



创新引领发展 建设美丽华源



☆☆☆☆
编 执 主 主
行 主 主
审 编 办
马 吕 宁 华
玉 治 日 源
花 国 文 总
公 司

《物权法》与物业管理相关的几个方面

《物权法》是调整民事法律关系的基本法,《物权法》的颁布和实施将对各民事主体的经营和生活产生重大影响。本文拟就本人对《物权法》条文的理解,谈谈《物权法》的出台对物业管理的影响,仅为一家之言,欢迎大家批评指正。

《物权法》规定了建筑物的区分所有权以及建筑区划内道路以及相关场地、场所的权利归属以及确定原则。

《物权法》对规划的车库、车位没有直接规定所有权,只是规定了归属原则和规则:“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。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。”《物权法》明确规定:“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。”

上述制度的规定,一定会带来物业管理制度的变革。根据《物权法》第七十条的规定,区分所有权的权利边界是独栋的建筑物。《物权法》使用了“建筑区划”这样一个新概念,尽管没有对这个概念进行详细解释,但是这种表述完全不同于《物业管理条例》所使用的“物业管理区域”概念,更没有使用“规划区分所有”等概念。如此理解,将来的业主大会制度很有可能是按照独栋的建筑物来设立;如果按照《物权法》的条文理解,建筑物要按照区分所有制度行使权利、履行义务;对于建筑区划内建筑物以外的共有场地、场所、设施按照共有的制度行使权利、履行义务。当然,如何具体实施,还需要具体的法律法规来规范完善。

《物权法》确定了业主共同决定权,方便业主行使共同管理权。

《物权法》第七十六条规定:涉及建筑物以及附属设施的管理与使用的重大事项由业主共同决定。筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金以及改建、重建建筑物及其附属设施的决定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。

共同决定是一种共同行为,该行为区别于单方行为(如遗嘱)和协议行为(如合同)。共同决定指两个以上行为主体平行做出意思表示,而做出一致的意思表示达到一定比例时产生法律效力的行为。共同决定可以通过协商、征询意见、会议表决等形式形成。《物权法》没有对业主如何行使共同决定权做出限制性规定,而只是用选择性规范规定了“业主可以设立业主大会,选举业主委员会。”同时规定了“地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助”的义务。

《物权法》共同决定权的设立,方便了业主对共同管理权的行使,将有利于保护业主权利,但与此同时,物业管理企业的经营稳定性遭到了巨大的挑战。

《物权法》赋予业主物业管理方式的选择权。

《物权法》第八十一条明确规定“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。”这样,《物权法》就赋予了业主物业管理方式的选择权,确定了业主在物业管理活动中的主导地位,即业主可以选择自己管理,选择物业管理企业管理或者选择其他方式的管理。相应地,因为物业管理方式选择权的确定,以往司法实践中的“事实服务”、“无因管理”等法律关系的认定将不再具有合理性,在物业管理企业与业主的纠纷解决中,物业管理企业会处于不利的地位。

《物权法》规定了业主对物业管理人的选择权。《物权法》第八十二条规定:“物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托管理建筑区划内的建筑物及其附属设施,并接受业主的监督。”“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。”这样,《物权法》就明确规定了业主对物业管理人的选择权以及相关的更换权,即解聘权。根据《物权法》第二条规定:“本法所称物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利”,业主选择物业管理方式以及选聘物业管理企业和解聘物业管理企业不再受他人干预。

随着《物权法》的实施,业主更换物业管理企业可能会形成一个高潮,物业管理企业应当早有准备,更重要的是改善服务,赢得业主的信任。

《物权法》规定业主违反法律以及管理规约的救济权归业主、业主大会和业主委员会。

《物权法》第八十三条规定:“业主应当遵守法律、法规以及管理规约。”“业主大会和业主委员会,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、拒付物业费等行为,有权依照法律、法规以及管理规约,要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为,可以依法向人民法院提起诉讼。”

该条规定,确认了如果业主违反法律、法规和管理规约,受侵害的业主有权通过诉讼寻求司法救济,业主大会、业主委员会可以要求行为人停止侵害、消除影响等。《物权法》的规定,排除了物业管理企业对于侵权业主的诉权。这一规定,在一定程度上减轻了物业管理企业的责任,但与此同时,物业管理企业的大量管理工作必须依靠业主大会和业主委员会的支持,否则物业管理企业的工作难以进行。因此,物业管理企业应当积极支持小区成立业主大会并与业主委员会建立良好的关系,以使经营活动保持正常开展。

