



总第10543号 国内统一刊号:CN33—0018
邮发代号:31—2 热线电话/传真:(0571)88860470 88852349
电子版:www.zjgrrb.com
E-mail:zhj9759@163.com
地址:杭州市余杭塘路69号12号楼115室 邮编:310012

星期 特刊

跟踪报道

为了改选陷入信任危机的业委会,小区“维权之士”四处碰壁

杭州蚕花园小区“内战” 遭遇“规定”制约不断升级

住建局、街道、业委会、物业公司已一并成为被告

■记者杜成敏

去年底,记者接到姜晓磊的电话,他语气略带兴奋:“我回来了,我要重新发起提议召开临时业主大会,重新选举业委会!”

30岁出头的他,在一年前也曾豪迈地说过这句话,但终究没能突破业委会、社区、街道、住建局等多方的“规定”,精疲力竭的姜晓磊,最终黯然离开了杭州。临走时,他觉得“愧对江东父老”。

姜晓磊最终战败,硝烟散去后,“小区内战”依然暗流涌动,一触即发。

物业维修基金不透明

杭州拱墅区拱宸桥街道蚕花园小区,是一个拥有5000住户的回迁小区。

小区2001年交付,委托杭州怡苑物业管理有限公司负责管理。

交付之初,就有住户因物业管理不到位而拒交物业费,此后一直未能妥善解决。

小矛盾得不到及时化解,隐患的种子就会生根发芽。

2012年,有一幢楼3部电梯坏了2部,业主几次告知物业,却始终没有结果。多年积累的矛盾终于爆发,不交物业费的队伍迅速壮大。

“这么多年,管理从来没改善过。”一位许姓业主说:“2001年交付的小区,在卫生工作、基础设施上,还比不上一些老小区。”

电梯故障让业主们开始注意物业维修基金的使用,物业维修基金是依据有关法规筹集的用于商品房(包括经济适用住房)和公有住房出售后的共用部位、共用设施设备维修之用的专项款项。

这么多年,这笔钱去哪儿了?业主们互相打听,没有人见过物业公司公示过明细。

此外,为了弥补物业费的不足,物业公司开始将小区停车位、商铺等经营性项目所得收入自行支配使用。这更加刺激了业主们的神经,他们找上门,强烈要求物业公司公布物业维修基金使用和公共收益的使用明细。物业公司则回复:“这属于内部商业信息,不便公开。业主可以通过业委会申请审查。”

蚕花园业主委员会成立于2006年。业主对这个代表全体业主权益的群众自治组织是这样描述的:“有事找不到人,办公电话经常无人接听,听说已经有人搬到外面去住了,有些成员到现在也不认识。”

“最关键的是,业委会对于物业管理混乱、账目不公开等问题没有负起监督责任。”一名业主说。

通过多方途径,业主们拿到了一份蚕花园小区第二届业委会与杭州怡苑物业管理有限公司在2014年12月18日签订的《物业服务合同》补充协议,协议中有一条约定:小区经营性项目由怡苑物业公司全权负责管理和经营,并每季度向业委会上报经营情况。

而根据《中华人民共和国物权法》第70条规定,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。所以小区公共区域的经营性收入,应归全体业主所有,如果物业公司在其中投入了一定的劳动,可收取一部分管理费用作为补贴。

在业主们看来,这份补充协议已充分证明业委会与物业公司“坐在了同一条船上”。日益积累的矛盾,最终在无法调和的情况下,闹上了法庭(详见本报于2015年10月17日1版《业主状告业委会和物业:我要知情权》)。

2015年5月21日,姜晓磊以业主委托代理人身份,向拱墅区人民法院起诉蚕花园小区第三届业委会和杭州怡苑物业管理有限公司:要求公示物业服务项目经营收支明细,并提交第三方审计单位审计;公示物业公司选聘手续以及公共设施移交清单。

同年9月25日,拱墅区人民法院对该案作出一审宣判:杭州怡苑物业管理有限公司应于判决生效之日起30日内,提供蚕花园小区2012年至2014年期间物业服务项目经营收支账目明细及2006年至2011年期间物业服务房租收入收支明细相关资料以供原告查阅;蚕花园小区第三届业委会应于判决生效之日起30日内,提供蚕花园小区物业公司设施移交清单及物业公司选聘手续相关资料以供原告查阅。

然而时至今日,法院判决中提及的公开事项,依然遭到搁置。

质疑声中,原业委会成功连任,一颗火花引爆一场“战争”

这场官司还有一个伏笔,2015年3月,蚕花园小区业委会举行第三届换届选举,在业主们的一片质疑声中,原业委会成功连任。

选举成为了引爆“战争”的那颗火花。

姜晓磊原本与这一切无关,他和妻子居住在江苏镇江,并不是小区业主。因为2007年父母在此购房,这里也成了他的常住点,即便如此,他也没有替5000业主去“出头”的理由。

但伴随着女儿的出生,初为人父的他笼罩在一种“英雄父亲”的豪迈情绪中:“这是我女儿将来可能生活的城市,我要为她今后的居住环境负责!”

