

城市规划师：住宅小区亟须物权管理 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/277/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_A7_84_E5_c61_277037.htm 随着《物权法》实施日期的临近，越来越多的住宅小区业主开始关注小区公共区域经营收益的分配问题、业主如何自行管理或委托管理建筑物及附属设施问题，以及物业管理企业的归属管理等问题。日前，记者专程采访了哈尔滨市香坊区中北春城小区业主委员，获悉他们已将一份题为“关于哈市物业管理秩序混乱的主要原因”的建议书递交到哈尔滨市人大城建环保委员会。记者在采访中感受到，物权意识已深入小区业主人心。侵犯业主权益现象普遍中北春城小区业委会在递交给哈尔滨市人大的建议书中指出，哈市相关管理部门有法不依，变相充当开发商和物业管理企业的保护伞，致使开发商侵占业主权益的事情屡屡发生。中北春城小区业委会负责人指出，《物业管理条例》中规定，“业主依法享有物业共用部位、共用设施、设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。”同时还规定，如果违反这一规定，要由相关部门对其进行罚款处理。给业主造成损失的依法承担赔偿责任。可在哈尔滨，包括中北春城在内的众多住宅小区中，多数共用场所、绿地、楼道等被开发商和物业管理企业出租、转卖，侵害了广大业主的共同利益。由于相关部门几乎从来没有对侵害业主共有物权行为的建设单位或者物业管理企业进行处罚，使得建设单位和物业管理企业侵犯业主权益行为时有发生。业主更换物业难《物业管理条例》规定：“建设单位应按照房地产开发与物业管理企业相分离的原则，通过招投标的方式选

聘具有相应资质的物业管理企业。违反规定的要受到相应处罚。”中北春城小区业委会一成员讲，据他们调查，哈尔滨市的前期物业基本上都是开发商指派的，没有几个前期物业企业是通过招投标选聘的。中北春城小区业委会的负责人表示，无论是《物业管理条例》还是《物权法》中都规定，业主可以自行选择物业公司，可是在哈尔滨市，业主要想将前期由开发商指定的物业更换掉，比登天还难，很多小区业委会在更换物业时都遭遇重重困难，其中大部分小区不得不放弃更换。有关部门管理不到位 据中北春城小区业主委员会一成员介绍，该小区召开首次业主大会时，按规定，相关部门和街道办事处应给予指导和协助，而在实际操作过程中，指导变成了领导，协助变成指挥。按《哈尔滨市物业管理规定》规定，具备召开首次业主大会条件的，应当由街道办事处、乡镇人民政府、物业所在地房产行政主管部门组建业主大会筹备组。而执行过程中，政府相关部门很少参与指导和协助，基本上是以街道办事处为主。而街道办事处对召开业主大会和选举业主委员会的指导和协助没有专人负责，对《物业管理条例》又不十分熟悉，往往发生越权行为。中北春城小区业主委员会一成员说，该小区在召开首次业主大会及选举业委会过程中，街道办事处非但没按《物业管理条例》的规定来指导业主维权，反而纵容物业管理企业插手业主的事。在起草业主大会筹备组公告时，该街道办事处一位副主任竟与物业公司经理联合起草公告，提出“筹备组候选人必须是大专以上学历、年龄限制在50岁左右”等条件，把指导变成“指挥”。另外，中北春城业主委员会在递交的建议中还指出，《哈尔滨市物业管理规定》第五条规定：“业主大会

由一个物业管理区域内的全体业主组成，一个物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积达50%以上，或者首个房屋出售并交付使用满两年的，应当召开首次业主大会会议，选举业主委员会。制定业主公约及业主大会议事规则。目前，哈尔滨没有几个小区是按这一规定执行的，可是政府相关管理部门却没有对此进行监督指导。夫妻双方都应是业主 中北春城小区业委会负责人认为，对于业主的界定，有关部门应该依据《物权法》重新界定。《物业管理条例》中规定：“房产所有权人为业主”。按照《婚姻法》规定，房屋属于夫妻共有财产。《物权法》也规定：“按份共有人对共有的不动产或者动产按照份额享有所有权”。因此夫妻共有的不动产在产权证上应登记两个人的名字，相关部门不给办理不动产共有人登记是错误的，应予以纠正。应该把夫妻二人同时界定为业主。中北春城业委会在建议书中建议，住宅局物业处应只负责物业企业的资质审核，业主委员会登记备案应由民政部负责，物业合同纠纷和侵害业主利益等应由工商部门负责处理、处罚直至吊销营业执照，应明确规定街道办事处的职责范围。哈尔滨市人大常委会城建环保委员会负责人表示，《物权法》通过后，哈尔滨市人大已着手深入学习《物权法》，并希望在10月1日《物权法》实施前，全面掌握哈市物业管理领域目前存在的问题，结合《物权法》制定出地方性的法规。中北春城业委会所提供的材料正是他们所需要的，为他们即将开展的工作提供了极大帮助。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com