

<<物业纠纷锦囊>>

图书基本信息

书名：<<物业纠纷锦囊>>

13位ISBN编号：9787503682674

10位ISBN编号：7503682671

出版时间：2008-4

出版时间：法律出版社

作者：丁道勤 著

页数：282

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>

## <<物业纠纷锦囊>>

### 内容概要

本书选取的问题都是物业领域疑难、常发、易发的问题。

首先从业主的权利出发，告诉读者哪些事情业主说了算，提醒业主要注意维护自己的权益；然后，从装修、建筑物致人损害、物业公司侵权、物业管理费、车辆管理、安全保卫等六个方面分门别类地把物业管理中容易出现的问题为读者一一展现。

本书选取的案例基本上都是真实的判例，通过对案件和法院判决的分析，把具体的物业纠纷和抽象的法律规定融为一体，使读者既能够理解抽象的法律规定，又能够运用法律解决自己的实际问题。

## &lt;&lt;物业纠纷锦囊&gt;&gt;

## 书籍目录

- 1 业主和业主委员会的权利
    1. 开发商违约, 业主委员会可以起诉吗?
    2. 前期物业服务公司拒绝移交管理, 业主委员会可以起诉吗?
    3. 原物业服务公司不撤出, 新聘物业服务公司无法进驻, 谁来负责?
    4. 业主委员会能否在解除原物业管理合同之前选聘新的物业服务公司?
    5. 业主委员会可以代表业主起诉物业服务公司吗?
    6. 业主委员会可以向物业服务公司要求返还维修基金吗?
    7. 业主觉得业主委员会的决定不适当, 可以起诉吗?
  - 2 物业维修纠纷 业主与物业服务公司的维修纠纷
    8. 业主应该受物业合同约定而不得封闭阳台吗?
    9. 业主违反协议自封阳台, 物业服务公司可以起诉吗?
    10. 物业服务公司对于维修过程中的不当行为应该负责吗?
    11. 物业服务公司可以阻止业主安装超负荷的大浴缸吗?
    12. 业主能否以前期物业合同不合理为由而进行违章装修?
    13. 业主违章装修, 物业服务公司可以罚款或采取断水断电措施吗?
    14. 楼上装修污水反灌, 业主可以要求物业服务公司负责吗?
  - 相邻业主之间的维修纠纷
    15. 业主在其独用的平台上搭建玻璃房是否侵犯了整幢大楼业主的利益?
    16. 业主装修不当造成损失, 物业服务公司要负责吗?
    17. 业主可以自行安装防盗设施吗?
    18. 相邻业主不当装修造成损失, 物业服务公司该负责吗?
    19. 业主能否以与其他业主进行同样装修为由, 违反物业管理约定擅自装修?
    20. 装修排污堵塞管道, 相邻业主负有排除妨碍的配合义务吗?
  - 业主与政府主管部门的维修纠纷
    21. 业主封闭自家阳台, 房地局有权处罚吗?
    22. 业主擅自建设违章建筑, 房产管理机关应该处罚业主还是物业服务公司?
  - 3 建筑物及其附属设施致人损害纠纷 建筑物致人损害纠纷
    23. 楼道设计不合理, 住户摔伤, 物业服务公司和开发商谁负责?
    24. 小区没有成立物业服务公司, 出现问题时居委会街道办要负责吗?
- .....4 物业侵权纠纷5 物业管理纠纷6 车辆管理纠纷7 安全保卫纠纷附录

## 章节摘录

## 1 开发商违约，业主委员会可以起诉吗？

**【案情】** 静源居小区是中房集团华北城市建设投资有限公司于2002年开发建设、2003年投入使用的高档楼盘，广告中承诺社区绿化率达32%，拥有完备的内部设施与成熟的社区配套。2003年，业主入住静源居小区后发现，开发商没有兑现其在售房时承诺的绿地面积和地下停车库、垃圾间等社区配套设施，房屋普遍存在墙体薄、隔音差等问题，严重侵害了广大业主的合法权益。广大业主遂委托依法选举产生的静源居小区业主委员会向开发商提起诉讼，要求开发商中房华北公司履行小区绿化率达到32%的承诺，交付地下停车位，向辖区学校交纳教育基金解决业主子女就近上学问题等11项诉讼请求。

2005年10月，一审法院经审理后以静源居小区业主委员会不具备诉讼主体资格为由作出驳回起诉的裁定。

静源居业委会不服，认为其具备诉讼主体资格，是合格原告，遂上诉至北京市第一中级人民法院，要求撤销一审裁定，指定一审法院继续审理。

二审法院根据《物业管理条例》的有关规定，作出驳回起诉的终审裁定。

**【分析】** 1.小区业主委员会不符合作为原告的法定资格 根据《物业管理条例》第36、37、39条等的规定，业主委员会可作为原告参加诉讼的四种情形分别是：（1）物业服务企业违反合同约定损害业主公共利益的；（2）业主大会决定提前解除物业服务合同，物业服务企业拒绝退出的；

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>