

物业管理立法须明确规定具体制度

“当年如果有物业管理委员会制度,我们就直接找街道办事处组建物业管理委员会,也不用费工夫成立业委会了。”7月12日,陈寒松拿着刚打印出来的《北京市物业管理条例》,边勾画边说。

陈寒松是北京市朝阳区利泽西园一区业委会副主任。在她看来,5月1日开始实施的《北京市物业管理条例》

创设的新制度解决了居民小区物业管理诸多难题。

今年以来,修订实施物业管理条例的地方不仅是北京。3月1日,《深圳经济特区物业管理条例》修订后实施;5月1日,《重庆市物业管理条例》修订后实施。更值得注意的是,还有陕西、广西、海南等地开始对各自的物业管理条例进行修订。

接受《法制日报》记者采访的专家认为,各地密集修订物业管理条例的现实背景之一是,我国城镇化进程已经进入下半场,城镇中的居民小区转向以维护保养为主,物业管理好坏,直接关系到社会是否稳定。因此,物业管理立法需要及时跟上,以规范物业管理活动,妥善解决小区中的问题。

立法创设新型制度破解物业管理难题

利泽西园一区建成于上世纪90年代末,属于老旧小区。

据陈寒松介绍,2013年开始,负责管理利泽西园一区的物业公司内部出现问题,导致小区的物业管理服务“越来越糟糕”。

利泽西园一区一位业主回忆说,那时候,小区四个大门全部敞开,没有保安值班,卫生环境脏乱差,居民楼内无人打扫,11栋的塔楼每个楼只开一部电梯,每天早晚高峰排队挤电梯是常有的事,而且这一部电梯还经常出故障。

陈寒松向北京市相关主管部门打电话投诉,得到的回复是,要想改变小区的现状,唯一的途径就是召开业主大会和成立业委会,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同,否则无解。

在所辖街道办事处的协助下,陈寒松等人开始筹备召开业主大会和成立业委会的流程。提请召开业主大会并不难,难就难在成立业委会的流程。

经过一年多时间的筹备和努力,2016年8月28日,经业主投票表决过半选票同意,利泽西园一区业委会正式成立。

随后,业委会和原物业公司协商通过什么方式改变小区现状,原物业公司拒绝业委会的监督和管理,多次协商无解的状态下,业委会在街道的监督和协助下再次召开招聘新物业公司的业主大会,新物业公司于2017年7月入驻。之后物业开始封闭小区大门,清理小区内乱停乱放的共享单车、清运垃圾、改

善绿化环境,维护公共设施。

在陈寒松看来,当年如果有物业管理委员会制度,他们就不需要历经千辛万苦成立业委会,可以直接由街道办事处牵头成立物业管理委员会,解决小区物业管理的大部分难题。

物业管理委员会正是《北京市物业管理条例》中新增的临时性机构。

北京市物权法研究会副会长毕文强告诉《法制日报》记者,我国城镇化速度非常快,社区成为城市的重要载体,社区中的物业管理问题也越来越重要。成立业主大会、选举产生业主委员会,代表全体业主管理小区共同事务,既是物权法、《物业管理条例》规定的权利,也成为许多小区业主努力的方向。但在推动业主组织的过程中,由于各种原因,业主委员会的成立及运营在现实中并不理想。

“现阶段,物业管理委员会在对接社区治理层面有优势。小区的物业管理活动发展到今天,其实包含物业服务、业主自治、社区治理三个范畴,物业管理委员会的成立,有利于综合统筹各方,实现小区的良性治理。”毕文强说,需要强调的是,《北京市物业管理条例》提出的构建党建引领社区治理构架下的物业管理体系,是一个非常重要的提法。“这是立法中的最大亮点。”

地方密集进行立法及时跟上社会发展

在《北京市物业管理条例》实施的同一天,《重庆市物业管理条例》也开始实施。

《重庆市物业管理条例》的亮点包

括:强化物业管理与社区治理融合发展,规范物业管理的关键环节,强化对业主自治的支持和监督,完善物业管理信息公开制度,同时建立物业第三方评估制度。

在此之前,《深圳经济特区物业管理条例》于今年3月1日开始实施。

值得注意的是,今年以来,还有广西、广西、海南等地对各自此前出台的物业管理条例进行修订。

对物业管理领域这么密集的地方立法,毕文强认为,随着我国城镇化进程加快,我国首次出现城市人口超过农业人口,我国城镇化进程进入下半场,城市建设由增量变为存量,大规模城市建设趋势不再,城建建设由新建为主转向改造旧城为主。

毕文强认为,不管是什么类型的小区,都进入了以维护保养为主的阶段。这个过程中,物业管理的好坏,直接关系到整个社会是否和谐稳定。因此,物业管理立法需要及时跟上,以规范物业管理活动,妥善解决小区存在的各种问题。“这是各地密集修法的现实背景之一。”

在毕文强看来,另一方面是国家立法背景,随着民法典即将实施,民事法律方面的规范也越来越重要,涉及国家治理体系的整体完善,而社区治理作为国家治理的重要基础,也必须在立法层面予以完备。

