

2006年国家公务员考试法律常识500题（101150）-公务员考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/23/2021\\_2022\\_2006\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9B\\_BD\\_c26\\_23126.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/23/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E5_9B_BD_c26_23126.htm)

101 业主大会的召开时间怎么确定？业主大会的职责有哪些？

业主大会会议分为定期会议和临时会议两种。定期会议的召开程序应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开；临时会议可以由20%以上的业主提议或者在发生重大事故或者紧急事件需要及时处理时，由业主委员会组织召开。召开业主大会会议应当于会议召开的15日以前通知全体业主，并同时告知居委会。业主大会的职责主要有：

- 制定、修改业主公约和业主大会议事规则；
- 选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作；
- 选聘、解聘物业管理企业；
- 决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施；
- 制定、修改物业管理区域内物业共用部分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；
- 履行法律法规规定或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。

参考法条：《物业管理条例》第十一条、第十二条

102 业主大会是怎样成立的？

业主大会由业主自行成立，但要接受物业所在地区、县人民政府房地产行政主管部门的指导。就北京而言，在满足成立业主大会条件的小区，业主首先应致信给区县小区办和街道办事处，请求他们来小区指导成立业主大会的工作。在街道办事处、区县建委指导监督下，组建由设区居委会、开发建设单位、业主代表组成的业主大会筹备组，具体负责业主大会的成立召开事宜。

103 没参加业主大会，会议决定对我有效吗？

有效。业主大会决议生效采取少数服从多数的原则，

只要大会是在持1/2以上投票权的业主参加，一般决定经与会业主所持投票权的1/2以上通过；特别决议经物业小区内全体业主所持投票权的2/3以上通过的情况下，作出的决定对全体业主均具有约束力。参考法条：《物业管理条例》第十二条

104如何选聘物业管理公司？应当由业主大会以经物业管理区域内全体业主所持投票权2/3以上通过的决议选择物业管理公司，由业主委员会代表全体业主与该管理公司签订物业管理协议，约定物业服务的项目和物业收费标准、收费方法等。要注意以下几个方面：(1)选择符合国家规定的具有一定资质的从事物业管理的物业管理公司。(2)选择管理规模较大的物业管理公司。(3)选择经营意识强的物业管理公司。

105居委会能选聘物业管理公司吗？尽管在实际生活中存在着由居委会为业主选聘物业管理公司的现象，但实际上，居委会是无权为小区选聘物业管理公司的。居委会是居民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织，它是在政府或者政府的派出机构的指导、支持下开展工作的。居委会不是小区的产权人，既不享有业主的权利，也不必承担业主的义务。当业主或业主委员会与物业管理公司就物业服务合同纠纷时，居委会可以进行协调处理，但不能代替业主或业主委员会来选聘物业管理公司。

106 业主委员会的职责是什么？业主委员会是业主大会的执行机构，是沟通业主和物业公司的桥梁，履行下列职责：召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同；及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同；监督业主公约的实施；业主大会赋予的其他职责。

107同一小区是

否可以成立不同的业主委员会？不可以。业主委员会是由业主大会选举产生的执行机构，在一个物业管理区域内一般只有一个业主大会，因此也就应该只选举产生一个业主委员会。如果出现多个业主委员会，在行使职能时就会产生纷争。同一小区内后建立的楼盘的业主，可以通过增选或者补选的方式加入到业主委员会中。108 业主委员会委员可以委托他人参加会议吗？不可以。业主委员会委员是全体业主通过业主大会选举产生的，具有法律意义上的“身份”，该“身份”不得转让或委托。因此，业主委员会会议须由委员本人参加，不能委托他人代表参加。109 欠缴物业管理费的业主还有被选为业主委员会委员的资格吗？有资格。业主是否具有被选举为业主委员会委员的资格，最主要的前提就是看他是否具有业主的身份。业主委员会的委员是按照业主大会法定多数业主的意愿选举出来的，其他任何人不得干涉。欠费问题是业主与物业管理公司之间的纠纷，属于业主与物业管理公司之间的民事合同纠纷问题，与业主是否有资格被选为业主委员会委员无关。欠费业主也是业主，有资格参加选举。不具有选举资格与能不能当选委员，是两个问题。按期缴纳物业管理费用是房屋产权人应尽的义务，业主欠费既影响物业管理企业正常履行物业管理合同，也侵害了其他业主的利益，因此欠费业主不宜作为全体产权人的代表，但这并不是等于是剥夺了欠费业主的被选举权。110 业主委员会如何进行换届选举？任期未满，业主有权撤换委员吗？业主委员会任期届满2个月前，应当召开业主大会会议进行业主委员会的换届选举；逾期未换届的，房地产行政主管部门可以指派工作人员指导其换届工作。在任期中，经业主委员会或者20

%以上业主提议，认为有必要撤换业主委员会委员的，应当由业主大会会议作出决定，并以书面形式在物业管理区域内公告。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)