

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



□长宁法院 金练红

在传统观念中,住宅区域一般都是由专业的物业公司进行管理的。《物权法》第八十一条规定:“业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。”由此,开启了住宅区域既可委托专业物业公司管理亦可自行管理的局面。

那么,要实行自我管理,需要经过什么法定程序呢?业主委员会是否有权决定呢?

对此,法律并未作出直接的规定,但从业主大会的职责和业主委员会的职责可以推知,住宅区域要实现自行管理亦需经过业主大会决议,业主委员会并无决定权。

因为,自行管理也是物业管理的方式之一,对该事项的决议应参照选聘物业公司的程序要求,即由专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

前述案例中,业委会未经业主大会决议程序而自行管理,违反了法定程序,其法律诉求当然得不到保护。

自行管理还是委托管理,各有利弊。不过,在当前的形势下,自行管理可能弊大于利,业主应尽量避免作出自行管理的决议。

原因有三:一是物业管理毕竟有其专业性,也需要花费大量的时间和精力去管理,仅靠业委会几个人,专业能力、服务质量效率不足以满足业主对于物业管理的期望水准,则容易引发物业纠纷。

二是业主委员会本身肩负着监督物业公司执行物业服务合同义务的职责,自行管理后,监督地位与提供物业服务的地位混同,缺少了本该有的监督环节,还让业主委员会与经济利益产生瓜葛,容易引发业主合理怀疑,影响业委会公信力,如果在物业服务过程中发生问题,自己无从协调,也找不到合适的中间人来协调。

三是业主委员会仅是业主大会的执行机构,非营利性组织,不应获取利润,业主的物业费应按自行管理中实际发生的费用定期进行结算,对于帐目管理、信息公开等有很高的要求,较难达到。

业委会告欠费业主为何败诉

法院称只因业委会未取得业主大会授权

众·说·纷·纭

案·件·回·放



图 TP

■小区物业费的纠纷由来已久,图为江苏省某小区的物业费催缴通知

因业主未缴纳物业费,实行小区物业自管的山东省济南市文汇花园业委会将业主告上法庭,要求业主缴纳物业费、车位费。近日,法院判决业委会败诉。

文汇花园位于青年东路西侧,有两栋小高层,共 197

户。居民吴女士介绍,自今年 4 月以来,由该小区业委会找了一些人为小区提供物业服务。她和家人认为,业委会自管小区提供的安保、卫生、维修等物业服务多不到位,而且账目不明,便一直没缴物业费,到了 6 月中旬想去

缴费时,哪知业委会已把他们告上法庭。“小区里当时还有 20 多家没缴纳物业费的,可业委会光起诉我家,实在让人难以接受。”

日前,吴女士收到了法院的判决书。判决书指出:业委会是业主大会的执行机构,应由业主大会决定小区的物业管理方式。业委会未能证明其自 2011 年 4 月对小区进行物业管理取得业主大会授权,故其向被告主张的物业管理费、车位费的证据不足,法院不予支持。

住在该小区 A 栋的一位业主说,他和不少邻居都知道了业委会起诉业主败诉一事。这位业主说,他们家之前一直正常交物业费、车位管理费等各种费用,可是按时缴费没有换来应有的服务和小区的真正常。他们想等开业主大会后,看看小区如何继续管理再决定以后物业费要不要交。“其实,业委会几个人为大家服务也不容易,业委会和业主没有根本性的冲突。只是他们应该多和业主沟通,倾听业主意见。” 摘自《齐鲁晚报》

□法律工作者 杨斯空

首先应明确,业委会替代物业公司对小区进行自行管理,在法律上是可行的。《物权法》第八十一条明确规定:业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。该规定明确了业主在物业管理方面享有自治权。问题的关键是:业委会自管小区,必须获得业主大会的授权。

在业主大会未授权业委会的前提下,业委会自行对小区进行物业服务,虽说是为了业主的利益,但缺乏权利基础,故无法与业主之间形成物业服务关系,自然无权向业主请求支付物业管理费。反之,业委会虽然不具有物业管理资质,但业主大会通过议事规则,通过了物业自管的决议,便对全体业主产生拘束力,只要业委会以业主大会决议为依据,便有权向业主收取物业费。

应该看到,业主对小区实行物业自管,具有许多天然优势。由于业委会最能够代表小业主的利益,在媒体报道的多个实行物业自管的小区中,业委会依据物业费的结余情况逐年下调收取标准,同时小区物业服务水平则逐年上升,不少业委会甚至实现了盈利,并最终让利于小区业主。

对小区实行物业自管的风险也是显而易见的。业委会欲实现自管,往往会通过以小区全体业主为股东的形式成立有限公司,则如何依照《公司法》等相关法规对公司进行管理运营、将有关财产收益的处理做到公开、公平、透明便是业委会所必须面对的第一个难题。而物业费收取标准下调的同时,如何保障良好的服务则成为自管是否成功的关键。物业服务毕竟具有一定的专业性,尤其在诸如配电、给水等技术性较强的事项上,业委会要以最经济的方式做到专业、高效、便民,则必须制定出一套适合本小区的行之有效的方案。

文汇花园作为只有两栋小高层的小区,较之大型社区更具有实现业主自管的有利条件,只要业委会能在接下来的业主大会中获得授权,把自行管理的优点和潜在的风险都和业主说清楚,做到公开、公平、公正,取得业主的信任,相信文汇花园一定可以成为业主的美好家园。

能否获得业主大会授权为关键

须经小区 1/2 以上业主同意

□盈科(上海)律师事务所 宋安成

从法律上讲,业委会行使与该物业有关的业主大会授权的所有权利,这种权利通过业主规约和业主委员会章程予以保证,也可以通过业主大会表决授权。根据《物业管理条例》第十二条规定,该小区的物业

管理模式选择应属于小区全体业主共有和共同管理权利的其他重大事项,该等事项应由全体业主共同决定,而不是业委会擅自决定。其正规的操作程序应是经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意,来决定实行何种物业管理模式。业委会起诉业主

拖欠物业费,也应经一定程序,如经业主大会或业主代表大会同意或是经业主大会以业主公约或其他方式授权。本案中,该小区业委会在未经得业主大会授权的情形下,擅自采取自治模式及起诉业主拖欠物业费的行为既违反了相关规定也损害了全体业主对小区共同自治的权利。

业委会无权自行决定物业管理模式

□光明律师事务所律师 杨慧玲

根据我国《物权法》和《物业管理条例》的规定,“业主大会”是由全体小区业主组成的自治团体,而业主委员会又是业主大会的日常运作和管理机构,经业主大会选举产生,其权力基础源自于全体小区业主的授权,小区业主有权监督业主委员会的工作。

结合本案,文汇花园的物业服务人员是由小区业委会自管的,且所提供的安保、卫生、维修等物业服务多不到位,而且账目不明,可见这一物业管理的服务方案并没有通过召开小区业主代表大会的方式形成决议,因此应当认定是由业委会自行决定的,没有得到业主大会的授权。

既然该小区的物业服务方式

和收费标准未得到业主大会的共同表决同意,对业主也就没有拘束力。

其次,业委会在诉讼中的权利与义务也应当由全体业主通过一定的方式来授权或认可,在小区 20 多家业主未缴纳物业费的前提下,业委会没有告知就直接起诉,明显也没有取得业主大会的授权,所以,业委会的主张也就得不到法院的支持。