

<<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：9787121174391

10位ISBN编号：7121174391

出版时间：2012-7

出版时间：电子工业出版社

作者：鲁捷 著

页数：271

字数：448000

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>>

内容概要

本书从物业管理法律关系、物业管理法律规范、物业管理法律责任，物权与物业权属、房屋登记制度、业主的建筑物区分所有权、相邻关系、共有，物业管理常用法律法规等方面介绍了物业管理法律关系的基础知识；从政府房地产行政主管部门、物业管理行业协会、物业服务企业、业主自治组织等方面介绍了物业管理市场管理体制相关的法律法规；从物业服务合同、管理规约、物业管理早期介入、物业管理招标投标、物业的接管验收、物业的装修管理、房屋修缮管理的法律规定、房屋设备设施管理的法律规定、物业环境管理的法律规定、物业安全管理法律规定、物业服务收费的法律规定、住宅专项维修资金的法律规定、物业管理服务其他收费的法律规定等方面介绍了物业管理不同阶段各项具体业务相关的法律、规定；从房地产法律关系、房地产转让法律规定、房地产转让概述、房地产抵押法律规定、房地产租赁法律规定、房地产中介法律规定等方面介绍了与物业管理密切相关的房地产法律法规。

<<物业管理法规>>

作者简介

鲁捷，辽宁省大连人，1964年2月出生，教授。

现任沈阳师范大学职业技术学院公共管理系主任，辽宁省物业学会副秘书长，研究方向为职业技术教育和物业管理。

1985年毕业于辽宁师范大学中文系，2001年11月从事物业管理专业教学至今，曾主持辽宁省教育教学改革研究项目、“十一五”教育科学规划项目4个，发表高职教育研究论文11篇，物业管理研究，论文12篇；主编高职教材5本，行业培训教材2本，合著专著1部。

<<物业管理法规>>

书籍目录

- 第1章 物业管理法律关系概述
 - 1.1 物业管理法律关系
 - 1.1.1 物业管理法律关系的概念与特征
 - 1.1.2 物业管理法律关系的构成要素
 - 1.1.3 物业管理法律关系的种类
 - 1.1.4 物业管理法律事实
 - 1.2 物业管理法律规范
 - 1.2.1 物业管理法律规范的含义与构成
 - 1.2.2 物业管理法律规范的表现形式
 - 1.2.3 物业管理法律规范与物业管理法律关系
 - 1.3 物业管理法律责任
 - 1.3.1 物业管理法律责任的含义与构成要件
 - 1.3.2 物业管理法律责任产生的原因
 - 1.3.3 物业管理法律责任的种类
 - 1.3.4 物业管理法律责任的承担方式
 - 1.4 物业管理常用法律法规
 - 1.4.1 《中华人民共和国民法通则》
 - 1.4.2 《中华人民共和国物权法》
 - 1.4.3 《中华人民共和国合同法》
 - 1.4.4 《物业管理条例》
 - 1.4.5 《前期物业管理招标投标管理暂行办法》
 - 1.4.6 《业主大会和业主委员会指导规则》
 - 1.4.7 《物业服务收费管理办法》
- 第2章 物业权属法律规定
 - 2.1 物权与物业权属
 - 2.1.1 物权的概念和特征
 - 2.1.2 物业产权的概念和特征
 - 2.1.3 物业产权的取得、消灭和限制
 - 2.1.4 物业权属的概念和特征
 - 2.2 房屋登记制度
 - 2.2.1 房屋登记概述
 - 2.2.2 房屋登记的程序
 - 2.2.3 房屋登记管理的内容
 - 2.2.4 房屋登记的种类
 - 2.2.5 房屋登记的法律责任
 - 2.3 业主的建筑物区分所有权
 - 2.3.1 业主的建筑物区分所有权相关概念
 - 2.3.2 业主的建筑物区分所有权在物业管理实践中的应用
 - 2.4 相邻关系
 - 2.4.1 相邻关系相关概念与处理原则
 - 2.4.2 相邻关系在物业管理实践中的应用
 - 2.5 共有
 - 2.5.1 共有相关概念与法律特征
 - 2.5.2 共有关系在物业管理实践中的应用
- 第3章 物业管理运作主体法律规定