他开始组织其他抗议的业主,收集签名准备提议召开临时业主大会,重选业委会。

根据《中华人民共和国物业管理条例》第十三条规定:经总人数20%以上业主提议的,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

通过张贴公告、组建QQ群、小区设摊等方式,仅一个月时间,姜晓磊就收集到1008户业主签名,达到了法律规定的20%人数。

一切似乎都朝着姜晓磊预想的方向发展。

住户和业委会首度冲突,临时业主大会动议被指非法集会

2015年5月4日,蚕花园小区各个公告栏上,都出现了一份《关于召开蚕花园业主大

会的通知》。

《通知》由姜晓磊所发,内容大致为:受1008户业主委托,定于2015年5月10日召开蚕花园小区临时业主大会,议题为重选新的业委会。

与《通知》一起的,还有一份《蚕花园小区业主自治宣言》。



图① 业主要求召开临时代表大会的签字授权书。

图② 因为停车费纠纷而被锁的业主车辆。图为戴上“脚链”(图中红圈处)的私家车。

图③ 业主车辆进出小区经常引发纠纷。

份《蚕花园小区业主自治宣言》。

但是很快两份通知单就被人撕毁,姜晓磊在小区内摆放的一些活动海报也被推倒损毁。

随后赶到现场的姜晓磊,

对撕毁的通知和海报进行拍照。正在此时,边上走来一位自称是蚕花园社区的工作人员,阻止他继续拍照。

“当时在现场和他起了口角冲突。”姜晓磊说:“他指着我说,你有本事再拍一张。”



小区“内战”拷问各方立场

■阮向民

业委会,对于小区业主来说,本该是个特别亲切的字眼,因为这个自治组织唯一的职责就是维护业主的权益,代表业主管理小区事务。但是这个自治组织一旦失去自律,危害就随之而来。

杭州蚕花园小区的种种乱象,始发于物业管理不善,根源则在于业委会的失管失控。虽然没有足够的证据来佐证小区部分业主所言业委会和物业“坐在了同一条船上”,但超过半数的业主签名要求召开业主大会重选业委会,不难看出,这届业委会已经到了“众叛亲离”的地步。

看看业委会的表现,不仅没有按照有关法律法规的要求,顺应业主的要求,通过业主大会把问题摆到桌面上来讨论解决;对于业主关于公开物业维修基金、公共收益的合理诉求,业委会也是充耳不闻,直至法院判决后,依然无所行动。

如此情形之下,业委会和业主的矛盾自然无法消弭,最理想的途径就是在有关部门的指导下召开业主大会,让业主共同来决定小区今后的走向,决定业委会的去留,这体现的正是自治、民主的精神,然而,尽管前前后后至今已有超过半数的业主签名同意召开业主大会,但时间过去了一年半,这个会却始终无法兑现。如果说业委会对于指向明确的会议议题采取公开抗拒的态度尚可以理解,那么,作为小区事务的指导和监督部门——社区、街道、住建局的态度更让人无法理解。

我们常说维稳要“关口前移”,要把矛盾消灭在萌芽状态,试问,这些大小会上

的表态,各相关单位、部门,你们做到了吗?履行了自己的承诺了吗?

再来说说规定,业主不是专业人士,对于召开业主大会必经的程序,诸如发动业主签名等具体细节难免会与规定有所出入,面对这种情况,有关部门是应该一起帮助业主完善这些细节,以求通过业主大会解决积累已久的沉疴顽疾;还是拿出规定照本宣科,把业主的合理诉求打发了事?

这是一道选择题,然而有关单位、部门的选择不禁让人感觉遗憾。甚至正是因为这样的选择,致使小区一再错过解决问题的黄金时间,导致矛盾不断升级,最终业主不得已再次走上诉讼之路。社区、街道这些组织一直被百姓称之为“父母官”,如今却被小区业主告上法庭,出现在业主对立面的位置,这匪夷所思的一幕,怎能不令人唏嘘。

如何选择,拷问的是各方的立场,也许有关单位、部门有各自的担忧,有道是“清官难断家务事”,因此避之唯恐不及,但捂着盖子永远带不了和谐,直面现实,敢于担当才是应有的态度,应持的立场。

姜晓磊不甘示弱,拿起手机对着该工作人员拍下了照片。

只见该工作人员立刻抓起放在旁边的凳子,冲上来要打姜晓磊。见势不妙姜晓磊拔腿就跑,追逐了400米后,该工作人员才停了下来。

事情并没有结束,回到现场的姜晓磊,又遇到了业委会副主任沈雅琴。两人争辩了几句,沈雅琴便拿起电话,当着他的面拨打了110,报警称姜晓磊组织非法集会。

在未按照法律规定申请前,姜晓磊的这次现场业主大会,确实有可能构成非法集会罪。

原定的临时业主大会召开时间只好推迟,姜晓磊输在了经验不足上。

“拍就拍。”姜晓磊不甘示弱,拿起手机对着该工作人员拍下了照片。

只见该工作人员立刻抓起放在旁边的凳子,冲上来要打姜晓磊。见势不妙姜晓磊拔腿就跑,追逐了400米后,该工作人员才停了下来。

事情并没有结束,回到现场的姜晓磊,又遇到了业委会副主任沈雅琴。两人争辩了几句,沈雅琴便拿起电话,当着他的面拨打了110,报警称姜晓磊组织非法集会。

在未按照法律规定申请前,姜晓磊的这次现场业主大会,确实有可能构成非法集会罪。

原定的临时业主大会召开时间只好推迟,姜晓磊输在了经验不足上。

四次申请被各方打回

2015年5月6日,姜晓磊向公安部门递交了临时业主大会安保预案,表示接受片区民警指导,配合公安部门工作,同时通报蚕花园社区和物业公司,第二次向业委会提出召开临时业主大会的要求。

