**中华人民共和国主席令**

第 **六十二** 号

《中华人民共和国物权法》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，现予公布，自2007年10月1日起施行。
　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 中华人民共和国主席

 胡锦涛
　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　2007年3月16日

**中华人民共和国物权法**
（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

第六章　业主的建筑物区分所有权

　　**第七十条**　业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。
　　**第七十一条**　业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。
　　**第七十二条**　业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。
　　业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。
　　**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以上的业主同意。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，应当经有利害关系的业主同意。
　　**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。
　　**第七十九条**　建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。
　　**第八十条**　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。
　　**第八十一条**　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。
　　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。
　　**第八十二条**　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。
　　**第八十三条**　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、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，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。