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。 |

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|--|--|---|
| 1 | 新增内容。 本条款开宗明义，援引了《物业管理条例》第二条中对物业管理的定义内容，进一步明确物业服务合同的性质认定标准，主要从主体、服务区域、开展的工作类型及业主支付物业费等方面予以规定。 | 第九百三十七条 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。 物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。 | 第二条 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。 |

第九百三十七条【物业服务合同定义】 物业服务合同是**物业服务人**在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，**业主支付物业费**的合同。

物业服务人包括**物业服务企业**和**其他管理人**。

理解：①**物业服务合同特征**：物业服务合同主要特征有是平等主体之间的民事合同，合同主体（建设单位、业主、业主委员会）具有特殊性，客体是物业服务人提供的物业服务行为，服务内容具有综合性和专业性，订立程序的特殊性以及属于双务、有偿、要式、继续性合同。

②**物业服务合同与委托合同的区别**：一是物业服务合同是双务有偿合同，委托合同可以是无偿合同；二是物业服务合同只能以自己名义为业主处理物业服务事项，而委托合同的受托人只能以委托人的名义处理委托事项；三是物业服务合同中，业主对物业服务人从事的民事行为并不承担法律后果，而委托合同的受托人实施代理行为的法律后果直接由委托人承担；四是物业服务合同的内容十分复杂，对人的服务和对物的管理，但是委托合同的往往是处理具体的一项或几项特定的事项；五是物业服务合同业主可以通过法定程序共同决定解聘物业服务人，具有业主单方解约权，委托合同双方均具有任意解除权。

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

最高院物业服务纠纷解释：

第二条 物业服务人违反物业服务合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，业主以违规收费为由提出抗辩的，人民法院应予支持。

业主请求物业服务人退还其已经收取的违规费用的，人民法院应予支持。

第三条 物业服务合同的权利义务终止后，业主请求物业服务人退还已经预收，但尚未提供物业服务期间的物业费的，人民法院应予支持。

第四条 因物业的承租人、借用人或者其他物业使用人实施违反物业服务合同，以及法律、法规或者管理规约的行为引起的物业服务纠纷，人民法院可以参照关于业主的规定处理。

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|--|--|--|
| 2 | <p>新增内容。</p> <p>本条款援引了物业管理条例中关于合同签订的形式、合同约定的内容的规定。</p> <p>新增：《民法典》化“管理”为“服务”，强调了物业服务属性。物业服务人应谨慎公开对业主作出相应的服务承诺，如未能履行服务承诺，依据本条之规定，将可能构成违约行为，承担相应的违约责任。</p> | <p>第九百三十八条 物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。</p> <p>物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。</p> <p>物业服务合同应当采用书面形式。</p> | <p>第三十四条</p> <p>业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。</p> |

第九百三十八条【物业服务合同内容和形式】 物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、**服务费用的标准和收取办法**、维修资金的使用、**服务用房的管理和使用**、**服务期限**、**服务交接**等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同应当采用书面形式。

理解：物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

理解为应当具备如下条件

一是形式上看，承诺内容必须是**公开的**，如在宣传公示栏、服务中心张贴等公开形式；

二是**承诺内容**是物业服务人的真实意思；

三是承诺内容**有利于业主**；

四是承诺内容必须是**清晰的**，比如加强安全管理，这类算不上清晰承诺，但主出入口配备两名保安24小时值守等，是清晰的承诺；

五是承诺内容不违背**法律、法规的强制性规定**，**不违背公序良俗**。

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|---|---|--|
| 3 | 新增内容。 本条款明确小区业主无法以非物业服务合同的签订主体为由，拒绝履行物业服务合同之缴费义务。 | 第九百三十九条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。 | 第二十五条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包括前期物业服务合同约定的内容。 |
| 4 | 新增内容。 本条款援引了《物业管理条例》对前期物业服务合同终止情形的规定，且补充规定业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效，前期物业服务合同依法终止。 | 第九百四十条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。 | 第二十六条 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企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。 |

第九百三十九条【物业服务合同的效力】建设单位**依法**与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会**依法**选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。

