

一场“对台戏”
凸显现实难题

宏普捷座是南京河西一个规模很小的小区,为了成立业委会,小区的热心业主们费了不少劲,并通过选举选出了业委会。让他们感到难以理解的是,这次选举结果被街道认定为无效,理由是选出来的业委会成员票数没有达到“双过半”(面积过半、人数过半)的标准。针对“双过半”的标准,业主和街道产生了不同的理解,进而引发出一个话题:小区选举业委会,一定需要“双过半”吗?记者调查发现,在“双过半”的规定早已生效的当下,不少人仍然知之甚少,根源就在于这个新规的超前,反而会阻碍小区业委会的成立。

□快报记者 马乐乐



漫画 俞晓翔

小区选出业委会 街道表示不认可

街道:票数未达到“双过半”,我们也很为难 业主:法律规定太超前了

热心 新小区业主想建业委会

刘晖(化名)是河西宏普捷座的一名业主,他自称为了小区成立业委会的事情耗费了大量时间和精力,可经过大半年的折腾,他已渐渐变得心灰意冷。这一切,都缘于那次小区业委会成立的“得而复失”。

宏普捷座是2009年9月交付的,这个小区交付后入住率还行,尤其是一幢办公楼,业主们在交付后要么自己开公司,要么租出去,基本上

都投入了使用。去年夏天,小区的业主们在QQ群里开始热烈地讨论成立业委会的事。通过网络,这件事很快被付诸实践,包括刘晖在内的不少热心业主忙碌起来,有的在网络上寻找法律依据,有的搜集业主公约的范本,有的挨个敲门统计入住户数,有的联系街道希望得到指导。“像每个小区刚开始成立业委会那样,反正当中的辛苦就不必多说了。”刘晖说。

很快,业主们统计得出,总共540户房源,确认收房的已经有408户。按照法律规定,小区交付使用要在50%以上方可成立业委会,宏普捷座已经达标。去年7月,几位热心业主向小区所属的兴隆街道打了申请报告,表示已经符合成立业委会的条件,希望街道协助成立。街道在收到后很快回复并表示同意。

刘晖说,兴隆街道书面告知他们,业委会选举结果无效,要重新组织选举。“为这次选举,我们花了多少时间,多少精力啊!明明都是按照规定来的,怎么就无效呢?”刘晖气愤地说。不少热心业主也纷纷表达了相同观点。

声音

律师:《物权法》新规应遵循

选举业委会,是否需要“双过半”,是宏普捷座业主和兴隆街道争执的焦点。从文件上来看,《物权法》《国务院物业管理条例》和《南京市业主大会和业主委员会指导规则》都明确指出,选举业委会必须“双过半”;而宏普捷座的“小区宪法”却只要求“票数靠前”即可。很明显,下位法超越了上位法。

钟山明镜律师事务所律师王思涛说,在《物权法》颁布以前,没有法律规

定小区业委会选举必须“双过半”,因此在《物权法》之前的小区业委会选举,都是执行类似于宏普捷座的“小区宪法”,即“票高者上”。而业委会选举必须“双过半”就是《物权法》带来的新规,因此在2007年10月《物权法》生效后,《国务院物业管理条例》和《南京市业主大会和业主委员会指导规则》这样的法律法规也陆续出台,且都执行了《物权法》的新规。

意外 选举有结果 街道称无效

在业主们的推动下,小区的各项大事逐步推进:成立业委会筹备组、筹备组对外公示、召开首次业主大会、通过了《业主议事规则》和《业主公约》。去年10月7日是小区业委会选举的日子,包括刘晖在内的10名业主被筹备组推荐作为竞选者,

竞争7个业委会成员的名额。在街道方面的监督下,10个竞选者通过投票分出了高下。几个热心业主至今都记得,街道方面的相关负责人当场宣布了竞选结果,并称结果有效。

就在新的业委会成员风风火火地张罗小区大事的时候,他们接到

了一个备感震惊的通知:兴隆街道书面告知他们,业委会选举结果无效,要重新组织选举。“为这次选举,我们花了多少时间,多少精力啊!明明都是按照规定来的,怎么就无效呢?”刘晖气愤地说。不少热心业主也纷纷表达了相同观点。

原因 原来是没有达到“双过半”

街道方面的理由是,根据《物业管理条例》和《南京市业主大会和业主委员会指导规则》,业委会选举应当“双过半”。也就是说,业委会成员必须得到“专有部分占建筑物总面积过半数”的业主和“占总人数过半数”的业主同意。按照计算,

当时宏普捷座小区共收房408户,那么业委会成员必须至少得到205票,而且这205票的业主房屋面积得超过小区总面积的一半以上。刘晖记得,为了那次选举大家费了很大的力气,最终收到了接近400张选票,应当说这已经是一个非常高的数

字。遗憾的是,选票结果很分散,前7名没有一个能得到205票,第一名也只得到了192票。“街道那边说,当时在现场时没考虑到‘双过半’的规定,所以就承认无效了,回头查了一下规定,才来告诉我们无效。”刘晖郁闷地说。

业委会选举再也没进行过

街道不认可对业主们的积极性是个沉重的打击。在李强(化名)看来,要重新再组织一次简直是不可能的事。“古人说得好,一鼓作气,再而衰,三而竭。”李强说,第一次业委会之前,大家都是凭着一股激情去干事的,但现在很多人都没兴趣了,而且越来越多的业主很难联系上。“我们小区住宅部分的空置不少,很多业主是外地的投资客,也有经常在外地

出差的,你让他们怎么来投票?”

