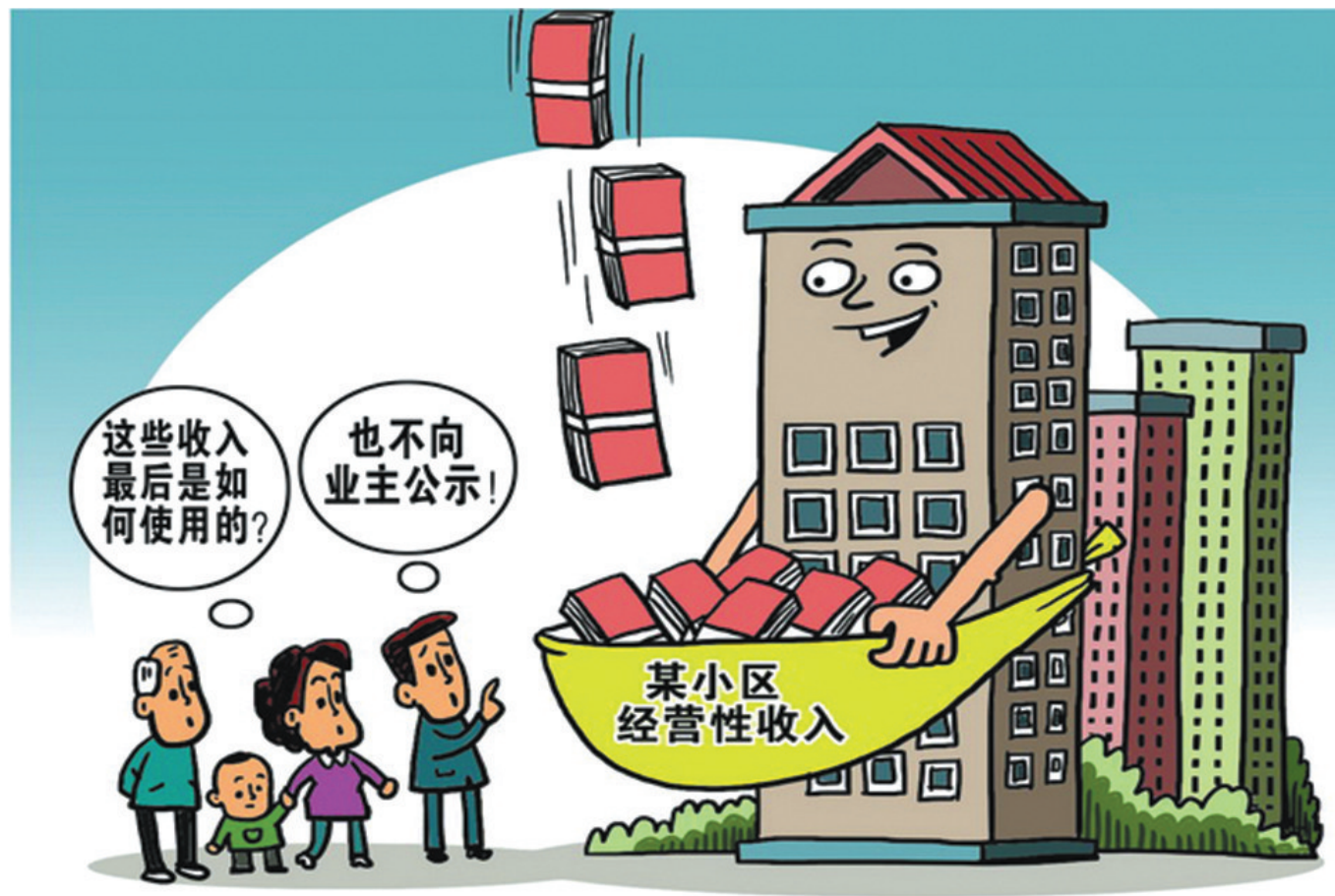


每年动辄数十万甚至数百万元 一些小区公共收益缘何成 糊涂账



停车费、电梯广告费、公共设施收入 每年动辄数十万甚至数百万元的住宅小区公共收益,去哪儿了?

上海市某小区业委会向物业公司发函,要求对小区停车收费情况进行核查,在遭物业公司拒绝后,业委会在小区电梯等候厅屏幕上滚动播放物业公司的劣迹。物业公司向法院起诉业委会侵犯其名誉权。近日,上海市虹口区人民法院二审判决,驳回物业公司的诉请。

新华视点 记者在多地调查发现,不少小区的公共收益账目不清、去向不明。

多地小区公共收益账目不清、流向不明

2020年2月起,上海某小区业委会在小区电梯等候厅屏幕上滚动播放物业公司的劣迹。根据道闸记录,2016年至2019年,小区临时停车总收入超过45万元,而物业公司说只有12.3万元,且拒绝作出解释。

多位小区居民表示,物业公司拒绝业委会监管,瞒报小区公共收益,企图持续获取不当利益。物业公司不配合业委会监管,就是想浑水摸鱼,得到更多利益。这损害了小区全体业主的利益!业主李先生气愤不平。

一个拥有3000余户居民的小区,一年公共收益到底有多少?