思考？一、前期物业服务合同签订的主体？

二、业主委员会与新的物业服务人订立合同，业主委员会是否是合同的当事人？

第九百四十条【前期物业服务合同法定终止条件】建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的**服务期限届满**前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|--|--|---|
| 5 | <p>新增内容。</p> <p>1、本条款援引了《物业管理条例》第三十九条关于物业服务企业将物业区域内专项服务委托的规定。进一步明确即使物业服务人将部分服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人，依法仍应就该部分服务事项的义务与责任向业主负责。</p> <p>2、放宽部分服务事项的受托人主体范围，即包括专业性服务组织或者其他第三人的。</p> | <p>第九百四十一条 物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。</p> <p>物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。</p> | <p>第三十九条</p> <p>物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。</p> |

第九百四十一条【物业服务转委托的条件和限制性条款】物业服务人将物业服务区域内的**部分专项服务事项**委托给**专业性服务组织**或者其他**第三人**的，应当就该部分专项服务事项向**业主负责**。

物业服务人不得将其应当提供的**全部物业服务转委托给第三人**，或者将全部物业服务**支解**后分别转委托给第三人。

思考？一、专业性服务组织包括哪些？第三人是指？

理解：二、为什么法律规定不能将全部物业服务转委托第三人？

一是业主对物业服务人的信任是双方订立合同的前提和基础，如果允许转委托（全部），不如直接由业主委托给其他物业服务人，转委托实质上增加成本；

二是物业服务具有很强的综合性和专业性，不同物业服务人专业技术水平存在差异；

三是法律上看转委托实质上是合同主体的变更。

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|---|--|---|
| 6 | <p>新增内容。</p> <p>本条款援引了《物业管理条例》的相关规定，明确规定了物业服务人应采取合理措施保护业主的人身、财产安全的义务。据此，物业服务人发现区域内的违法行为后证明已采取了合理措施成为重要注意事项，建议物业服务人对于可能危及业主人身或财产安全的事项以书面形式告知各位业主，并要求业主签字确认已知悉相关内容。</p> | <p>第九百四十二条 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。</p> <p>对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。</p> | <p>第四十五条</p> <p>对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。</p> |

第九百四十二条【物业服务人的一般义务】物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，**采取合理措施保护**业主的**人身、财产安全**。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等**法律法规**的行为，物业服务人应当及时**采取合理措施制止**、向有关行政主管部门**报告**并**协助**处理。

思考？一、为什么将物业服务人作为业主安全保护的承担者？

思考二：二、合理措施通常指哪些措施？

思考三：违法行为的制止报告义务，如何理解？

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|--|--|--------|
| 7 | 新增条款。 本条款从保障业主知情权角度出发，明确物业服务人定期公开经营与收益情况的义务。虽未明文规定“定期”的具体时间段，建议物业服务人可合理安排公开的时间。 | 第九百四十三条 物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。 | 无 |

第九百四十三条【物业服务人信息公开义务】物业服务人应当定期将服务的事项、**负责人员**、质量要求、收费项目、收费标准、**履行情况**，以及维修资金使用情况、**业主共有部分的经营与收益情况**等以**合理方式**向业主公开并向**业主大会、业主委员会**报告。

思考：一、负责人员、履行情况、共有部分经营与收益情况通常指哪些？

思考二：合理方式通常指哪些方式？

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|---|--|--|
| 8 | <p>新增内容。</p> <p>1、本条款明确了小区业主不得以未接受物业服务或者主观认为无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费，在一定程度上缓解了物业服务人实践中因业主无理由拒交物业费而诉至法院后的举证责任的压力。</p> <p>2、物业服务人起诉业主拒交物业费的前置条件，系应履行催告程序，且应明确合理具体期限，期限届满，便可依法起诉。</p> | <p>第九百四十四条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。</p> <p>业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。</p> <p>物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。</p> | <p>第四十一条</p> <p>业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。</p> |

第九百四十四条【业主支付物业费义务】 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，**业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。**

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以**催告**其在**合理期限内**支付；合理期限届满**仍不支付的**，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。思考：一、催告支付是否是诉讼或者申请仲裁的前提？

二、不得采取停止供电、供水等方式催交物业费的原因？

最高院物业服务纠纷解释：第一条 业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，**实施妨碍物业服务与管理的行为**，物业服务人请求业主承担**停止侵害、排除妨碍、恢复原状**等相应民事责任的，人民法院**应予**支持。

