

众·说·纷·纭

20%以上业主可发起召开临时业主大会 签名须附产证复印件?

有业主向本报反映,超过20%的业主签名要求召开临时业主大会,有关部门要求附上所有签名业主的产证复印件,依据是沪房管物[2011]345号的《加强本市住宅小区业主大会、业主委员会建设的若干规定》,“经专有部分占建筑物总面积且占总人数20%以上业主书面提议,并随附提议人房地产权证复印件”。业主认为,房产证上的信息属于个人隐私,不便透露。但有关部门认为,如果不提供业主产权证信息,业主签名不足以证明业主身份,也无权发起业主大会。对此,各界人士也有不同观点。



图-TP

提供产证复印件不应是唯一途径

□长宁法院 金练红

《物业管理条例》第十三条第二款规定:“经20%以上的业主提议,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。”《上海市住宅物业管理规定》也有相同的条款。规定本身,均无要求提议人提供产权证复印件。但不是说,没规定就不能有此要求,对签名真实性的审查是必要程序。

从加强对提议人意思表示真实性的审查,防止有人冒用他人名义

签名以满足20%的比例要求这个角度来分析,要求提议人附产权证复印件有其合理性,毕竟产权证一般由业主自行保管,签名同时附上产权证复印件,多数情况下能印证签名的真实性。从这点来说,产权证复印件也不能被房产交易部门查询调取的产权信息所代替,因为产权信息非业主自行保管内容,非本人亦可取得,故仅有产权信息尚不足以证明签名的真实性。

但在现实中,出于各种原因,业

主签了名但不愿提供产权证复印件的现象较为普遍,如果把提供产权证复印件作为硬性要求,亦无其他替代方法,可能过于严苛,增加了提议召开临时业主大会的难度,更不利于业主提议权、监督权的保障。因此,要确认业主签名的真实性,提供产权证复印件不应是唯一途径。比如说,业主委员会或街道、房管局等相关职能部门收到联名提议召开临时业主大会的申请后,可用公告的形式在小区内征询业主意见,公告

上载明提议业主的姓名,请认为自己被冒名的业主在规定时间内提出异议。再比如说,可以让业主到指定地点签名,在核实身份后,当场见证签名的真实性。还可以通过电话核实的方式。如果是智能化小区,通过视频对话形式就能核实签名的真实性。以上的多种形式可以同时并用,不必局限于一种,在方式的选取上,方便业主提议、尊重业主意愿与达到审查目的相结合,灵活变通,只要能达到真实性审查的目的即可。

建议撤销附产证复印件的规定

□丰隆律师事务所 王芳荣

沪房管物[2011]345号的《加强本市住宅小区业主大会、业主委员会建设的若干规定》第九条中,“经专有部分占建筑物总面积且占总人数20%以上业主书面提议,并随附提议人房地产权证复印件”的规定,在实际操作中遇到很多问题。

业主方面存在的问题:如有的业主不知道提议召开业主大会临时会议要附随房地产权证复印件,有的业主不愿意公开房地产权证信息,且多次提供复印件造成不必要的浪费,如坚持要求业主附随房地产权证复印件,势必会阻碍业主行使提议权、表决权等民主权利的积极性,从而影响和谐小区建设。

房地管理部门、居委会、业委会方面存在的问题:如执法标准不统一,对符合自己意愿的业主提议,可以不附随房地产权证复印件。在实践中,甚至发生由某房地产主管部门核对房地产登记信息代替业主附随房地产权证复印件。在这种情况下,要求业主附随房地产权证成为主管部门压制业主行使提议权、表决权等民主权利的手段,导致业主不满情绪的增加等。

随附规定的合法性存疑

建设部制定的《业主大会和业主委员会指导规则》已印发给各省、自治区住房和城乡建设厅,直辖市房地局(建委)等,要求包括上海市住房保障和房屋管理局在内的各地下级政府主管部门贯彻执

行该文件。上海市住房保障和房屋管理局是否有权拒绝贯彻执行建设部的274号文件?