“你不是小区业主,无权要求召开临时业主大会。”业委会一句轻描淡写的话,再次把姜晓磊打了回去。

姜晓磊不甘心,他拨打12345市长电话反映此事。市长电话回复称:按照相关法律,业主可以委托代理人参加业主大会会议,反映人可受房屋的所有权人委托参加业主大会。业主可联系本届业委会。

自认有法律“撑腰”的姜晓磊拿着市长电话反馈单,再次找到业委会工作人员,但一句“我有权要求召开临时业主大会”的话刚说到一半,现场的一名大妈抢过他手里的文件,迅速撕毁,并当众大声叫骂姜晓磊。

一番吵闹之后,姜晓磊只得退了出来,第二次申请再次失败。

第二天,业委会就在小区公告栏上张贴了一份《致蚕花园小区全体业主的公开信》:“针对个别居民近期组织业主在蚕花园小区广场召开业主大会的行为,业委会特作澄清,本次会议属于个别居民的个人行为,临时业主大会应由业委会召集并召开。”

公开信还特别罗列了对于非法集会的治安处罚决定。

但是另一边,签名赞成召开临时业主大会的业主却越来越多,很快就达到了2000票。

难道临时业主大会只能由业委会召集并召开吗?根据住房和城乡建设部制定的《业主大会和业主委员会指导规则》第五十一条规定:业主委员会发生应当召开业主大会临时会议的情况,业主委员会不履行组织召开会议职责的,物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府可以责令业主委员会限期召开;逾期仍不召开的,可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下组织召开。

随后姜晓磊分别向社区和拱宸桥街道提出了第三次申请,但社区和街道均表示,

姜晓磊收集业主签名的方式不规范,合法性存疑,拒绝了姜晓磊的申请。

对于姜晓磊投诉的业委会不作为,社区和拱宸桥街道回复:业委会为群众自治组织,街道、社区只负责指导,但不具备采取强制措施的能力,只能履行提醒义务。

最终,姜晓磊只能向拱墅区住建局提出第四次申请,但是房管科的负责人告诉他,主张同意召开的20%业主,还需要提供各自的房产证复印件,以此证明他们的业主身份。

收集20%的业主房产证明,是一件浩大的工程,在实操中,耗费的时间和精力不是个人能承担得了的。

“按照这个说法,是不是之前所有的业主大会,包括这次选举,也应该让参与投票的业主提供房产证明?”姜晓磊反问。

然而规定就是规定。到10月,虽然业主们的签名已经超过了半数,但蚕花园小区的临时业主大会,却始终召开不了。

四处碰壁的申诉,最终才引出了5月21日的那场官司,虽然告赢了业委会与物业,但小区“涛声依旧”,没有一丝改观。

为了业主大会的事情,姜晓磊放下了自己的生意,残酷的事实让他感觉“坚持不下去了”。10月底,他黯然离开了杭州。

重选业委会呼声越来越高,业主们重整旗鼓,期待法律裁决

姜晓磊离开后,蚕花园小区业主与物业的争斗也进入了白热化。

不交物业费的业主开始联合成一个阵营,与物业公司“过招”。

物业公司通过上门收缴、电话催讨、发律师函等种种方法收取物业费,拒交的业主则不开门、不理睬、不回应。

业主还开始拒交停车费,不少业主开车进入自己居住的小区使用“闯”的方式。一名业主说:“保安如果不让我进,我就把车堵门口跟他对峙。”

对业委会不监督不作为的不满情绪不断激化,重选业委会的呼声越来越高。

对自己的离开,姜晓磊一度怀有愧疚之心,偶尔回到小区,他总是选择人少的时间进入。让他没想到的是,在他离开期间,不断有人接过他的接力棒,一直继续着维权之路,当初组建的维权QQ群,人数不减反增。

当他告知大家要回到杭州时,迎来了群里的一片欢迎之声。

“证明了我做的事情一直都是对的,现在有更多的人支持我。”时隔一年后,隔着电话,记者也能感觉到姜晓磊的振奋:“这回我选择坚持到底,决不退缩!”

姜晓磊和另4位业主,以不履行法定职责为由,将拱墅区住建局、拱宸桥街道、蚕花园小区业委会、物业公司一起告上法庭,期待着法律给出一个公正裁决。

拱墅区人民法院定于今年1月20日开庭审理,本报将继续跟踪报道。