记者在位于上海市闵行区的某商品房小区看到,这个拥有3400多户居民的小区,

仅停车和场地租赁两项收入每年就超过350万元,外加没有公示的电梯广告费等收入,该小区的年公共收益至少超过500万元。一些中高端商品住宅小区的公共收益甚至高达上千万元。

小区公共收益该如何分配?实际流向如何?

依照民法典规定,物业服务企业利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。物业服务人应当定期将业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

但记者调查发现,在实际操作中,很多地方的商品房小区公共收益账目鲜见公布,

不少物业公司账目管理混乱,公共收益账目不清,物业公司把公共收益转化为公司利润甚至私设小金库等情况比比皆是。有的小区甚至出现保安用个人二维码累计收取10多万元停车费后跑路的情况。

为此,一些地方的小区业委会开展维权行动,加强对小区公共收益的监管。

2018年小区成立业委会前,公共收益一直由物业公司代管。公共收益由业委会监管后,通过重新招标,小区停车费、电梯广告的收入达到70余万元,是往年的3倍。宁夏银川市兴庆区中瀛御景小区业委会主任张金国说,2019年底,他们将结余的98万元公共收益发放给业主,曾在当地引起不小的轰动。

小区公共收益为何屡屡被随意支配

小区公共收益为何经常成了一笔糊涂账,屡屡被随意支配?

首先,业主与物业公司较量,力量对比悬殊。不少受访业主告诉记者,在要求物业公司公布小区账本的过程中,他们往往面临诸多困难,最常收到的建议就是成立业委会后再来申请公开。但成立业委会本身就是一个难题,物业公司千方百计阻止成立业委会,不提供业委会成立所需的材料。上海某小区业主说。

记者调查发现,绝大多数业主对于小区设施哪些属于业主共有财产、哪些收益应归业主所有等并不了解,给开发商和物业侵占业主合法权益以可乘之机。

一方面业主个人势单力孤,另一方面,很多地方业委会覆盖率又很低。目前,部

分城市业委会覆盖率仅为10%左右。不少业主反映,小区成立业委会的阻力较大。因害怕被更换或被监督,物业公司天然抵触业委会。

银川市住建局物业服务中心主任徐韬伟表示,截至2020年末,在银川市2100多个小区中有物业管理的为1300多个,成立业委会的小区仅有150个左右。

在监督公共收益使用等方面,业委会作用很大。张金国说,他所在小区成立业委会后,设立专门账户,定期公布收支明细,群众获得感很强。

与此同时,很多地方基层监管力量薄弱,业主相关维权行为很难得到相关部门有效支持。基层房管干部表示,公共收益主要靠小区业委会来进行监管,基层住建

部门和社区一般不介入。同时,基层主管部门人员紧缺,对物业企业的监管力量较为薄弱。以银川为例,全市共有2100多个小区,但物业服务中心仅有工作人员十余人。徐韬伟说。

记者调查发现,虽然绝大多数省份出台了物业管理方面的规范性文件,规定街道办事处、乡镇政府等对小区成立业委会具有指导和监督职责,但在实际操作中,指导和监督变相成了审批。由于相关工作未与政绩挂钩,基层政府积极性并不高。

吉林省长春市消协秘书长钟萍说,公共收益纠纷在物业服务投诉中占据较大比例,但因其并非单纯的消费维权行为,消协介入较难。

完善监管体系让 糊涂账 变明账

如何规范管理和使用小区公共收益?专家建议,各方搭建基层自治平台,在沟通中厘清职责。

任性 物业企业屡现,背后是业主和物业企业间的权责不对等。上海外国语大学城市基层治理研究中心主任俞祖成建议,各地房管部门应摸清辖区内市场化物业管理公司服务的小区公共收益情况,为后续监管打下坚实基础。

目前《物业管理条例》《物业服务收费管理办法》对小区公共收益的管理和使用规定不够详细。专家建议,应进一步完善

相关法规、规章,各地监管部门进一步完善监管体系,每年督促小区物业、业委会进行账目审计,并向全体业主公示,曝光负面典型案例,推动物业公司提高账目透明度。

近年来,上海等地从信用管理入手,创新物业企业监管模式。对物业服务企业量化评分,建立红黑名单制度,实行优胜劣汰。上海市2020年对近200家物业服务企业、超过260名项目经理实施失信行为记分,建立了日常监管标准体系。

