

不能代表业主维权,要业委会干吗

专家:应通过法规形式确立业委会权利义务

近日北京市住建委出台“新规”,自2011年起,小区物业上年收支明细,首季度必须向业主公示。业主质询,物业应及时答复;业主要求审计,物业应予配合。但一些业主担忧,因为业委会身份尴尬、组织松散,如果不从体制上改革,仍难满足维权需要。

有关专家表示,由于城市小区管理体制不顺,业主、业委会和物管企业之间的矛盾日益突出。应借新一轮房地产改革之机,加快物业监管改革,维护广大业主权益。

□新华社“新华视点”
记者 王研 王海鹰

现状 业委会成为“摆设”令人忧

11月初,因无法忍受小区里的夜总会长期扰民,昆明江东花园小区部分业主将夜总会围住,为避免冲突升级,业委会成员喊话要求业主克制,无济于事,最后警察、干部及时赶到,业主才散去。

“业主很分散,需要有能维权的业委会。”昆明滇池名古屋小区业主方先生的话,道出了许多业主的心声。

但在北京、昆明和济南,部分业主抱怨一些小区的业委会“只是个摆设”。有些业委会不仅没能力维权,而且被物管和开发商操控,甚至沦为敛财工具。

记者调查发现,业主对物业管理的诉求集中在服务质量和收费上。对开发商的诉求集中在房屋质量和公共设施方面。对业委会的诉求,则是希望能够代表业主维护合法权益。

但限于体制、地位、手段等原因,不少业委会难以履行职责。11月5日,因为指责业委会不作为,昆明别墅区滇池名古屋小区的业主罢免了业委会。

“不能代表业主维权,还要业委会干什么?”北京海淀区马连洼百旺家苑小区业委会副主任魏强坦言,按照规定,业委会筹备时开发商、居委会、派出

所等都要派代表进筹备组,业主代表人数不低于筹备组总人数的一半。实际上,“只要筹备组有一人被对方争取过去,业主代表就成了少数。”

因为认可度低,导致一些业委会形同虚设。在昆明盘龙区,记者从区房管局物管科了解到,辖区内住宅小区400多个,但2004年以来成立业委会的只有几十个,现有业委会运转也不佳。“像金星小区等业委会届满后,没组织换届就不了了之。”

业委会原是业主维权的代言人,为什么成了“摆设”?甚至走向业主的对立面?

出路

尽快让业委会成为“责任主体”

“业委会是自治组织,我们不能过多干预。”昆明市盘龙区物管科张女士说,业委会成立首先要业主提出来,政府才能指导,而现有规定没有政府部门对业委会的制约手段。

记者调查发现,仅在业委会的管理归属上,由于缺乏统一规定,各地的做法五花八门。昆明市的小区业委会由政府房管局管,青岛市由建设局下设的物业办公室备案,街道办事处对其进行指导。

一些物管公司表示,对物管这种事关千家万户利益的事,政府应该多管一管。但目前情况是,政府部门大都以“物管已经市场化了,你们自己和业主协商”作答。“物管收费不齐,物管公司就只能挪用公共收益或者起诉业主,这很容易激化矛盾。”

有关专家认为,应借新一轮房地产改革之机,通过法规形式赋予业委会明晰的权利义务。李义翔表示,目前政府出台的物业管理条例还只是原则性规定,对业委会如何建设,如何行使职能,如何规范运作等,没有作出明确安排。中国商业法研究会秘书长李业顺说,应明确业主授予业委会哪些权限,无需每次履职都经半数以上业主同意。同时,应明确业主的选择权和监督权,以便纠正业委会和物管企业的错误做法,直至将其罢免。

原因 体制不顺导致“角色尴尬”

记者调查发现,业委会“维权难”,首先是体制不顺,缺乏手段。

昆明人与自然小区撤换物管时遭遇“垃圾围城”,业委会决定自己聘用保洁保安管理,但开设公共账户时,各银行都以“业委会的性质无法明确”“企业法人和社团法人的要求不同”等理由拒绝。这说明业委会的法律地位不明确。