其次,沪房管物[2011]345号的《加强本市住宅小区业主大会、业主委员会建设的若干规定》是“根据《上海市住宅物业管理规定》和《关于实施〈上海市住宅物业管理规定〉的若干意见》的相关规定”制定的,但是,《上海市住宅物业管理规定》和《关于实施〈上海市住宅物业管理规定〉的若干意见》中未规定业主提议召开业主大会临时会议必须附随房地产权证复印件。中华人民共和国住房和城乡建设部建房(2009)274号的《业主大会和业主委员会指导规则》第二十一条关于业主提议召开业主大会临时会议的有关规定中,未规定业主

必须附随房地产权证复印件的要求。上海市住房保障和房屋管理局制定“必须附随房地产权证复印件”的规定,其上位法根据在哪里?如果没有上位法根据,随附房地产权证复印件的有关规定是否合法?实践证明,要求签名业主随附房地产权证复印件缺乏合法性、合理性和可操作性。

取消随附有利小区和谐

国内其它省市的关于召开业主大会临时会议的文件和业主大会会议事规则中,均没有附随房地产权证复印件的规定。因此,笔者建议有关部门依法撤销附随房地产权证复印件的规定,以利于上海广大业主依法行使提议权、表决权等民主权利,促进和谐小区建设。

大胆“放权”相信业主

□法律工作者 杨斯空

从该规定的效力上考察,《上海市住宅物业管理规定》第二十二条规定:业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会会议事规则的规定召开。经百分之二十以上业主提议,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。在上述规定中,并没有要求业主大会临时会议的召开必须以相

关业主提交房产证复印件为条件,而根据《上海市住宅物业管理规定》而制定的沪房管物[2011]345号文,却将附随提议人房地产权证复印件作为召开业主大会临时会议的必要条件,其实是对业主临时会议的召开设置了额外的条件,与《上海市住宅物业管理规定》的相关条文似有矛盾之处,其效力应予以质疑。

业主大会临时会议的目的在于及时、快速地处理小区重大事故或

紧急事件,若人为设置过多的条件或限制,则不利于该目的的实现。

从实际执行的角度来看,该规定缺乏一定的操作性,有使业主隐私权受到侵犯的隐患。在司法实践中,因房产证等身份信息被他人窃取或伪造而引发的纠纷屡见不鲜,业主基于产证上个人信息泄露的担忧往往不愿意提供产证复印件。那么,如何在审查业主真实意思表示的同时保护业主的隐私权呢?笔者

小区说法

责任编辑:王弘
微博:
txinmincn/
xmwangh
邮箱:
xmwangh@wxjt.com.cn
热线电话:62791234-451



官·方·解·答

上海市住房保障和房屋管理局物业处:随附提议人房地产权证复印件的规定是为了核实业主身份信息。根据沪房管物[2011]345号的《加强本市住宅小区业主大会、业主委员会建设的若干规定》第九条规定,“经专有部分占建筑物总面积且占总人数20%以上业主书面提议,并随附提议人房地产权证复印件”。如临时业主大会的议题涉及业委会的改选或换届,就必须随附房产证;如是其他议题,可根据各小区《议事规则》灵活处理。

有·问·必·答

问:停车费应当按季度交入业主大会账户还是每年入账?

答:根据《关于加强住宅物业专项维修资金管理工作的通知》(沪房地资物[2006]286号)的规定,停车费应按季度入账。

问:销售合同如没有附有前期物业管理合同怎么办?

答:根据《物业管理条例》第二十五条,“建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容”。自2004年11月1日起,根据《上海市住宅物业管理条例》第二十四条,“前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业服务费用,由建设单位承担。出售房屋交付之日的次月至前期物业服务合同终止之日的当月发生的物业服务费用,由物业买受人按照房屋销售合同约定的前期物业服务收费标准承担;房屋销售合同约定未约定的,由建设单位承担。”

问:物业服务企业可以跨区承接物业管理项目吗?

答:根据《物业管理企业资质管理办法》规定:一级资质可以承接各类物业管理项目,二级资质可以承接30万平方米以下的住宅和8万平方米以下的非住宅,三级资质可以承接20万平方米以下住宅项目和5万平方米以下的非住宅项目,该证书是全国物业管理资质证书,可以在全国范围内承接项目。(摘自上海市住房保障和房屋管理局网站)

认为,答案并不在于制定一条缺乏适应性的硬性规范,而应该相信广大业主的智慧,相信业主行使自己权利的积极性,给业委会“放权”,根据每个小区的硬件条件、业主素质等不用情况,制定适合自己小区的审查规则,充分发挥居委会等居民自治组织的作用,利用上门征询、建立局域网等多种便民形式,在了解业主真实想法的同时又保护了业主的隐私权。