

金台视线

业委会是基层社会治理的重要载体，与居民切身利益息息相关

# 业委会如何成立并良序运转

本报记者 孙立极 原韬雄

近日，一位河南读者来信讲述他们推动成立业委会的艰难历程，“折腾了大半年，最后我们彻底放弃了”。北京读者宋女士在来信中说，他们克服重重困难成立了业委会，但不到一年绝大多数的委员相继辞职，业委会无法继续履职。

业委会是基层社会治理的重要载体，与居民切身利益息息相关。今年1月1日正式实施的民法典明确了业主作为物业主体的相关权益。但业委会成立难、履职难仍然是困扰很多社区的老问题。

## 维护社区业主合法权益仍然是业主要求成立业委会的主要动力

在我国法律法规中，业委会是业主依法管理社区、保障自身合法权益的重要组织机构。民法典明确规定，业主可以设立业主大会，选举业委会；地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业委会给予指导和协助；业主大会或者业委会的决定，对业主具有法律约束力。

目前，维护业主合法权益仍然是业主要求成立业委会的主要动力。在人民网“领导留言板”上，反映小区管理混乱、存在安全隐患的留言数不胜数：

黑龙江哈尔滨市一位业主留言，小区内车道两侧全停了车，没有消防通道，一旦出现火情消防车根本进不去，物业也不管；

重庆市渝中区一位业主留言，小区物业管理极差，车库淹水、电梯故障、楼栋门损坏等安全隐患突出；

福建福州市一居民反映，小区物业10多年不公开公共收支，业主多次要求均得不到回复，且有业主多次被困电梯无人值班处置，楼道没人打扫，垃圾无人处理，服务还不如老旧小区……

“如果没有成立业委会，业主很难针对小区公共事务发表自己的观点。”北京市物权法研究会副会长、盛廷律师事务所律师主任律师毕文强说，依据相关法律规定，业主有权要求设立业主大会，选举产生业委会，“社区公共事务主要是招聘、解聘物业公司，监督物业公司服务。如果业委会缺位，就会产生大量矛盾；物业公司有管理服务小区的义务，但基本上不受业主的有效监督；业主享有法律规定的权利，却很难保障自己的合法权利不受侵害”。

西安市新城区韩森寨街道咸东社区党委书记、居委会主任苏颖认为，业委会还是物业与群众之间沟通的桥梁，“业主与业主之间、业主与物业之间都有可能发生各种矛盾纠纷。这时，业委会就可以起到沟通桥梁作用，努力做到事了人和，避免矛盾进一步激化”。

## 业委会成立需要良好外部环境和业主的信任与支持

记者调查发现，尽管业主大多高度期待成立业委会，但成立过程却经常遭遇各

- 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、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。
- 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

——摘自《中华人民共和国民法典》



制图：张芳曼

种阻力。

尚先生住在一个中部省份的省会城市。他说：“小区经常停电，尤其是用电高峰时三天两头整夜断电。物业公司还擅自改变公共区域用途，把门卫室变成了房屋租售中心。”小区业主为了维权打算成立业委会，十几位热心业主分组请全体业主签名，但物业公司知道后，使用各种手段骚扰热心业主。

西安市新城区长乐中路街道新东社区党委书记牛静静表示，小区成立业委会最突出的作用就是规范物业公司的经营行为，于是有些物业公司在业委会成立过程中不配合甚至从中作梗。西安市一个小区在街道办指导小区成立业委会的情况下，物业公司不依法参加筹备组、拒不参加业主选举大会，甚至在业委会已合法备案，集体罢免原物业、引入新的物业公司后，还不愿依法依规进行交接，对居民生活造成很大影响。

“当我们拿到2/3业主签字，达到法定

门槛送社区审核时，社区先是称有业主投诉，签字不是本人意愿，后来又材料丢了。就这样折腾了半年多，业主大会迟迟无法召开，最后，我们不得不放弃。”尚先生说。广东惠州、辽宁大连等地也有业主投诉当地社区为他们成立业委会处处设障。

随着法律法规的不断完善，成立业委会得到了法律的支持和保护。苏颖介绍，韩森寨街道区域内一个小区6年多两度筹备成立业委会均失败，后来在街道办事处指导和监督下，历时4个多月终于选出业委会。

业委会受到外部压力导致成立难，而成立后履职难则多半来自业主内部问题。一方面，多数居民“不愿管事、不想管事”的心理较重，难以形成治理合力；另一方面，有的业委会委员并不能代表广大业主的利益。