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|--|--|---|
| 9 | <p>新增条款。</p> <p>1、本条第一款明确规定了装饰装修过程中，业主应履行主动告知义务和物业服务人的提示义务。</p> <p>物业服务人需注意履行提示注意义务过程的证据固定，如制定书面的装饰装修告知书，由各个业主签字确认，并妥善留存。</p> <p>2、本条第二款规定了业主对房屋的使用变更情况负有及时告知义务，一定程度上减轻了物业服务人收取物业费的压力。</p> | <p>第九百四十五条 业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。</p> <p>业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。</p> | <p>第四十九条</p> <p>.....</p> <p>业主依法确需改变公共建筑和公用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业.....</p> |

第九百四十五条【业主告知、协助义务】 业主装饰装修房屋的，应当**事先告知**物业服务人，遵守物业服务人**提示的合理注意事项**，并**配合**其进行**必要**的现场检查。

业主**转让、出租**物业专有部分、**设立居住权**或者**依法改变共有部分用途的**，应当**及时将相关情况告知物业服务人**。

思考：一、业主对物业装修巡查法定配合义务？

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|---|---|--------|
| 10 | 新增条款。 本条款赋予业主依法解聘物业服务人的权利。同时，明确规定根据本条款解聘物业服务人的情况下，业主须赔偿损失。 | 第九百四十六条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。 依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。 | 无 |

第九百四十六条【业主合同任意解除权】 业主依照**法定程序共同决定**解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前**六十日书面通知**物业服务人，但是合同**对通知期限另有约定**的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，**除不可归责于业主的事由外**，业主应当赔偿损失。

思考：一、为什么要规定业主任意解约权？

二、物业服务人在与专业性服务组织或者第三人签署相关委托协议时，需要注意什么？

三、业主书面解约能否约定要求提前90日或6个月通知物业服务人。

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|---|---|--------|
| 11 | <p>新增条款。</p> <p>本条款规定了续聘物业服务人的合同签订时间。亦规定物业服务人不同意续聘应履行提前告知义务，告知时间为期限届满前九十日，合同另有约定的依约定，且须以书面形式告知。</p> | <p>第九百四十七条 物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。</p> <p>物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。</p> | 无 |

第九百四十七条【物业服务合同的续订】物业服务期限届满前，业主**依法共同决定**续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前**续订**物业服务合同。

物业服务期限届满前，**物业服务人不同意续聘的**，应当在合同期限届满前**九十日书面通知业主或者业主委员会**，但是合同对通知期限另有约定的除外。

思考：一、物业服务人不同意续聘，为什么要在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会？

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|---|--|--------|
| 12 | 新增条款。 本条款回答了业主是否需要就物业服务人实际提供的物业服务支付物业费之问题，答案是肯定的。且物业费的收取按照原物业服务合同执行。 | 第九百四十八条 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。 当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。 | 无 |

第九百四十八条【不定期物业服务合同】物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，**原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。**当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当**提前六十日书面通知对方。**

思考：一、不定期合同解除的规定？

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|--|---|---|
| 13 | <p>新增内容。</p> <p>本条款严格要求物业服务人必须恪守物业服务合同终止后的物业交接义务，否则无权要求业主支付物业费，还应承担业主的损失。</p> <p>此条款从维护小区业主的权益出发，防止新旧物业服务人互相扯皮而拒不推出小区，严重影响小区安定环境和物业平稳过渡。</p> | <p>第九百四十九条</p> <p>物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。</p> <p>原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。</p> | <p>第三十八条</p> <p>物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。</p> |

第九百四十九条【物业服务人的移交义务及法律责任】物业服务合同终止的，原物业服务人应当在**约定期限**或者**合理期限内**退出物业服务区域，将**物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料**等交还给**业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人**，配合**新物业服务人**做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

原物业服务人违反前款规定的，**不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。**

思考：一、交还双方主体？

二、交还内容？

三、交接中原物业服务人与新物业服务人义务？

四、哪种情况下不得收取物业费？

2-4 物业服务合同

3. 具体条款的理解

| 序号 | 解读 | 民法典 | 物业管理条例 |
|----|--|---|--------|
| 14 | <p>新增条款。</p> <p>本条款一方面妥善解决了物业过渡期的物业衔接问题，避免小区在物业过渡期出现无物业管理的“空窗期”；另一方面亦维护了物业服务人的合法权益，即依法有权请求业主支付此期间的物业费。</p> | <p>第九百五十条</p> <p>物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。</p> | 无 |

思考：一、为什么说这条规定是保护业主和物业服务人双方利益？

第九百五十条【物业服务人的后合同义务】物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，**原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。**