刘晖说,虽然当时不理解,但过了一阵他们的确发起了第二次投票的准备,可当中又发生小插曲,通告刚张贴就被撕,“当时前期物业的合同已到期,物业可能觉得我们成立业委会是想把他们赶走。”刘晖等人向物业解释说,成立业委会并非是想换物业。于是,通告又一次张贴后没有被撕掉。

吸取了上一次的教训,这次筹备会只推荐了8个业主参加竞选,为的就是希望选票能够集中些,以便能通过“双过半”的硬杠杠。刘晖说,就在大家准备第二次选举时,街道方面表示人数不符合要求,希望他们将8个候选人扩大到10—11个。

三而竭——从去年年底到现在,宏普捷座小区业委会的选举再也没进行过。

僵持加剧双方不信任情绪

业主和街道的不满情绪在发酵。刘晖拿出《业主议事规则》说:“我们小区通过的《业主议事规则》里面明确写着,业委会委员由选举中得票最多的7位业主当选。”他认为,《业主公约》和《业主议事规则》在通过后,就成了“小区宪法”。

刘晖说:“‘双过半’所针对的是‘选举业主委员会’这个行为,而不是针对选举业主委员会成员。街

道那边的理解不对。”

李强也认为,小区成立业委会是业主自治的结果,街道作为政府部门应当尊重业主的意愿。

事后,不少业主联名向区长信箱和市长信箱投诉兴隆街道“对政策理解有误”以及“行政过度干预”。兴隆街道针对业主的投诉分别作出了答复。“我们完全是按照法律规定来办事的。”昨天下午,街道一位人士拿出

他们给区长、市长信箱的答复说,街道已把法律解释得很清楚了,但部分业主的反复投诉让他们感到难以理解。

在反复的僵持中,双方的不信任和对立情绪在加剧。街道一位工作人员私下质疑:“为什么不能重新选举呢?是不是第一次得票在前7名的业主不想重新选举?”而也有业主抛出疑问:“一次次刁难我们成立业委会,是不是街道方面在暗示什么呀?”

物业办:我们也感到很难

“这个话题比较敏感,的确这是《物权法》带来的麻烦,但是几年下来好像从来没有媒体关注过。”南京某区房产部门的物业科科长说,他叮嘱记者千万别写他的名字。

这位科长解释说,《物权法》中要求业委会选举必须“双过半”的用意是好的,因为这样能够让业委会成员更大程度的具有代表性,避免了过去一些人“不得人心也能当上业委会成员”的情况。

“但是这个规定无疑是超前了。”他肯定地说,“你完全可以理解的,在业委会选举中,要想选举出来的业委会委员全部‘双过半’,实

在是太难了!我可以这样说,在现在这种情况下简直是不太可能的事。所以自从《物权法》颁布之后,南京的小区成功成立业委会的越来越少。”

既然“不太可能”,那么为什么还是有业委会能够成立?他笑着解释说:一方面有的小区在选举时稍稍做点手脚;另一方面街道物业办实际上也只进行备案登记,只作形式上的审查,“只要你形式上过关就没问题,要出了事,那是你业委会自己的事”,“要不是这样,哪有小区能成立起来业委会啊?就拿宏普捷座这个小区来看,第一名得票还没过半,不就是这种情况吗?”

业委会主任:规定太超前了

就“双过半”的话题,记者联系了几位业委会主任。但他们都不愿多谈。“规定是规定,但是如果完全按照这个规定来做,小区还要不要成立业委会了?”一位业委会主任已经连任过一届,而且在小区里威望颇高,他认为,在当前大多数业主对小区事情漠不关心的情况下,“双过半”的规定太超前。

这位主任说,实际上不仅仅新成立业委会需要“双过半”,改选也同样需要。“我们在改选时,都会不厌其烦地告诉业主,哪几个同志是尽心负责的,不然业主

们根本不认识他们,还怎么选?”另一个小区的业委会主任也有类似的感慨:“想为小区做点事,真的很难。”他表示说,每次要做出一个关于小区的重要决定时,都要在投票前对业主“劝导”,有好多次都被部分业主认为是“有猫腻”。“其实我们真的是想做事。”这位主任有自己的观点:“其实在这种情况下,应当由政府部门出力。比如第一次选业委会,街道方面应该做更多的宣传来发动业主,给选举创造更多的有利条件。但现实中,没有多少街道能做到这个。”