《物权法》将减少物业管理纠纷。

《物权法》的基本作用就是定纷止争,通过确定物的权属,减少因权属不清而引起的纷争。现在,物业管理纠纷频繁复杂,但其根源就在于权属不清,《物权法》的颁布,对物业管理具有正本清源的作用。《物权法》确定了建筑物以及建筑区划内相关场所、设施和物业管理用房的权

属,同时规定了业主的权利以及行使权利的方式,为物业管理制度的完善提供了法律基础。

《物权法》确定了业主在物业管理活动中的主导地位,这样可能会带来物业管理制度的重构。物业管理的权利边界会进一步清晰,物业管理的利益格局将发生改变,物业管理企业对此应当予以足够的重视,及时调整企业战略和服务思路,通过改善管理和提高服务质量赢得业主的信任。

附相关条款:第七十三条 建筑区划内的道路,属于业主共有,但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。

第七十四条 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。

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。

第七十五条 业主可以设立业主大会,选举业主委员会。

地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第七十六条 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)制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约;

(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)筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金;

(六)改建、重建建筑物及其附属设施;

(七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项,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的业主同意。决定前款其他事项,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。

第七十七条 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,应当经利害关系业主的同意。

第七十八条 业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力。

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。

(华源物业公司·摘自网络 王云忠)

2020平鲁区高素质农民培育(新型经营主体带头人)培训班实战观摩现场会在华源农业文化生态园举行



金秋时节,秋高气爽,凉意浓浓。华源农业文化生态园智能温室大棚内暖意融融,春意盎然。在花卉观赏区各种鲜花花枝招展、争奇斗艳;在果蔬区,各种蔬菜、瓜果郁郁葱葱;西红柿、黄瓜的花蕊含苞欲放,香蕉树上硕果累累。2020年9月28日,平鲁区高素质农民培育培训班一行30多人实战观摩现场会在这里举行。

按照平鲁区农业农村局的安排部署,为了将高素质农民培训工作做好、做实,巩固培训成效,领导高度重视,精心安排。他们首先来到华源农业文化生态园,了解大棚种植的相关知识和种植时间、种植土壤、种植保养、技术和管理模式、经营管理和收入。现场通过讲解员详细的解说和一问一答的方式进行,让学员们深受启发,受益匪浅。当他们在果蔬棚看到了种植整齐、郁郁葱葱的大白菜、西红柿、菜花等蔬菜时,大为感叹,为北方在深秋能培育出这样的果蔬而感到惊喜。

本次观摩学习,学员们纷纷表示,首先要主动适应农业现代化生产和产业发展需要,能依靠农业及相关产业的经营获得收入,具备先进的现代农业生产经营理念和农业所要求的能力素质成为新型农业生产的继承人与开拓者。



(华源农业公司 杜彦)

别开生面的教学成果展暨家长会

新学期,新面貌。为了让孩子们提高自信,增强自信,让家长看到我们孩子成长中的点滴进步,分享孩子学习过程中的细小快乐,我园迎来了第一次别开生面的教学成果展暨家长会。

活动中,老师根据各班幼儿情况,精心组织了不同形式的汇报表演,向家长展示短短一个月幼儿所学到的本领。

各班级用不同风格的故事,不同面貌的场景把语文、数学、阅读、国学、英语、礼仪、体能、音乐及各种特长课展现得淋漓尽致!小朋友们生动的语言,优美的表演,热情的舞蹈,动人的歌谣展示着自己的才能本领!

有的班级用故事展示着动物的乐园;有的班级用情景剧展示着农民伯伯丰收的喜悦;有的班级用音乐表演着森林中的探险队……他们形式多样,风采依然!家长们看的津津有味,喜不自禁。

孩子们积极的回答,认真的操作,出色的表演,尽情的运动不时赢得家长们的笑声和掌声!每一个孩子的进步都得到了肯定,每一个孩子的个性都得到了张扬!那种浓浓的、热烈的、积极向上的氛围感染着在场的每一位家长!在场的家长都说:“我的孩子真是长大了,可以勇敢得站出来回答问题了!”“我家小家伙又学到了这么多知识,真是太棒了!”“这个活动真好,能让我们看到孩子不一样的一面。”

本次活动展示了幼儿一个月来的教学成果,同时也给家长创设了一个与老师沟通交流的平台——家长会!让我们的家长与老师畅所欲言,聊聊孩子的情况,分享孩子在家与在园的各种状态!为进一步提高教育教学质量起到了积极的推动作用,为我们今后的工作及学习生活打下坚实的基础!

王美玲