明确规定具体制度准确适用实际治理

2007年8月,国务院发布《物业管理条例》,以规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人

民群众的生活和工作环境。《物业管理条例》自2007年10月1日起施行。

2016年1月,国务院常务会议通过《国务院关于修改部分行政法规的决定》,其中包括修订《物业管理条例》,“从事物业管理的人员应当按照国家有关规定,取得职业资格证书”等两条规定被删除。

2018年3月,《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》得以通过,又对《物业管理条例》进行修订,修改内容主要是取消了物业服务企业资质管理的相关规定,增加了建立守信联合激励和失信联合惩戒机制的有关内容。

在毕文强看来,国务院的《物业管理条例》和各地的物业管理立法,就是要对物业管理体制中的具体制度作出明确的规定,以便于在实际的治理中能够准确适用。

“符合规律的制度创新就会有生命力,符合普遍规律的制度创新就会有普遍推广的可能。从全国范围来看,社区进入增量盘活为主的阶段,这个阶段需要业主自治能力得到大幅提升,物业服务与管理水平得到提升,乡镇街道等属地行政管理部门的公共治理能力得到提升。与之相适应的是各自的制度安排要合理准确、切中时弊。”毕文强说。

毕文强认为,各地通过物业管理地方立法,进一步将物业管理体制中的制度予以丰富、具体,是一件好事,也是必须要做的事情。因为法律本身就是为实践而制定的。“这对国务院将来适时修订《物业管理条例》也有较强的借鉴意义。”

(据《法制日报》)

张居正



熊召政 著

伏念臣罪恶深重,祸延臣父,以致抱恨终天,痛苦几绝。仰荷慈恩垂怜犬马残生,谕慰谆切。又特颁厚贖,赫奕充庭。顾此殊恩,古今罕遇。臣一家父子,殁者衔环结草,存者捐躯殒首,犹不足以仰报慈恩于万一也。臣哀苦愚衷,辞不能布诚。不胜激切仰戴之至。

可以想见,各大衙门收到邸报后,官员们争先捧读的情景。打从张居正接到讣告的时候起,京城里就被这件事情闹得沸沸扬扬。大家议论的就是一件

事:张居正是去还是留。

皇朝官员的丁忧守制制度,施行两百多年从不曾更易。官员一得到家中讣告,循例都要立即向皇上写本子乞求回家守制三年。皇上也会立即批复,着吏部办妥该官员开缺回籍事宜。如果皇上不允,则称为夺情,除了战乱,这种事情极少发生。可是,张居正已得到讣告四天,却还没有上奏皇上申请守制。今日邸报上刊载的两道谢疏,也无半点丁忧之意。于是,一些好事的官员便猜详这里头的种种可能。这天上午,翰林院掌院学士王锡爵带着部属吴中行、赵用贤等人匆匆赶到位于六部街的吏部衙门,要求见吏部尚书张瀚。吏部尚书列部院大臣之首,称为天官,又称冢宰。因掌握选拔擢之权,除公事外,平常极少在值房会见官员,即便是公事,四品以下官员也极难见到他。论级别,吴中行与赵用贤两人均是五品侍读,平常想见他连门都没有。但掌院学士王锡爵亲自前来,张瀚就不得不出面接见了。一来王锡爵是官居三品的词臣领

袖,人望极高;二来此人从不登门访客,一般人想请他都请不到,安能将他拒之门外?

却说张瀚将这一行人迎到值房坐定,他与王锡爵寒暄两句,吴中行就迫不及待地插话说:

“冢宰大人,今日我们随王大人前来拜访您,为的是首辅张大人的守制之事。”

张瀚一愣,他瞟了吴中行一眼,说道:“这种事情,你们为何来找老夫?”

吴中行又问:“今日的邸报想必冢宰大人已看到了?”

“看过了。”张瀚故意轻描淡写地回答。

“不知大人有何感想?”

问这一句话的是赵用贤,他是个大胖子,说话呼哧呼哧喘粗气。张瀚不喜欢这两位年轻官员咄咄逼人的谈话方式,便板着脸说道:

“如果老夫记得不差,你们两位都是隆庆五年的进士。”

“是。”吴中行答。

“首辅张大人是你们的座主,你们

今日说话的口气,都不像是他的门生?”

“我们是他的门生,但却进不了他的家门。”吴中行悻悻然回答,眼神里溢出怨愤,接着又补了一句,“如今已被发配到贵州都匀卫的刘台,还不是首辅的门生!”

一提到刘台这个名字,张瀚立刻就感到气不顺了。此人也是隆庆五年的进士,由于机灵干练,很得张居正赏识。万历三年,张居亲自提名,将他从六品刑部主事任上拔擢为四品辽东巡按。三十多岁就成了开府建衙的地方大员,可谓平步青云。第二年秋上,辽东总兵李成梁击溃鞑靼犯边之敌,斩首两百余级,刘台抢着上本报功。按规矩,地方巡按不得贪冒军功,向朝廷报捷是总督与巡抚分内之事,刘台这一下犯了忌。他去辽东履任前,张居正曾单独接见了,要他虚心历练政情,为地方父老做几件实事。此次谈话用意明显,就是希望刘台做出政绩来,以备日后重用。谁知刘台到任后,就自恃有首辅这个大后台,在同僚面前颐指气使,弄得关系紧张。