

物权与物业 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文
https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E7_89_A9_E6_9D_83_E4_B8_8E_E7_c122_480631.htm 《物权法》即将实施，早胎儿《物业管理条例》宣告一段落了。为了切实保障数亿业主的合法权益，应尽快根据《物权法》围绕业主房地产所有权及其用益物权，准确制定物业管理方面的基本规则，修订条例内容制定《物业管理法》。物权法确立了建筑物区分所有权，突出的是业主权利的保护，《物业管理条例》实质上是物业服务公司为业主提供住宿服务和帮助管理房地产规范。物权和物业两部法规存在立法不同步造成物业条例缺失小区车位、车库（位）、地下管网线等内容；物权法没有规定业主、建筑区划等概念，致使两法无法兼容。《物权法》详细规定了业主权利的保护制度和业主自治规则。建筑物区分所有权系业主的母权利，在区分的基础上包括专有部分的所有权、共有权和管理权，并由此派生出了用益物权，即为建筑物专有部分所有权占有、使用、收益的权利，也包括对共有部分实施管理的权利等。未来的物业管理法除了申明业主权利范围外，还要确定出政府监督管理的内容，核心是完善业主自治制度。在实体方面：确定车库（位）所有权的原则基本采用合同方式事先约定归属，合同外建筑区划内的车库（位）应首先满足业主的需要，但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。由于存在开发土地的特殊性，不同封闭小区其土地权利人有可能不只一家，在土地开发之前就有不属于建筑物本身所固有的城镇道路或者国有、私人、集体林地（古树、古建筑等）的存在。所以除城镇公共道路及属于个人的绿地之外的建筑区划

内的道路和绿地才属于业主共有。需要修改和完善的物业管理条款：业主将住宅改变为经营性用房，应当经有利害关系的业主同意是违背物权对世权原则的，应该加上违背小区公约或者构成对利害关系的业主（业主委员会）的事实侵权这个条件，才能对物权所有人的物拥有排除妨碍、消除侵害的权利；业主委员会（业主大会）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，除了管理权限外，可以根据管理委员会组织规则赋予自身诉权、强制公证权等；取消物业条例关于临时公约的有关规定；把“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管理企业”中的“提倡”改为“要求”。在程序方面，物权法规定的业主管理组织规定和业主议事规则均比物业条例的规定科学、具体。按照物权法，业主可以设立业主大会，选举业主委员会，由业主共同决定重大事项和议事规则。业主大会（业主委员会）的决定，对业主具有约束力，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。建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有，用于电梯、水箱等共有部分的维修。业主议事规则：决定重大事项应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；其他事项应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。议事规则兼顾物权和人权份额，体现了民主和业主权利自治原则，能更充分反映民意，减少纠纷增进和谐。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