

法治进行时

随着民法典草案中对业委会制度相关规则的改变,住宅小区管理问题日益受到社会关注

业委会难题出在哪

本报记者 张 璁 魏哲哲

核心阅读

业委会是通过社区自治实现业主权利的重要组织保障,但当下其运行却面临着种种现实困境。为此,民法典物权编(草案)强调居委会对成立业委会的指导、降低公共维修资金使用“门槛”、强化小区业主权利保障,旨在解决群众普遍反映的业委会成立难、公共维修资金使用难、业主维权难等现实难题

通过提前换届组建了新的业委会,并在物业公司3个月整改期整改无效的情况下,按程序进行了新的物业公司选聘,解决了电梯维修等问题。

哪知还没过几年,该小区又爆发矛盾。据社区工作人员介绍,矛盾的起因是2016年新成立的业委会成立时,不同成员曾就选择哪家物业公司进驻小区存在分歧。当时有业主提议选择某知名物业公司,认为价格虽然贵但服务好,也有一些业主建议选择价格低的物业公司。“虽然最后选了贵的,但物业管理服务质量与价格不匹配。”该小区业主柳女士说,花了高价却没享受到服务,于是部分业主又开始闹着要再次启动物业公司更换程序。

调查发现,类似的问题在全国许多地方都不同程度存在。

专家表示,根据物权法规定,解聘和选聘物业公司属于需要由业主共同决定的重大事项,因此在解聘和选聘物业公司的问题上,业主与物业公司之间、业主之间、业主与业委会之间均有存在意见分歧的可能,进而引发矛盾和冲突。

“业委会成员大多是兼职,各自有着自己的本职工作,对物业管理并不熟悉。”安徽大学社区发展研究中心主任吴猛表示,不少业主凭借着一腔热血进了业委会,却发现业委会开展工作需要与物业、开发商、政府以及业主打交道,想干好非常困难,一开始的热情往往很快就被现实浇灭。“在实际运作中,有的选择了退却,有的疏于工作,有的甚至不管不问,使得业委会空有其名。”吴猛说。

着多重因素。首先,开发商选择的前期物业是业委会成立的“天然障碍”。对于前期物业来说,只有业主大会才具有解除合同的权力,单个业主或基层政府都无权解约,因此前期物业自然不愿意看到业委会成立并召开业主大会。其次,业委会的工作“只有奉献没有回报”,也使其面临不少“尴尬”。由于一旦成为业委会的成员,处理小区事务就要花费巨大的时间、精力,有时候甚至还会遭遇物业的打击报复,致使很多人不愿意做小区业委会成立的牵头人。

“现实中一些地方出现了业主大会、业主委员会成立难、议事程序难以推动等问题,导致物权法所规定的一些业主权利难以得到真正落实。因此,这次草案中加强居委会的指导,有利于解决这些问题。”中国人民大学常务副校长、法学院教授王利明表示。

业委会除了面临前端的“成立难”,也面临着后端的“监管难”。

在上海市松江区,当地信访部门在接待群众来信来访时发现,由物业管理引发的矛盾纠纷主要可以归结为物业公司服务不到位、业委会工作不到位、职能部门监管乏力、业主拒交物业费、物业管理条例缺陷等几大类。针对许多矛盾纠纷产生原因,上海市松江区信访局专项调研后认为,当前业委会制度存在很多“先天不足”,特别是对业委会的监管存在“缺位”问题。

“在操作执行中存在着不公开、不征询、花钱不审计等不规范行为,而对其监管、问责也往往难以展开。”松江区信访局的调研报告指出,目前业委会制度存在的主要问题表现为:一方面业委会监管主体不明确,另一方面,业委会运作也缺乏权威和规范化细则,这导致一旦业委会在工作中与业主发生矛盾,业主由于找不到监管部门而投诉无门;同时在一些规模较大的小区,维修基金盘子不少已达千万级别,为此甚至有一些人盯上业委会这块不受监管的“肥肉”,极力争取业委会的职务,在业委会内形成自己的小圈子乃至搞“一言堂”。

在立法中寻求解 难良策

面对当下小区物业管理出现的诸多现实问题,此次民法典的编纂,也成为从法律

上对当前业委会制度予以进一步完善的契机。对此,在对民法典物权法(草案)二审稿的审议中,不少全国人大常委会委员、全国人大代表也都提出各自意见。

例如,针对业委会缺乏监督、损害业主利益等问题,有全国人大常委会委员就表示,由于现实中缺乏组织和反映渠道,普通业主往往无法获得有效救助,建议强化草案规定,在地方人民政府有关部门除给予指导和协助外,增加对业主大会和业主委员会日常运作监督的内容。另外,草案也规定了业主大会或者业主委员会作出的决定侵害了业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。“法院从立案到审判往往时间长、环节复杂,这样一来业主维权的效果就要大打折扣。”为此有全国人大常委会委员认为,建议增加受侵害的业主可向地方人民政府有关部门或居民委员会投诉的规定,以更好保护业主权益。