停车费、广告收入、会所租金等公共收益被侵占,往往

是业委会诉讼的重点问题。不少业委会反映,在矛盾冲突前,业委会都曾向政府部门反映,但大都置之不理,让走法律程序。

打官司是业委会更头疼的事。由于业委会主体不明确,各项手续都要业主授权,这就得挨家挨户找人直到过半业主同意,操作起来难度很大。

北京市物业管理办法规定,原物管拒不撤出小区的,不得强行接管,逾期不撤出的可

罚款10万元。魏强认为,这实际上纵容了物管赖着不撤。“打官司大都要一两年,而10万元罚款对于物管数百万元的年收入,简直是小菜一碟。”事实证明,在许多城市,此类官司大多以业主败诉告终。

“因为机制缺失,不少业委会生存环境太差。”魏强说,更换物管时业委会成员受到砸车、堵锁眼、恐吓、被打伤等威胁很常见。“业委会太难了,需要政府大力扶持。”

»相关语录

“业委会手中权力大了,就会培养出更大的权力欲望,自然会有存私心想要滥用权力,中饱私囊的人。而对于业委会的监督缺失,更是滋生了这类人的权力心。这是一个公民自治的必然过程。”

——浙江工商大学公共管理学院副教授 曾鹏

【编者按】

最高法通过酌情轻判来鼓励“大义灭亲”,引发了极大争议,反对者和赞同者各自言之成理,事实上,如何兼顾伦理和道德,一直是司法实践的难点之一。就“大义灭亲”引发的争议来看,它倒是提出了一个新问题:如果规定出台之前有个征询民意的过程,是不是更利于规定的出台和执行呢?

“大义灭亲”是司法与伦理双重错位

最高法发布意见规范自首行为。其中规定:犯罪嫌疑人被亲友采用捆绑等手段送到司法机关,或者被亲友带领侦查人员前来抓获的,在量刑时参照自首的有关规定酌情从轻处罚。(12月29日《新京报》)

所谓“父为子隐,子为父隐”,“亲亲相隐”是中国古代传统的伦理道德。当今很多国家法律中都有容隐制度(又叫亲属拒证权制度)。容隐,就是允许至亲之间对犯罪行为

为隐瞒不报。虽然在立法与执法细节上还有很多值得研究之处,如对亲属拒证事项的适用程序和必要限制等,但容隐制度有利于建立良好的社会秩序,有利于妥善处理“情”与“法”、“仁”与“义”的关系,已被实践所证实。法合人情则兴,法逆人情则竭,法与伦理人情相结合,则易于人们所接受。法顺人情,则更易于实施。当“义”与“亲”冲突时,如果法律在制度层面上鼓励“灭

亲”,这或许是种“大义”,但很可能对家庭、社会乃至整个国家造成不利影响。国家是由一个个家庭构成的,家庭成员间由亲情维系,这是人之所以为人的天性,人们不可能义无反顾地舍去亲情。任何人,任何公权力部门,包括国家,都不应该挑战基本的情感环境和社会关系。法律不能只为实现对极少数人犯罪的惩治,追求个别的法律正义,而不顾基本的伦理道德,以牺牲

大多数人的良心和亲情为代价。因“大义灭亲”而给予其犯罪亲属“从轻处罚”的规定,与我国重刑公正原则也是背道而驰的,因为它只是犯罪嫌疑人亲属的行为,不是其本人的主客观表现,不能说明其罪行较轻,主观恶性较浅。谁犯罪,谁就应该受到相应惩罚;因亲属举报而减轻犯罪嫌疑人的刑事责任,从法理上来说,也是一种逻辑混乱。(王世奇)

»不同观点

“大义灭亲”可酌情从轻处罚,是一个很有意义的司法探索,也是多赢的制度设计。预防和减少犯罪,需要全社会成员共同努力。鼓励“大义灭亲”,实际上是动员全社会共同预防和减少犯罪,是对司法机关的必要补充,更能节约大量执法资源。此外,鼓励

“大义灭亲”灭的是罪行而非亲情

“大义灭亲”也使被告人得到从轻处罚多了一个渠道、多了一种可能——如果亲友不“大义灭亲”,犯罪嫌疑人或可能被判处重刑;反之,则可能得到轻判。

从动机上来说,每个人都有举报犯罪行为的义务。从社会控制的角度而言,法律与道德都是

社会控制的手段,孤立的法律手段或道德手段都难以较好地调控社会。因此,法治社会绝不能过度强调“亲亲相隐”。其实,即使是古代的亲亲相隐,也只能局限于一些很轻的犯罪,而不是重罪。也就是说,如果笼统地将个人价值倒置于社会价值之上,就会不可避

免地伤害法律的公正性。良法应当是理性的体现,是道德的体现。亲情与法律的冲突,古已有之,“正义与亲情能否两全”是一个价值选择的大问题。最高法肯定和鼓励“大义灭亲”,要“灭”的不是亲情,而是犯罪行为,这一点必须搞清楚。(刘英团)

»媒体思想之刘洪波专栏

连分泌荷尔蒙都要代表人民?