2-5 建筑物和物件损害责任

1.建筑物和物件损害责任条款基本情况

第七编

③

第十章 建筑物和物件
损害责任

6条规定



建筑物和物件：指建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物、堆放物、妨碍通行的物和树木等。

| 建筑物和构筑物损害责任条款基本情况 | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷致害责任 | 在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品致害责任 |
| 建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物脱落、坠落致害责任 | 林木折断、倾倒或者果实坠落等致人损害的侵权责任 |
| 不明抛掷物、坠落物致害责任 | 公共场所或者道路上施工致害责任和窨井等地下设施致害责任 |

2-5 建筑物和物件损害责任

2. 具体条款

第一千二百五十二条【建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷致害责任】 建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由建设单位与施工单位承担**连带责任**；但是建设单位与施工单位能够证明不存在质量缺陷的除外。建设单位、施工单位赔偿后，**有其他责任人的**，有权向其他责任人追偿。

因所有人、**管理人**、使用人或者第三人的原因，建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由所有人、**管理人**、使用人或者第三人承担侵权责任。



理解：

- 一、有其他责任人，包括设计单位、勘察单位、监理单位等；
- 二、倒塌、塌陷常见的原因有业主擅自改变承重结构，年久失修等，这一类不属于质量缺陷的不应由建设单位与施工单位承担；

三、管理人如何规避风险？

2-5 建筑物和物件损害责任

2. 具体条款

第一千二百五十三条【建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物脱落、坠落致害责任】建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。



理解：

一、采用了“**过错推定原则**”，损害发生后，被侵权人证明自己的损害是建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成的；所有人、管理人或者使用人对自己没有过错承担举证责任，不能证明自己没有过错，应当承担侵权责任。

二、责任追偿规定。

2-5建筑物和物件损害责任

2具体条款

第一千二百五十四条【不明抛掷物、坠落物致害责任】禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的，由**侵权人**依法承担侵权责任；**经调查难以确定具体侵权人的**，除能够证明自己不是侵权人的外，由**可能加害的建筑物使用人给予补偿**。可能加害的建筑物使用人补偿后，有权向侵权人追偿。

物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生，未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。

发生本条第一款规定的情形的，公安等机关应当依法及时调查，查清责任人。



理解：

- 一、举证责任倒置。
- 二、物业服务企业承担的是安全保障义务的侵权责任，与抛掷物、坠落物的侵权人责任区别？
- 三、公安机关依法调查。
- 四、为什么要规定物业服务企业安全保障义务？
- 五、管理人如何规避风险？

2-5 建筑物和物件损害责任

2. 具体条款

第一千二百五十六条【在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品致害责任】在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品造成他人损害的，由行为人承担侵权责任。**公共道路管理人不能证明已经尽到清理、防护、警示等义务的**，应当承担相应的责任。

理解：

一、小区业主共有的道路是否属于公共道路，管理维护责任是谁？



2-5 建筑物和物件损害责任

2.具体条款

第一千二百五十七条【林木折断、倾倒或者果实坠落等致人损害的侵权责任】因林木折断、倾倒或者果实坠落等造成他人损害，林木的所有人或者**管理人**不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

理解：

一、管理人过错的常见情形？



2-5 建筑物和物件损害责任

2. 具体条款

第一千二百五十八条【公共场所或者道路上施工致害责任和窨井等地下设施致害责任】在公共场所或者道路上挖掘、修缮安装地下设施等造成他人损害，**施工人**不能证明已经设置明显标志和采取安全措施的，应当承担侵权责任。

窨井等地下设施造成他人损害，管理人不能证明尽到管理职责的，应当承担侵权责任。

理解：

- 一、施工人常包括哪些人？
- 二、管理人常见不履职的风险有哪些？





第三部分

四川省物业管理条例



四个基本特征

A

5个主要立法思路

一是处理发展和治理关系；二是处理行业监管和属地监管关系；三是处理政府公权力和业主自治领域的私权关系；四是处理政府监督与企业市场关系；五是处理物业行业经济属性和社会属性关系（关系民生）。

B

以人民为中心理念

与民法典涉及物业管理规定立法精神保持高度契合，注重保护业主合法权益，提升人民群众获得感、幸福感、安全感。

C

推动物业管理融入基层社会治理导向

加强党对物业管理工作的领导，强化党对业主委员会人选把关，基层党组织参与业主大会筹备组、业主委员会成员候选人的推荐等具体工作。压实街道、社区属地监管职责，将以聚焦对人的活动监督管理职责赋予街道和社区，推动物业管理融入基层社会治理，将物业管理作为基层社会治理的重要抓手。

