小区“麻纱”怎么解 这场法治沙龙讲透了

株洲日报全媒体记者/李军

核心提示

你对所住小区的治理满意吗?让你烦心的是哪些事儿?

近日,一场聚焦小区治理的法治沙龙在天元区新塘社区举行,专家以案释疑,观众踊跃提问,现场氛围热烈。物业费、物业专项维修资金、公共区域的使用,成为高频词。

当这些高频词落到更广阔的时空,2023年,12345政务服务便民热线受理的相应投诉分别为92条、14条与47条。老百姓对此的关心,可见一斑。

小区是基层治理的单元细胞,影响着居民幸福指数。法治视野下,我们从案例、专家解答等维度呈现,做好小区治理有“法”,更要得法。

A 物业服务费交不交?

买了房,所有小区业主依法依规建立自治组织,便可开展自治事务,比如聘请物业公司为小区提供相关服务。

但现实生活中,所有业主明确前,前期物业公司已被开发商找好,且有可能成为后续业主自治组织成立过程中的博弈方。

在此背景下,围绕着前期物业服务是否质价相符等问题,业主与物业之间开始了各种“拉锯”。

案例

关于物业费的那些纠结

收房前、入住后、筹建业主自治组织等阶段,居民对交不交物业服务费普遍存在一些“纠结”。这些“纠结”,也体现在沙龙剖析的案例与观众现场的提问中。

两个案例来自沙龙主持人对专家的提问。

第一个案例中的当事人刘先生,于2018年购买了某房地产开发商的商品房。2021年6月,开发商通知他交房后,刘先生认为该商品房不合格,没有达购房合同约定的交付标准一直拒绝收房,拒绝缴纳物业服务费。

但刘先生也忐忑:自己能否以未收房为由,拒缴物业费?

另一个案例是,2021年6月,某房地产开发商与一家物业公司签订了《前期物业服务合同》,约定合同期限为3年。但业主入住后,包括业主小王在内的部分业主觉得物业服务不到位,并拒交物业费。物业公司采取诉讼手段,将小王及相关拖欠物业费的业主告上法庭。

那么,能否以物业服务不到位为由拒交物业费?如果小王很不想去法院,还有什么解决问题的办法?

沙龙现场关于物业服务费的最后一个“问号”,来自现场观众的提问。坐在前排举手获得提问资格的一名男子问:“如果我们小区成立业主大会,决定更换物业公司,物业公司能否以小区有业主没有缴清物业费和物业服务合同没有到期为由,不撤走呢?”

说“法”

交物业费是义务,但也可依法维权

还没收房是否需要交物业费?在湖南誉翔律师事务所合伙人韩锋看来,这要具体分为两种情况。

如果业主未收房是开发商的原因,比如项目延期未达到合同约定的交房条件等,那么业主可以不交物业费。

但假如开发商已满足合同约定的交房条件,并按合同要求通知了业主收房,即使业主没有收房,根据《前期物业服务协议》约定,仍需从指定的交房日期之后交物业费。

对上述案例中的刘先生,韩锋认为开发商已经通知了他收房,且物业已开始提供物业服务,刘先生就不能以未收房为由拒缴物业费。

但韩锋也指出,近年来,不少省市出台了物业费的减免政策,株洲也不例外。比如去年,市发改委、市住建局、市市场监督管理局联合发文明确,2023年7月1日起,株洲市已办理房屋交付手续但未入住或未使用的空置房的业主,物业服务费按不超过70%交纳。

同时韩锋提醒,空置房执行政策是按照物业服务收费文件出台时间来收取的,空置房业主具体要交多少比例的物业费,也要看具体情况。

针对上述案例中小王等业主的问题,天元区司法局局长徐向荣解释,根据《民法典》第944条的规定,物业公司已按约定或有关规定提供物业服务的,业主不能以物业服务不到位为由拒交物业费。

徐向荣说:“缴纳物业费是业主的法定义务,如果一个业主对服务不满意就拒交,可能会进入恶性循环,使小区的物业服务越来越差。”

联调委尚格调解室调解员谢芙蓉,紧接着补充,业主面对物业服务质价不符等情况,也可依法维护自身权益,“比如,依法依规在小区成立业主委员会自行选择或更换物业服务公司。”