<<物业管理法规>>

3.1 物业管理市场管理体制概述

3.1.1 政府房地产行政主管部门

3.1.2 物业管理行业协会

3.1.3 物业服务企业

3.2 物业服务企业

3.2.1 物业服务企业的性质与分类

3.2.2 物业服务企业的组建与设立程序

3.2.4 物业服务企业的权利和义务

3.2.5 物业服务企业资质管理

3.3 业主自治组织

3.3.1 业主

3.3.2 业主大会

3.3.3 业主委员会

第4章 物业服务合同与物业管理规约的法律规定

4.1 物业服务合同

4.1.1 物业服务合同的概述

4.1.2 合同的订立、效力与履行

4.1.3 合同的变更、转让和终止

4.1.4 违约责任

4.1.5 物业服务合同的内容

4.1.6 相关规定

4.2 物业管理规约规定

4.2.1 管理规约

4.2.2 业主手册

4.2.3 业主大会议事规则

4.2.4 物业管理规定

4.2.5 相关规定

第5章 前期物业管理的法律规定

5.1 物业管理早期介入

5.1.1 物业管理早期介入概述

5.1.2 物业管理早期介入不同阶段的内容

5.2 物业管理招标投标

5.2.1 物业管理招标投标概述

5.2.2 物业管理招标

5.2.3 物业管理投标

5.2.4 相关规定

5.3 物业的承接查验

5.3.1 承接查验概述

5.3.2 承接查验的条件、依据与范围

5.3.3 承接查验的程序

5.3.4 承接查验的相关责任

5.3.5 相关规定

5.4 物业的装修管理

5.4.1 装修与装修管理概述

5.4.2 装修管理的内容与程序

5.4.3 装修管理的法律责任

5.4.4 相关规定

<<物业管理法规>>

第6章 物业管理服务的法律规定

6.1 房屋修缮管理的法律规定

6.1.1 房屋修缮管理概述

6.1.2 房屋质量管理

6.1.3 房屋修缮管理

6.1.4 相关规定

6.2 房屋设备设施管理的法律规定

6.2.1 房屋设备设施管理概述

6.2.2 房屋设备设施管理标准

6.2.3 相关规定

6.3 物业环境管理的法律规定

6.3.1 物业环境管理概述

6.3.2 物业环境管理法律规定和标准

6.3.3 相关规定

6.4 物业安全防范法律规定

6.4.1 公共秩序维护管理概述

6.4.2 公共秩序维护管理法律规定

6.4.2 相关规定

第7章 物业管理服务费用管理的法律规定

7.1 物业服务收费的法律规定

7.1.1 物业服务收费概述

7.1.2 物业服务收费法律规定

7.1.3 相关规定

7.2 住宅专项维修资金的法律规定

7.2.1 住宅专项维修资金概述

7.2.2 住宅专项维修资金法律规定

7.2.3 相关规定

7.3 物业管理服务其他收费的法律规定

7.3.1 物业管理服务其他收费概述

7.3.2 相关规定

第8章 房地产交易法律规定

8.1 房地产概述

8.1.1 房地产及相关概念概述

8.1.2 房地产法律关系

8.2 房地产转让法律规定

8.2.1 房地产转让概述

8.2.2 房地产转让法律规定

8.2.3 相关规定

8.3 房地产抵押法律规定

8.3.1 房地产抵押概述

8.3.2 房地产抵押法律规定

8.3.3 相关规定

8.4 房地产租赁法律规定

8.4.1 房地产租赁概述

8.4.2 房地产租赁法律规定

8.4.3 相关规定

8.5 房地产中介法律规定

<<物业管理法规>>

8.5.1 房地产中介法律规定

8.5.2 相关规定

参考文献

<<物业管理法规>>

章节摘录

版权页：同时，为保护业主的合法权益不受侵犯，对侵占住宅专项维修资金所有权的行为，《物业管理条例》第六十三条规定：“违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；物业服务企业挪用专项维修资金，情节严重的，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。”

对此，《住宅专项维修资金管理办法》更是从交存、使用、监督管理和法律责任等方面做出了具体明确的规定，要求住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则；住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

6.关于建筑物共有部分及其附属设施的费用分摊与收益分配在物业管理实践中，为保证建筑物及其附属设施能够正常运转和使用，保证业主的正常生活，需要对建筑物共有部分及其附属设施进行养护和维修，这就需要使用一定的费用，那么，这些费用应该有谁负担，如何负担？

还有，建筑物共有部分及其附属设施，如楼顶广告、电梯间广告、公有道路上停车位，都有着一定的经营收益，那么，这些经营收益应如何分配？

对此，物权法第八十条规定：“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，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。”

对建筑物共有部分及其附属设施进行养护和维修所需的费用，即住宅专项维修资金的所有权归属与使用，在“关于住宅专项维修资金的所有权归属与使用”中已经有所阐述，这里不再赘述。

住宅专项维修资金来源于业主，并归全体业主共同所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

对建筑物共有部分及其附属设施进行养护和维修所需费用的具体分摊，《城市异产毗连房屋管理规定》第九条作出了较为具体详尽的规定，即凡异产毗连房屋发生自然损坏（因不可抗力造成的损坏，视同自然损坏），所需修缮费用依下列原则处理：（一）共有房屋主体结构中的基础、柱、梁、墙的修缮，由共有房屋所有人按份额比例分担。

（二）共有墙体的修缮（包括因结构需要而涉及的相邻部位的修缮），按两侧均分后，再由每侧房屋所有人按份额比例分担。

（三）楼盖的修缮，其楼面与顶棚部位，由所在层房屋所有人负责；其结构部位，由毗连层上下房屋所有人按份额比例分担。

（四）屋盖的修缮。

不上人房盖，由修缮所及范围覆盖下各层的房屋所有人按份额比例分担。

可上人屋盖（包括屋面和周边护栏），如为各层所共用，由修缮所及范围覆盖下各层的房屋所有人按份额比例分担；如仅为若干层使用，使用层的房屋所有人分担一半，其余一半由修缮所及范围覆盖下各层房屋所有人按份额比例分担。

（五）楼梯及楼梯间（包括出屋面部分）的修缮：各层共用楼梯，由房屋所有人按份额比例分担。

为某些层所专用的楼梯，由其专用的房屋所有人按份额比例分担。

（六）房屋共有部位必要的装饰，由受益的房屋所有人按份额比例分担。

（七）房屋共有、共用的设备和附属建筑（如电梯、水泵、暖气、水卫、电照、沟管、垃圾道、化粪池等）的修缮，由所有人按份额比例分担。

但是，在实践中，由于每个建筑区划、每栋建筑物的具体情况不同，上述内容不能涵盖所有的情况，可依照物权法第八十条的规定指导实践。

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>