

# 有了业委会 物业麻烦就解决了吗

## ■业委会成立不易 运行不规范频现

成立业委会,并不是一件容易的事情。

有网友总结了一些开发商和物业阻挠业委会成立的招数,比如不提供召开首次业主大会的资金、不提供资料;在业委会成立过程中,尽量安排“自己人”进入,成为业委会的“代言人”;对候选人进行收买甚至造谣,造成业主之间互不信任,拖慢整个流程等。

“一个小区内部,一般会存在业主、业委会、开发商、物业管理公司和居委会五个主体,每个主体都有相应的权利和职责范围。成立业委会后,物业等相关事务部分要由业委会来管理和监督,难免会对原有的小区格局产生影响,因此就会出现开发商和物业公司阻挠业委会成立的情况。”华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法分析。

## ■规章制度待完善 监督引导勿缺席

在杨勤法看来,业委会运行中的种种不规范问题,与各种相应机制的缺失不无关系。

“首先是业委会的法律地位缺失。从物业管理条例到民法典,对于业委会的法律地位都没有明确的规定。在实务中,法院对业委会的法律地位也没有一致的认识,不同法院的理解不同,作出的判决也不同。虽然物业管理条例规定,业委会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任,但这都基于道德层面的要求,而非刚性的措施。法律地位和评价机制的缺席,导致业委会难以对其行为承担相应的法律责任。”杨勤法说。

他还提出,尽管相关法律规定,业委会应当接受有关部门的监督和引导,但并没有赋予有关部门制约业委会的实质办法。即便是房地产行政主管部门,也只能在业委会作出违反法律、法规的决定时,责令其限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。也就是说,除了业主大会外,没有其他组织能够更换或者罢免业委会。而且业委会内部制度缺乏,比如缺乏明确的议事制度,导致不能定期研究物业管理存在的问题;缺乏召集业主大会的责任制,导致每年一次的业主大会难以按时召开;缺乏制约机制,导致部分人员得以操纵和控制业委会等。

如何优化业委会,让其真正有能力推动解决

## ■积极吸纳非业主 齐心协力助发展

实际上,为了让业委会助力物业优化服务,全国多个省市在推广“红色物业”。

2017年,湖北省武汉市在全国首创“红色物业”,以党建引领物业服务创新,常年提供业委会组建及换届、业委会履职、物业纠纷调解等服务,通过助力多方联动召开会议,促进各方有效沟通,帮助化解矛盾、解决问题。

湖北省十堰市则探索以小区邻里党支部为核心、业委会为主体、物业公司为依托,鼓励引导小区党组织委员和业委会委员“交叉任职”“双向进入”,推进物业服务融入基层治理。

还有地方探索吸纳非业主加入业委会的模式。比如福建省住房和城乡建设厅发布的《关于加强业主大会制度建设的若干意见》规定,夫妻、兄弟姐妹、父母子女等同住亲属能够提供合法有效法律文件证明其对房屋享有共有权利的,在物

历经艰辛成立的业委会,是否能如业主所期待的那样,真正为业主谋福祉呢?记者调查发现,答案不一定是肯定的。有的业委会成立后,成为“一言堂”,不允许业主发表不同意见;有的业委会与物业、开发商等发生利益捆绑,违法侵占小区公共资源。“业委会的职责包括与业主大会选聘的物业服务公司签订物业服务合同、组织和监督专项维修资金的筹集和使用,对于物业服务合同与专项维修资金的筹集、使用情况,业委会应当向业主进行公示。但在日常生活中,业主们由于对法律法规不熟悉,不知道自己拥有哪些权利,一些业委会委员会利用这种信息差为自己谋取利益,趁机与物业公司和开发商互相勾结,违法侵占资源,损害业主利益。”上海市工商联房地产商会法律分会理事郝肖赞说。

物业问题?

多位受访专家一致认为,应当进一步完善业委会相关规章制度,加强监督引导,提高居民参与积极性,充分发挥业委会促进基层自治的作用。

杨勤法提出,必须加强对业委会的有效监督。业委会作为基层群众自治组织,必须坚持党的领导,充分发挥基层党组织在业委会活动中的作用,全面落实对业委会的指导监督管理。具体来说,包括在业委会成员选举上严格把关,对业委会重大问题的讨论介入引导,教育业委会委员维护居民利益,对损害业主权益的行为进行批评等。

北京瀛和律师事务所律师庄宇聪建议,基层政府可定期对业委会进行培训,鼓励业委会购买物业管理法律法规知识培训、物业管理法律顾问、物业管理矛盾纠纷化解等社会服务,让业委会委员深入了解学习法律法规,明确业委会权利和职责,规范运行,增强业委会的公信力。

“还应明确业委会委员的工作津贴。物业管理条例未明确业委会委员的工作津贴,也未明确工作待遇、社会保险等,目前仅有部分省、市的物业管理条例中规定业委会委员的工作津贴可以由业主大会决定。建议明确规定业委会委员的工作津贴可以由业主大会决定,明确津贴的来源和标准。”庄宇聪说。

业管理中也可确认其具有业主身份。

“可以立法明确,通过委托代理的方式允许业主将享有的业主权利由他人行使。实际操作中可以规定为,只要持有业主签名的有效书面委托书及有效身份证件,就可以享有入选业委会委员的资格。这种方式相对于直接规定会稍显温和,也可以免去认定身份的繁复手续,更为灵活。”杨勤法说。

郝肖赞则建议,相关规定可以更加细化和完善。比如若租户可以向业委会出具长期租赁合同(5年以上)并且在小区居住满1年的,那么即使没有实际业主的委托,租户也可以参选业委会。除了由实际业主出具委托书,委托这类住户代自己参选业委会之外,还可以在签订租赁合同时,就将这项权利在合同中进行明确约定,避免后续麻烦。

(据《法治日报》)



网络图片

生活垃圾经常不及时处理,车辆乱停乱放,小区楼顶漏水不解决……甘肃省兰州市某小区业主刘峰自2020年入住该小区后,便对物业心生不满,在他看来,这些都是物业分内之事,可鲜见对方主动作为。为此,他寄希望于业主委员会,“有了业委会,物业存在的各种问题有望迎刃而解”。

然而,事情没有刘峰想象的那么简单。首先是成立业委会不容易,小区有上千住户,业主们因为工作忙、怕麻烦、个人力量小等原因很难形成合力,开发商、物业也千方百计阻挠。其次是好不容易成立了业委会,可在运转过程中却出现了个别业委会委员与物业、开发商等沆瀣一气侵害业主权益等乱象。

“有了业委会,物业问题也不一定能解决啊!”刘峰无奈地感慨道。

和刘峰有着同样感受的业主不在少数。记者近日调查发现,很多业主备受物业不作为、乱作为困扰,希望成立业委会维护自身权益,但实际情况却是一些业委会在履职和运转过程中,由于监管不足、保障不够、居民参与度不高等原因,违背成立初衷,与物业、开发商等主体发生利益捆绑,无法形成约束力。

多位受访专家指出,业委会相关规章制度亟待完善细化,各相关部门要加强对业委会的监督引导,充分发挥业委会促进基层自治的积极作用,推动业委会和物业公司合力营造优质的小区环境。