不想去法院也有办法。谢芙蓉表示,矛盾不激烈的时候,业主可通过更柔和的方式来化解矛盾。“请业委会出面协调,或请第三方进行民间调解、行政调解和司法调解等,在调解不能的情况下再考虑诉讼或仲裁,这样更有利于维护小区和谐。”

至于现场观众提问对前期物业不撤走的担心,徐向荣解释说,根据《民法典》第278条、第940条规定,若业主委员会等业主自治组织依法建立,找了新的物业公司且合同生效,前期物业服务合同自动终止。如果前物业公司不配合做好交接工作并拒绝撤出,业主可通过诉讼或仲裁的方式要求其撤出小区。

徐向荣也提醒:“前面说了交物业费是业主的义务,业主如果无故拒交,前物业公司也可以依法提起诉讼或仲裁。”

法治沙龙现场,相关专家共话小区治理那些事儿。
记者 李军 摄

B 物业专项维修资金动不动?

购房时,每个业主都会交一笔物业专项维修资金,用于保修期后房屋共有部位设施设备的维修、更新和改造。

围绕着这笔钱动不动用,现实中的业主难免存在分歧。法治沙龙上,来自司法行政和住建部门的业务能手和律师等,对此进行了答疑解惑。

案例

对物业专项维修资金,他们有疑问

“听说在株洲,可以用物业专项维修资金的增值收益购买电梯保险,请问具体要怎么操作?”

现场提问环节,接过话筒的观众问到了株洲“维资电梯保险”的经验亮点。

而专家在探讨时,涉及的是动用物业专项维修资金的两个案例。

第一个案例是,某小区共有19栋高层住宅,于2008年交房,因前期物业管理不善,消防设施老化,消防隐患大。2023年10月,消防部门对小区出具整改通知书,经住建部门协调,启动380余万元应急维修资金对小区老化的消防设施进行了整改。

整改过程中,有小区业主质疑:这笔维修资金的使用没有经过业主大会同意,可以这样用吗?

第二个案例是,廖大姐在小区2栋顶楼32楼擅自搭建了阳光房,物业多次上门劝阻她拆除,未果。后来,因住宅防水工程老化,廖大姐家出现漏水现象,要求物业申请物业专项维修资金进行修缮,业主委员会以她家的阳光房未拆除为由拒绝申请。

说“法”

“维资电梯保险”改革,株洲有看点

“这个问题提得特别好,问到了株洲的亮点。”听到现场观众提问,市司法局行政复议与应诉二科科长陈立示意她来回答,并介绍株洲的“维资电梯保险”探索收获了各方肯定,省委改革办、中央政法委《长安评论》都曾进行推介。

数据也显示,株洲开展“维资电梯保险”改革试点3年来,城区电梯购买保险的电梯数由2021年的503台,增加到2023年的3427台(梯龄主要为10年以上),覆盖152个小区,惠及23.52万户近61.24万业主,故障电梯一般在24小时内完成维修。

陈立笑着说,巧的是,她所在的小区今年就在用物业专项维修资金的增值收益购买电梯保险。

以居民身份分享经验时,陈立说小区应先具备相应条件,比如小区要有物业公司管理且正常依法运营,物业专项维修资金高于基准存款利率的浮动部分能覆盖一年的保险费。业委会等组织的申请得到社区居委会同意并且备案,电梯的情况符合保险公司要求的基本条件等。

具体怎么操作?陈立建议大家登录市住建局、市房屋维修资金管理中心官网下载相关表格,按要求填写申请。同时,也可登录“掌上维资”小程序进行了解。

物业专项维修资金动用,要不要事先经过全体业主表决?

对上述第一个案例涉及的问题,市房屋维修资金管理中心主任邢民介绍,物业专项维修资金属于全体业主共有,小区动用维资理应由全体业主共同决定。

业主表决规则为:双三分之二参与(总人数及专有面积业主数占比)、双过半同意。

但也存在紧急情况下的特殊安排。当小区存在诸如电梯故障、消防设施瘫痪、外墙脱落等,随时可能危及群众生命财产安全的情况,根据《民法典》相关规定可申请先维修后公示,跳过业主共同决定的程序。

“当然,为防止维资用在别处或被套取等情况,前提是有相应制度保障这笔钱用在了刀刃上。”邢民补充说,保障机制涵盖全流程,比如,必须有专业部门或相关行政执法部门出具的认证证明或整改通知书;街道应组织物业管理联席会议,召集相关各方认定消防整改的紧迫性和必要性等。