“业主群体的共识很重要。”毕文强认为，业委会顺利运作需要全体业主的信任

与支持。宋女士是北京市一个社区的业主。她表示：“经过一番艰苦的努力，小区终于成立了业委会，成功解聘旧物业、选聘新物业，小区面貌明显改变。”

## 发挥党建引领作用，吸收专业人才，促进业委会良序运转

牛静静认为，业委会委员是否秉持公心，是否具备组织带领业主自治的品德、能力、公信力和责任心，是业委会成立并良序运转的重要条件。

郑州大学公共管理学院特聘教授孙发锋建议：“应尽量将热心公益、责任心强、经验丰富的专业人才吸纳进业委会，为业委会提升能力水平提供人才支撑。”他提出，在业委会成立及运营过程中，“可以发挥党建引领作用，充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，妥善化解利益纠纷，为业委会营造良好的外部环境”。

王瑛在上海市闵行区一个小区担任业委会主任已经5年多了。最初，街道办事处找到她，希望她作为一名党员承担起业委会的重任。王瑛因此加入了业委会。最初也遇到不少困难，她认为要彻底改变物业服务，必须提高物业费、签约优质物业公司。小区内质疑、猜测的很多。王瑛带着业委会委员、志愿者在小区不断做说明，一家家找物业公司谈，终于找到了满意的物业公司。如今，小区面貌一新，邻里关系和谐，停车秩序井然。王瑛也得到了业主们的普遍认可。

毕文强说：“有些做得比较好的业委会每周开一次例会，邀请物业公司经理报告一周社区情况。业主可以在会上直接反映问题，物业公司经理现场回应。这样的制度建立起来后，业委会的日常管理工作就轻松下来了。”他认为，做好小区里的公共事务需要具备一定的治理能力，可以培训业委会委员，增强他们的管理、组织、协调等自治能力。同时，还要注重培养社区居民的业主意识，“比如按时缴纳物业费。让业主们充分认识到享受物业服务就要支付相应费用”。

记者调查发现，近年来，多个省份修改了物业管理条例，对成立业委会提出了明确具体的要求。《北京市物业管理条例》就提出，没有条件成立业主大会的，可以组建过渡性质的物业管理委员会临时补位，任期3年。

宋女士所在的小区一年后因为种种原因，大多数业委会委员辞职了，业委会也就此解散。其后，由街道主导成立了物管会，居委会主任兼任物管会主任。“居委会主任力邀我加入物管会。目前物管会7位成员中有4位是业主。物管会成了监督物业管理、配合街道小区工作的重要组织，也帮助业主解决了不少难题。”宋女士说。

毕文强表示，由基层有关部门推动成立物管会，效率较高，但从法律意义上说，物管会毕竟是临时组织，最终还是要过渡到业委会，由业主自主管理社区，“不过，过渡期也不能搞一刀切，有的小区自治土壤不成熟、思想认识不到位，仍需给他们一定的成长时间”。

（人民网霍亚平参与采写）

反馈

## 云南省曲靖市沾益区进村道路硬化有序推进

本报记者 杨文明



本报读者来信版5月24日刊登《盼望进村道路尽快硬化》一文，反映云南省曲靖市沾益区炎方乡麦地村委会绿水塘村民小组道路泥泞不堪的情况，希望有关部门硬化进村道路，方便村民出行。

报道刊发后，曲靖市沾益区相关部门主动致电本报，表示积极推进炎方乡麦地村委会相关村民小组通组道路硬化工作，着手推进项目立项、招投标、土地平整等前期工作。10月20日，记者前往绿水塘村民小组实地走访发现，此前反映的相关路段已经拓宽、部分已完成硬化，两条通组道路硬化工作正在有序推进。来信反映相关问题的绿水塘村民小组村民张云富表示满意，并感谢政府为群众解决所急所盼。

炎方乡乡长张庭庭表示，硬化路段涉及的绿水塘村民小组现有42户，反映的道路此前列入“十三五”乡村公路项目库，但由于村民小组不足50户，受限于项目资金，此前未实施硬化。为了更好地满足群众出行需求，当地提出对原有土石路拓宽后硬化，张云富得知后，主动腾让土地，“以前只能过牛车，现在小汽车能错车”。绿水塘村民小组党支部书记张金柏介绍，乡村两级党组织将该项目作为项目资金，此前未实施硬化。为了更好地满足群众出行需求，当地提出对原有土石路拓宽后硬化，张云富得知后，主动腾让土地，“以前只能过牛车，现在小汽车能错车”。绿水塘村民小组党支部书记张金柏介绍，乡村两级党组织将该项目作为项目资金，此前未实施硬化。