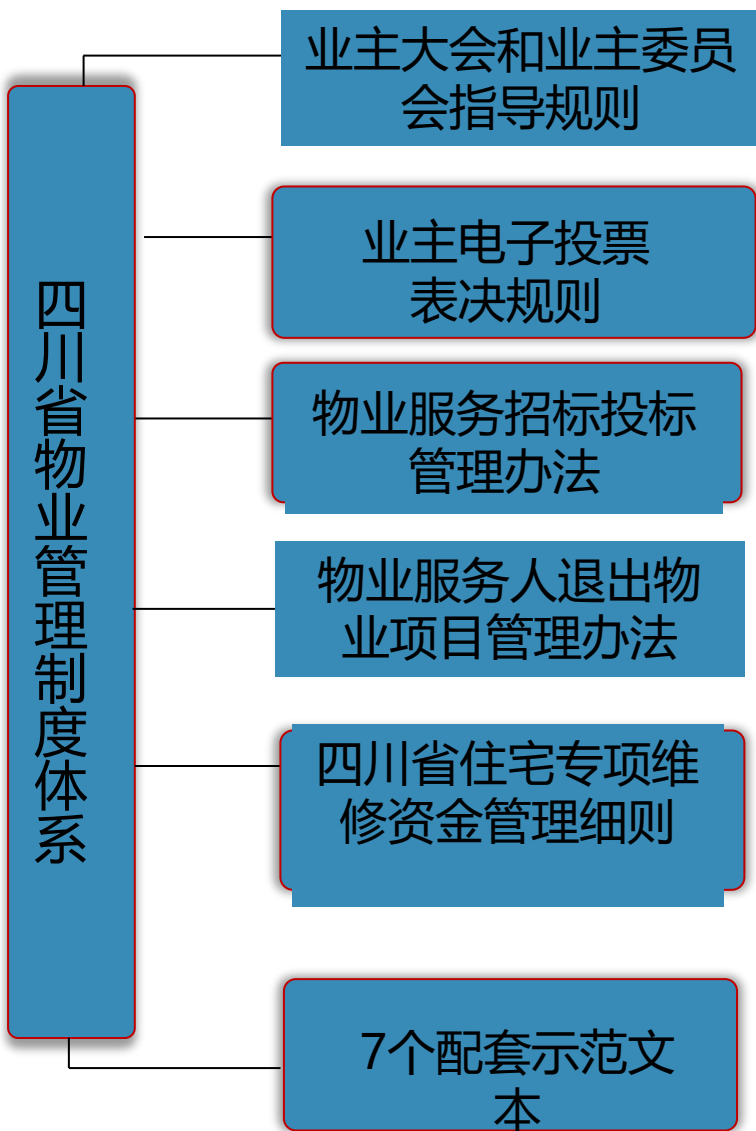
D

问题导向和系统思维

聚焦执法难进小区，业主委员会成立难、履职难、罢免难和追责难，业主大会会议表决投票难和弄虚作假，物业服务信息不公开、服务不透明和新老物业交接难等问题，针对问题设计具体条款。

3-2

十二个配套制度



一是修订四川省业主大会和业主委员会指导规则，拟定联合省委组织部、政法委、民政厅等共同印发。

二是制定四川省业主电子投票表决规则，省住建厅会同自然资源等部门，建立业主电子投票表决系统，打通商品房登记系统、不动产登记系统等数据信息，形成全省统一、分级管理、免费使用的电子投票表决系统，拟定联合自然资源厅、民政厅等共同印发。

三是制定四川省物业服务招标投标办法，规范业主、业主大会、业主委员会等选聘物业服务人，规范物业服务进入市场秩序，并制定评标规则等配

四是制定物业服务人退出物业管理项目管理办法，规范物业管理项目退出流程和退出物业服务市场秩序。

五是修订住宅专项维修资金管理细则，加强住宅专项维修资金的监督管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。

六是《前期物业服务合同（示范文本）》

七是《物业服务合同（示范文本）》

八是《临时管理规约（示范文本）》

九是《管理规约（示范文本）》

十是《业主大会议事规则（示范文本）》

十一是《业主委员会工作规则（示范文本）》

十二是《房屋使用说明书（示范文本）》



完毕，谢谢大家！