至于第二个案例中廖大姐的诉求,湖南人和人(株洲)律师事务所合伙人张如泉表示,“当然可以申请。”

张如泉解释,廖大姐作为业主,她的房屋客观地已经发生漏水,漏水原因是住宅防水工程老化导致,老化损坏区域属于业主共有部分。据《民法典》第287条,专业维修资金属于业主共有,使用面包括房屋电梯、屋顶、墙面等,所以廖大姐的诉求合理,于法有据。

但张如泉强调,若廖大姐的阳光房属于违建,物业公司可依据物业管理服务合同或业主公约的约定向法院提起民事诉讼;其他业主也可向城管等相关政府部门进行投诉,或直接起诉到法院,让廖大姐恢复原状、排除妨害并承担违约责任。

C 公共区域破损怎么赔?

本报近日报道,8月5日晚7时许,荷塘区荣盛华府小区临街门面二楼顶部位置的外墙装饰物脱落,所幸没有砸到人,目前拉起了警戒线。

而8月2日下午,云南昆明一小区外墙装饰砖脱落,外卖小哥被砸中身亡,有业主表示去年也脱落过。

买房时,大家都有为小区的公摊面积买单。房屋外墙破损埋藏安全隐患,以及公共区域被人私人不当占用等,背后都是小区公共区域使用的问题。

对上述亟待解决的难题,法治沙龙也进行了案例探讨。

案例

小区外墙脱落砸伤人,谁来担责?

在沙龙现场,主持人以案例的方式向专家提出了两个问题。

一个案例是,某小区基础设施及周边设施落后,因此产生的邻里矛盾也日益突出,小区居民苦不堪言。有什么办法来改变现状,让老小区也能焕发新活力?

由上述问题延伸出来的问题是,如果类似老旧小区的外墙瓷砖掉落,不幸砸伤行人,该由谁来承担责任,又承担何种责任?

说“法”

信息化可助力小区业主更好地行使“三权”

市住建局物业事务中心项目科科长李波介绍,让老旧小区重焕新活力,近年来市住建部门硬件软件两手抓,做了不少努力。

硬件建设方面,我市稳步推进老旧小区改造,仅去年就改造178个老旧小区,惠及14342户,今年也将对322个小区进行改造。

软件方面,我市通过推进“红色物业”项目,以及今年开展业主自治组织建设攻坚行动,切实发挥红色引擎与自治力量,促进老旧小区对自身建设和基础设施等进行提质升级。

李波着重提道:“更重要的是,我们也在不断完善信息化建设,提升物业管理水平,助力小区业主行使知情权、话语权和决策权。”

比如上文提到的物业专项维修资金的业主表决规则——双三分之二参与(总人数及专有面积业主数占比)、双过半同意,李波就感慨,在现实操作中实现起来很难,借助信息化手段用手机就能刷脸投票表决,会更加高效。

至于外墙墙瓷砖掉落砸伤人,株洲市国信公证处公证员郑午阳表示,这类情况在株洲真实出现过。根据《民法典》第1253条规定,建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害的,所有人、管理人或使用人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。

郑午阳也提到,如果采取了必要措施来预防,例如动用维修资金进行修复或设置提示标语提醒行人注意安全,但最终损害仍然发生,责任方仍需承担责任,只是可能责任会减轻。

湖南新森律师事务所律师李慧兰补充说,《民法典》第1254规定,禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或从建筑物上坠落的物品造成他人损害的,经调查难以确定具体侵权人的,除能够证明自己没有过错的外,由可能加害的建筑物使用人给予补偿。

李慧兰说,物业服务企业等建筑物管理人,也应当采取必要的安全保障措施,如果没有,也要依法承担相应侵权责任。

在信息化助力线上投票表决的基础上,现场也有专家表示,如果针对住宅外墙可能脱落等安全隐患,小区业主大会曾召集进行了动用专项物业维修资金的投票表决。当脱落砸伤人事件发生后,那些投了赞成票的业主,能否考虑对他们进行免责或者减轻责任?

“投票支持维修,证明了我有预防危害发生的意愿和行动,并非‘可能危害的建筑使用人’,”该专家说,而且这样有助于提高投票表决的重要性,提高业主参与小区公共事务的积极性与主动性。