“需求由群众提出、过程由群众监督、成效由群众评价，我们将把群众意见作为‘我为群众办实事’的着力点，努力提升群众获得感。”沾益区相关负责同志表示，下一步将积极争取更多“十四五”乡村公路项目入库，加快筹措项目资金，推进乡村道路建设和养护工作，更好满足群众出行和产业发展需求。

身边事

## 路灯长期不亮盼解决

广西南宁市邕宁区天坛路路灯长期不亮（下图），沿路居民夜间出行提心吊胆。此事笔者曾反映多次，南宁市有关方面也和笔者联系，承诺今年10月解决。但近半年多来，不见有关部门采取行动。沿途群众盼望可以尽快解决这一民生事，不要再让人们在一片漆黑中出行。

广西南宁市 鲁超美



## 天晴时莫忘清除河渠淤泥

河南省新乡市市内多条河渠内淤泥堆积1米多高，泥上杂草丛生，桥下封堵严重。排水泄洪不畅，一旦遭遇大雨，存在较大安全隐患，请相关部门予以重视。下图为胜利路与黄河大道交叉口胜利南桥附近河渠杂草疯长。

河南新乡市 之明



预告

读者来信版欢迎广大读者提供关于城市内涝问题的线索及意见、建议。

信箱：rmbdzlx@126.com  
 传真：(010)65368495

百姓关注

## 实现淘汰旧家具的再利用 理顺废旧家具回收体系

近年来，废旧家具乱堆放的情况越来越多。其实，一些被淘汰的家具并未损坏，还有继续利用的价值。但是，这种旧家具很少有人回收，变卖很难，导致被淘汰的家具被堆放在楼道、空地等公共区域，既浪费了资源，又破坏了小区整洁的环境。

家具的更新换代是件高兴事，但仍能利用的旧家具也不应浪费，随处丢弃，影响环境更不应该。建议大力倡导和推行对废旧家具的回收再利用。一方面要加大宣传，营造废旧家具回收再利用的舆论氛围；另一方面要采取实际举措，创造

让废旧家具实现再利用的有利条件。

在具体措施上，可以考虑让被淘汰的旧家具成为“扶贫济困”的有效资源，将这些旧家具整修漆装后，通过相关部门、社区和慈善组织等对接帮扶捐赠渠道。还可以针对城乡贫困家庭在家具方面的具体需求，有针对性地对接捐赠，让替换下来的旧家具的使用价值得到新的利用。同时，可以考虑规划和建设一些二手家具市场，鼓励和支持发展相应的二手家具回收和修复企业，让二手家具满足不同消费者的家具消费需求。

陕西咸阳市 周荣光

最近，笔者在一些小区看到，有的居民楼内过道或垃圾箱边有不少旧床、沙发、衣柜等。有居民说，这些旧家具是被淘汰下来的，现在很少有人上门回收，为处理它们还要付费请人“代扔”，于是很多人就把旧家具当成生活垃圾丢在这里了。

随着生活水平的提高，家具升级速度加快，废旧家具“无处可去”成为社区居民的新困扰。将旧家具堆放在楼道、消防通道、垃圾箱边，不但影响小区环境，而且极易引发火灾。其实，一些旧家具仍有使用价值，如果能够再利用，还可以节省资源。

笔者了解发现，缺乏回收渠道和再次

销售价格低，是影响废旧家具回收利用的关键问题。建议相关部门理顺废旧家具回收体系，降低回收成本。比如，可以引导相关企业提供上门回收业务，畅通回收渠道。环卫等部门可以安排专车专人收集废旧家具，建设大件垃圾分拣处置中心。同时，积极探索废旧家具循环利用新模式。一方面，可以通过机械拆解，将其变为可以再使用的材料；另一方面，可以通过专门的修复企业，对旧家具消毒、打磨、上漆、翻新，甚至修改款式，让旧家具以新面貌进入二手家具市场。这样，旧家具不但能“有家可归”，而且能变废为宝。

湖南益阳市 曹灿辉