特别值得注意的是,小区公共维修资金使用规则的变化,既是此次立法中的一个亮点,也是各方关注、讨论的一个焦点。

当前,像老旧小区加装电梯这样的维护改造需求日益紧迫,但不少地方公共维修资金的“沉睡”现象仍较为普遍。对此,草案二审稿在完善公共维修资金使用的表决程序上,降低了通过这一事项的表决要求,将草案应当经参与表决的业主专有部分面积和人数占比“双过四分之三”同意,修改为“双过半数”同意。同时草案中还增加规定:紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的,业主大会或者业主委员会可依法申请使用维修资金。

有全国人大常委会委员表示,对草案二审稿将表决门槛降下来完全赞同,但同时草案中一些问题表述并不清楚,例如建筑物及其附属设施的维修资金从谁筹集,主体是谁、如何存储、由谁管理、业主向谁申请使用等问题,相关条文中没有交代清楚,“因此建议继续细化,保证法律易懂、管用,特别是针对一般群众的操作性要强。”

“随着时间的推移,建筑物的维修是必然的,即使一些小项目目前并不紧迫,再过10年、20年这些问题也会越来越普遍。”除了表决规则的改变,还有全国人大常委会委员进一步认为,由于维修产生的费用巨大,立法上也必须未雨绸缪。因此建议在筹集建筑物及其附属设施的维修资金时,参考国外做法,在法律上对其筹集和使用予以明确,而不是由业主来共同决定。

金台锐评

只有将村规民约与法律有机衔接,让法治精神融入村规民约,才能更好地激发乡村振兴活力,提升基层社会治理能力

让法治精神融入村规民约

倪 弋

“违反《守则》的本地户籍个人,将受到一年内,违反者本人及其直系三代不能享受优先入托入学权利;一年内,违反者本人及其直系三代的旧屋改造申请不予受理……”近日,有媒体报道,某地一个村子就文明养犬、文明就餐等内容制定村规民约,却同时规定对违反村规民约者施以上述处罚,引发人们对其“合法性”的质疑。

明明是助推乡风文明的良好初衷,何以遭受质疑?究其原因,在于“一人违规就牵连直系三代”的做法,不仅有违“一人做事一人当”的朴素情理,也与“罚当其责、罪责自负”的法治精神相悖,还构成侵犯他人合法权益的违法行为。

村规民约植根于乡土社会,凝聚着基层群众的共同道德、情感、精神和价值观念,具有较强的规范性和约束性,在实现自我教化、矛盾化解、移风易俗、公共事务管理等方面发挥着重要作用。也正是基于此,我国村民委员会组织法规定:“村民会议可以制定和修改村民自治章程、村规民约。”国家以立法的形式确立了村规民约的法律地位,并将村规民约作为实现村民自治的重要制度化、规范化方式。

在对村规民约进行法律赋权的同时,也为其划定了清晰的法律底线。村民委员会组织法规定:“村民自治章程、村规民约以及村民会议或者村民代表会议的决定不得与宪法、法律、法规和国家的政策相抵触,不得有侵犯村民的人身权利、民主权利和合法财产权利的内容。”

然而现实中,违反法律的村规民约时有发生。例如,某地一个村子曾规定,外嫁女子必须迁走户口;某地一个村子曾规定,对没交足修路集资的村民实施扣车、禁止婚丧通行……这些村规民约虽然只是个例,也及时得以纠正或废止,却暴露出一些村民自治法治观念的淡薄,依法治理理念的缺失。

村规民约来源于传统风俗,不仅要体现与村民日常生活的关联度,还应实现与法治理念的交融性。实践证明,越是富含法治精神、严守法律规则的村规民约,越能获得村民发自内心的支持,越能成为村民自觉遵循的公序良俗,越能营造风清气正的乡村秩序。只有让村规民约与法律有机衔接,将法治精神融入村规民约,才能更好地激发乡村振兴活力,提升基层社会治理能力。

法律作为整个社会的共同底线和准则,村规民约不仅是对法律规则的有益补充,也是对法律制度的通俗化、地域性诠释。只有在法治框架内对村规民约予以不断完善,才能最大化地彰显村规民约的功用和价值。全面推进依法治国的时代背景下,不断提升村规民约的法治化水平,是完善基层社会治理的必然选择和有效路径。

以案说法

业主房屋被盗 物业公司担责吗

【案例】

谭某是某小区业主,其与该小区物业公司签订协议约定:由物业公司为谭某的房屋提供前期物业服务,物业公司在安全协防方面确保小区全天24小时内处于受控状态。同时约定物业公司每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等并定期维护保养;小区24小时值勤;对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。