小区业委会等自治组织是监督物业公司的重要手段。上海市虹口区曲阳路街道

办事处副主任王佳伟认为,应不断提高小区自治水平,厘清街道、社区、业委会、物业等各方职责,进一步明确细化业委会的职权范围,让业委会在筹备、选举各环节有章可循。同时,相关部门应依法行政,指导业主依法自治并尊重业主决定,做到不缺位、不越位。

中央财经大学法学院教授陈华彬建议,基层政府和相关部门应依法监督业委会工作,并为业委会提供法律咨询等方面的服务。政府或社区还应借助信息化手段,让更多业主参与到小区自治中。

郭万刚： 四十年 兑现父辈绿色承诺

见到郭万刚时,他刚从北京载誉而归,又一头扎进八步沙。不久前,德耀中华 第八届全国道德模范颁奖仪式在京举行,甘肃省武威市古浪县八步沙林场党支部书记、场长郭万刚被评为第八届全国道德模范。

八步沙,位于腾格里沙漠南缘的甘肃省古浪县城东北30公里处、土门镇3公里处,上世纪六七十年代,这里还是一夜大风沙骑墙,早上起来驴上房,如今这里生长着茂盛的林木,已成为沙漠中的一片绿洲。

1981年,随着国家三北防护林体系建设工程的启动和实施,年过半百的古浪县土门镇农民郭朝明、石满、贺发林、张润元、程海、罗元奎六老汉,不甘心家园被沙漠吞噬,联手承包了八步沙,要与沙漠寸土必争。

于是,一头毛驴、一辆架子车、一个大水桶和几把铁锹,他们开始了治沙造林。为了赶进度,全家老少齐上阵,为了省时间,索性卷起铺盖住进沙窝里,没有房子住,就在沙地上挖个壕沟,用柴草搭上个地窝铺住,没有炉子生火做饭,就用三块石头支口锅,开水泡馍当饭吃。大风一起,沙子刮到碗里,吃到嘴里把牙齿硌得生疼。

转眼到了第四个年头,那一年春天,雨水格外多,老人们种下的树苗成活了大半。望着一棵棵亲手栽种的花棒、梭梭长出了芽,老人们高兴地笑了。这一年,老人们在承包合同书上摁下了指印,他们约定,如果这辈子治不住沙,就让后人去治。不管多苦多累,每家都要有一个继承人,一直要把八步沙管护好!

1983年3月,郭万刚的父亲,六老汉中年龄最大的郭朝明病逝,31岁的郭万刚在父亲劝说下,辞去土门镇供销社的工作,顶替父亲来到八步沙。这一干,就是近40年!

枯燥的治沙生活、艰苦的生活环境,一眼望不到头的沙海,八步沙的现实曾让郭万刚苦闷过,也后悔过。

1993年5月5日下午,郭万刚和罗元奎老人在八步沙巡林时,遭遇了一场特大沙尘暴,在沙漠里晕头转向地乱闯了六七个小时后,才从沙窝里出来,等到夜半回到家里时,妻子眼泪汪汪地说以为他回不来了。

后来郭万刚才知道,这场12级以上的黑风暴,夺走了古浪县23条生命。这次遭遇,让郭万刚真正认识到了自己坚守的是一份怎样的重担和承诺,也让他下定决心,一定要把沙给治住!

在治沙的40年中,5位老人相继去世。为了兑现父辈们的绿色承诺,郭万刚带领第二代治沙人接过父辈手中的铁锹。经过多年苦战,八步沙变绿了,郭万刚才开始思考再次创业:八步沙虽然治住了,但它的北面还是寸草不生的大沙漠,不治理迟早是个害。林场要发展,就不能只守摊子。

2003年,郭万刚带领八步沙林场主动跨区域承包治理八步沙北面25公里外的黑岗沙、大槽沙、漠迷沙三大风沙口,经过12年苦干,治理了11.4万亩的沙漠。2015年秋季,他们承包了八步沙80公里外的麻黄塘沙区15.6万亩封禁保护区的管护任务,并大规模开展治沙造林。至2018年春季,完成工程治沙造林2万多亩,草方格压沙0.7万多亩,封沙育林草1.8万亩,防沙治沙施工道路绿化工程56公里,栽植各类沙生苗木800多万株,为构建西北治沙屏障奠定了良好基础。

三代人经过40年的努力,在八步沙植树1000多万株,治理7.5万多亩荒漠,八步沙林场管护区内植被覆盖率由治理前的不足3%提高到70%以上,形成一条南北长10公里、东西宽8公里的防风固沙绿色长廊。从八步沙,到黑岗沙、大槽沙、漠迷沙三大风沙口,再到麻黄塘沙区,他们一共完成治沙造林23.7万亩,封育管护面积达43万亩,相当于再造了5个八步沙林区。

据《人民日报》



郭万刚

