

# 没业委会咋建? 物业被“炒”后不走咋办?

## ——北京物业管理条例这五大看点值得关注

新华社北京3月29日电(记者涂铭 邵思聪 李嘉瑞)业委会成立太难、被炒的老物业耍赖不交接、小区车位成了“糊涂账”……27日,北京市第十五届人民代表大会常务委员会第二十次会议表决通过了《北京市物业管理条例》,对社会公众关心的有关热点问题进行了回应

### 看点一:破解“业委会成立难” “物业管委会”补位

长期以来,业委会成立难是保障业主合法权益领域的“痼疾”。

条例规定,对于“不具备成立业主大会条件的”“具备成立业主大会条件,但确有困难未成立的”“业主大会成立后,未能选举产生业主委员会的”等情形,街道办事处、乡镇人民政府可以组建由居民委员会、村民委员会、业主、物业使用人代表等组成的物业管理委员会,推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

同时,条例还明确了物业管理委员会成员及其决策程序中业主代表的比例,即双过半原则。作为临时机构,物业管理委员会一般任期不超过3年。

中国政法大学法学院副教授蔡乐渭认为,物业管理委员会填补了缺少业委会导致的空白,有利于保护业主合法权益,有助于保证小区物业管理平稳过渡,最终推动产生业委会。

### 看点二:被“炒”物业若耍赖每日可罚1万元

老物业不交接,新物业进不来。此

前不少小区在更换物业后,新老物业交接不畅引发矛盾,甚至演变成暴力冲突。此次条例中对此进行了规范。

条例明确规定物业服务合同期限届满前6个月,业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定续聘或者另聘物业服务人,并将决定书面告知原物业服务人。业主共同决定解聘物业服务人的,物业服务人应当自接到通知之日起30日内履行交接义务,并且退出物业管理区域。

对拒不移交有关资料或者财物的,处1万元以上10万元以下的罚款。拒不退出物业管理区域的,自规定时间届满次日起处每日1万元的罚款。

此外,对于前期物业,条例规定,前期物业服务合同期限最长不超过二年,具体期限在前期物业服务合同中约定。期限届满前三个月,由业主共同决定是否继续使用前期物业服务人。

中国人民大学法学院副教授朱虎表示,条例为保障业主有效行使共同管理权提供了更细致的规范。同时,对建设单位选聘的前期物业服务规定了最长期限,则有利于真正将物业服务最终决定权交给业主。条例还具体规定了物业服务人交接义务及其具体内容,有助于妥善处理交接事宜,维护业主合法权益。

### 看点三:车位优先出售给业主 业主不得私拉电线充电

业主车位不够用,小区车位却被出售或出租给外人,怎么办?部分业主私拉电线充电,违法吗?

条例规定,物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库,应当首先满足业主的需要。用于出售的,应当优先

出售给本物业管理区域内的业主;未出售或者尚未售出的,应当提供给本物业管理区域业主使用。满足业主需要后仍有空余的,可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

对于违规将车位、车库提供给业主以外其他人的,每个车位最高可罚1万元,拒不改正的,按每个违法出租车位处每月2000元进行罚款。

条例还规定,小区业主不得违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电,违规的将由消防救援部门责令改正,拒不改正的,处500元以上5000元以下罚款。

北京德恒(深圳)律师事务所高级合伙人、房地产与基础设施专业委员会副主任郭雳表示,条例相关规定是对物权法“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要”规定的落实细化,也是对此前其他存在此类规定城市管理经验的借鉴。这有利于维护小区设施资源利用的公平与效率,有助于提升业主居住幸福感。

### 看点四:惩处噪音、占道等不文明行为 高空抛物最高可罚5000元

在部分小区,高空抛物屡见不鲜,有的业主制造噪音、占用消防通道……对这些不文明行为,条例明确了处罚标准。

条例规定,不得从建筑物中抛掷物品,违规的将由公安机关给予警告,处500元以上5000元以下的罚款。对于占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道,或者损坏消防设施的行为,对单位最高罚款5万元,对个人罚款500元。同时,小区业主不得制造超标噪音,违规的最高可罚500元。

安徽大学法学院硕士研究生导师

贺琛表示,高空抛物、占用消防通道等行为,不仅是不文明行为,更是违法行为。依据侵权责任法第6条、第85条等相关规定,这些物品的所有人、管理人或使用人应为自己的过错承担相应的法律责任。特别是对于故意高空抛物的,按法律规定可根据具体情形以危险方法危害公共安全罪、故意伤害罪或故意杀人罪论处,特定情形要从重处罚。条例规定严惩此类行为,有助于塑造文明和谐的居住秩序。

### 看点五:物业费定价依市场、收费要透明、交费勿拖欠

当前,业主与物业公司围绕物业费和服务质量产生矛盾的情况屡见不鲜。

条例规定,物业服务收费实行市场调节价并适时调整。北京市住房和城乡建设主管部门应当发布住宅小区物业服务项目清单,明确物业服务内容和标准。物业服务人应当如实公示、及时更新物业服务内容和标准、收费标准和方式等;业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准,按时足额交纳物业费。

条例还明确将“按时足额交纳物业费、不存在欠缴专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的情况”列为担任业主委员会委员的条件。

万科物业规划发展部总监周珂锐表示,条例明确传递出“权责一致、质价相符、公平公开”的立法精神,有利于“维护享受物业服务并依法付费的市场秩序”,有助于真正落实业主与物业双方权利义务统一。从行业角度看,全市物业服务收费实行市场调节价的“靴子落地”有利于稳定预期,推动行业发展。