有些事情,提起来就是个事。例如陕西志丹县委书记祁玉江熊抱央视主持人管彤。

祁玉江以县委书记的身份出席活动,却提出了“我不是男人”的问题,可见他的自我认同出了差错。

他是男人,熊抱女人,虽可能涉嫌强迫,也就算举止粗鲁。但那个场合,他因为是县委书记才上台唱歌,而不是因为是男人。然而,那时县委书记失足了,荷尔蒙支配了身体和意识,于是祁书记大赞管彤“俊、白、美”,并问管彤“我美不

美”、“我是不是男人”。荷尔蒙战胜了政治,男性战胜了县委书记,祁玉江真“性情中人”也。但这仍要归于修炼不够,因为有一些人,可能也是这样的,但至少公开场合,看心爱的明星也只失态到双目炯炯,视线不离,而不至于言行毕现。

然而,就算是分泌荷尔蒙,政治身份仍在起作用。祁玉江要拥抱管彤,就会拿“代表志丹的黄土儿女”开场。县委书记,似乎天然地就有了代表全县男女的资格,然后男性的熊抱,名之为不可抗

拒的人民的拥抱。

那确实是个互动环节。当县委书记在台上呈现男性时,周围有掌声和欢呼,管彤妹妹也配合着调度了现场,“那是贼拉的美”。这个男性与县委书记身份错置的现场,有着观赏男性与尊敬县委书记的混合气氛。观赏基于本能,尊敬基于制度,本能与制度在这里也混淆起来。

网上热议祁玉江“猥琐”,我并不认可这个说法。作为男人,祁玉江最多算是粗鄙寡文。作为书记,这是一个未能控制好荷尔蒙

的权力人物。权力人物,密闭场合,关门喝酒,群聚花间,这也是常有的,祁玉江却搬到公共场合去了。那就让人看着不顺眼,因为人们毕竟还是知道权力场应当与怡情阵有别,尤其在公开场合,至少要表现得好一点。

可是,在一些权力人物拥有制度性尊敬,而不是制度性看管的地方,权力滑到丑剧公行,实在是不可避免。“代表人民拥抱你”,就是说连分泌荷尔蒙都算是代表人民。(作者系著名杂文家)

»公民发言

购置税优惠为什么不长期实行?

财政部、国家税务总局日前表示,对1.6升及以下排量乘用车的购置税优惠于2010年12月31日到期后停止执行,自2011年1月1日起,统一按10%的税率征收车辆购置税。2009年1月,在国际金融危机的背景下,国务院通过“汽车产业调整和振兴规划”,对1.6升及以下排量乘用车实行5%的购置税优惠。2010年,这一优惠调整为按7.5%征收。(12月29日《新京报》)

在有些部门眼里,购置税优惠让政府税收遭受了损失,所以,经济一旦回暖就降低了优惠,经济一旦升温就取消了优惠。小排量车购置税优惠确实是临时政策,但一项实行效果良好的临时政策,为什么不能转化为长期政策呢?

金融危机确已渐远,中国经济确已升温,但扩大内需的任务是长期的,节能减排的任务更艰巨,而购置税优惠造成的税收减少相对于丰盈的政府收入来说算不上什么……这些基本情况和需求都没有变,很难说购置税优惠政策的任务已经完成。政府面向民众推行优惠政策,不应是纯功利性的,还应该包含“让利于民”的善政目的——不是说追求“民富”是下一阶段的努力目标吗?购置税优惠与这一目标正好相吻合。在政府收入连年“飘红”、汽车税费多如牛毛的情况下,购置税优惠在某种程度上考验着政府惠民的诚意和力度。近年来,不管是水电气涨价还是车船税上调,有关方面的说辞都是为了促进节约、节能减排。那么,政府要求民众为了节能减排而承受更高的电价、油价,缴纳更多的税费,为了节能减排,政府为什么不能承受购置税上的些许“损失”呢?购置税优惠让小排量车的市场份额则由50%增长至70%左右,这充分证明,利用税收杠杆调节经济和消费,除了增税还可以减税。道理如此明了,关键就是看愿不愿意这么做了。(浦江潮)