谭某入住后,其房屋先后两次被盗。谭某认为其房屋被盗是因为物业公司未充分履行安全协防协议,遂拒绝交付物业费。其后,物业公司以谭某欠物业费为由向法院提起诉讼,请求判令谭某向物业公司支付物业费及其滞纳金。谭某则以物业公司未尽到安保义务为由提起反诉,请求判令物业公司赔偿自己失窃财物的损失。

物业公司为证明其尽到了协议约定的义务,提交了谭某房屋被盗两日的《来访人员出入登记表》《来访临时车辆登记表》。法院经审理认为,谭某应向物业公司支付物业费,同时物业公司承担谭某失窃财物价值30%的赔偿责任。

【说法】

本案的争议焦点有两处,其一是物业公司是否应当承担赔偿责任,其二是物业公司应承担多大赔偿责任比例。业主房屋被盗时,应当首先依据物业服务协议约定的内容进行判断,如果协议中约定了财产保管服务,在发生业主房屋被盗时,物业公司如未尽到安保义务,且其失职行为与损害结果之间存在因果关系,物业公司应当依据过错程度大小承担相应赔偿责任。

本案中,根据协议约定,物业公司在安全协防方面确保小区全天24小时处于受控状态,小区24小时值勤并对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次,但物业公司未能提交相关证据,以证明其已尽到了协议约定的物业管理责任,因此物业公司应当对谭某房屋被盗承担赔偿责任。

虽然物业公司对业主房屋被盗承担过错责任,但并不意味着物业公司只要对小区内盗窃行为的发生存在过错,就必须承担全部责任。业主被盗的直接责任人是盗窃者,物业公司仅需在其失职范围内承担责任。因此,需考虑物业公司的过错在多大程度上导致盗窃行为发生,并以此确定赔偿比例。本案中,物业公司并非业主被盗的主要责任者,因此法院最终判定由物业公司承担30%的赔偿责任。

(本报记者 倪 弋整理)

广东:把交通事故隐患消除在“上路前”

本报记者 贺林平

在位于广州市白云区的林安物流园,“我要56”智能配货系统的电子屏幕上,滚动着一条条“黑名单”信息。货车司机赵某自去年8月15日被列入黑名单后,无法再登录APP享受配货服务,而在事前一栏,赫然写着“超载把货拉回家”。

“我们在交警部门的靠前指导下,引进‘互联网+’,做到车辆交通安全‘三把关’:从APP自动配货环节就由系统筛选,是15吨的车,只给你配15吨或以下的货;还把过好磅称重关、车辆出园关,酒精测试、安全带等都是必查科目。”林安物流执行董事、总裁余栋梁说。

道路交通安全是一项系统工程。广东公安交警部门积极引入大数据、智能化等新技术手段,搭建精准防控的监管信息系统;同时,与重点企业和社会机构紧密联动,全力打造共建共治共享的道路交通安全治理格局。

“不论论大险小,在执法仪面前一律平等!”这是去年4月深圳启动“刷脸”执法,整治行人闯红灯顽疾后,网民发出的善意调侃。当地交警在全市范围设置多个24小时不休的电子警察卡点,利用高清摄像头对闯红灯行人进行抓拍,并通过后台人脸识别系统,智能比对违章行人相关信息数据;若是骑车闯红灯通过斑马线,将面临20元至100

元的罚款。

这只是深圳深入开展“智慧新交管”,实现城市交通安全的互通互联、智能研判和精准执法的一个缩影。目前,深圳交警启动了智慧交通一期建设项目,建成涵盖全市1500余个电子警察、3600个停车场等的路网监控体系,每辆车日均被感知9.32次。此外,还搭建了市级“一个中心、两大平台”(交通数据管理中心,大数据研判平台、交警高清平台),建模型300余个,为民警执法、情报研判提供数据支撑。

警力有限,民力无穷。广东在去年建立了道路交通安全工作联席会议制度,健

全交通安全责任监管体系,进一步明确各方职责强化部门协作、落实企业主体责任。“道路交通安全是一项系统工程,需要政府部门、行业机构和社会公众等共同努力。”广东省公安厅交管局局长申勇强说。

为预防城市道路交通事故,广州交警创新推出交通安全网格化管理平台,实施网格化精细管理。目前,“管理平台”汇聚全市1500万个城市管理信息数据,实现人、车、路、企业、环境等200多个交通元素数据与城市管理信息数据的深度融合、共享互通;同时,划分出650个交通安全专业网格,组织6300名由警、保、民、企、村等力量组成的专业网格员,每日开展巡查巡查、隐患排查等18项网格化管理工作。

越来越多的事故隐患被消除在“上路前”。今年上半年,广东道路交通事故起数和死亡人数同比分别下降28.62%和27.81%,全省道路交通安全形势持续稳定向好。



禁毒教育 从小抓起

近日,在山东省枣庄市台儿庄古城中学的禁毒教育基地,民警向学生介绍新型毒品的种类、特征和危害,提升他们识毒、防毒、拒毒的意识和能力。

新华社记者 高启民摄