

# 破解小区业委会成立难

## 1 物业公司状告街道办和区城建局 法院驳回:对业委会备案属形式审查

长沙小区业委会选举产生后,区城建局和街道办对业委会备案申请是必须进行核实监督,还是只要进行形式审查,社会上存在不同理解。

今年1月,湖南东盛物业管理公司(东盛物业)以小区业委会选举程序违法、其成员存在不符合法律规定和政策规定的人员为由,将文艺路街道办和芙蓉区城建局告上法庭。近日,法院审理后认定,街道办和区城建局同意东成大厦业委会成立并无不当,业委会备案审查属于形式审查,驳回原告的诉讼请求。

### 案由 物业状告业委会备案不合法

去年9月,东成大厦业主大会经过投票,决定不与东盛物业续约,要求该公司退场。

今年1月29日,东盛物业以小区业委会选举程序违法、业委会成员存在不符合法律规定和政策规定的人员为由,起诉芙蓉区文艺路街道办和区城建局,要求撤销同意东成大厦业委会备案的行政行为。

东盛物业在起诉状中称,2015年5月,在很多业主不知情且未投票的情况下,东成大厦住户谈某等人自行成立第四届业委会。6月29日,文艺路街

道办同意第四届业委会备案。今年1月21日,区城建局同意第四届业委会备案。这届业委会的选举程序违法,且部分成员未缴纳维修基金和物业费,不符合法律和政策规定。此外,业委会补交完善材料的时间远超区城建局设置的期限,区城建局的备案申请应予以撤销。街道办和区城建局未履行核实监督职能,其同意第四届业委会备案的行为属于违法行政行为,请求撤销街道办和区城建局同意第四届业委会备案的行政行为。

### 争执 两被告声称备案没问题

对于东盛物业的指责,两被告都认为站不住脚。文艺路街道办在开庭时辩称:根据《物业管理条例》第16条的规定,街道办的备案行为属于形式审查,第四届业委会已按照法律的规定向街道办提供备案资料,街道办于2015年6月29日作出同意第四届业委会备案的行政行为符合法律规定,东盛物业的诉讼请求应予以驳回。

芙蓉区城建局则认为,2015年7月6日,因第四届业委会提交的部分备案资料未达到备案要求,城建局要求第四届业委会完善相关材料,现第四届业委会已经完善了相关备案资料,城建局作出同意备案行政行为符合法律规定。业主委员会成员资格属于业主委员会自治范围,根据新表决通过的

### 判决 备案属于形式审查

芙蓉区法院审理后认为,《物业管理条例》第16条规定,业主委员会应当自选举产生之日起30日内,向物业所在地区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案,区城建局和文艺路街道办事处具有对辖区内的业主委员会备案的行政执法职权。

东成大厦第四届业委会在向文艺路街道办和区城建局申请备案中,提交的备案材料符合住建部《业主大会和业主委员会指导规则》的规定,文艺路街道办和区城建局对第四届业委会备案申请,经审查后作出同意备案的行政行为,并无不当。关于第四届业委会补交完善备案申请材料的行为,

东盛物业公司认为,第四届业委会补交完善申请材料的时间远超区城建局设置的期限,区城建局的备案行为应予撤销。因区城建局于2015年7月6日作出的系暂不予备案行为,且第四届业委会补交完善备案申请材料的行为未违反法律、行政法规禁止性规定,法院对东盛物业公司的此项诉称意见不予采纳。

关于第四届业委会成员资格,东盛物业认为,第四届业委会相关成员未缴纳维修基金和物业费,不具备当选业委会委员资格,因业主委员会备案审查属于形式审查,且业主委员会成员资格属于业主大会自治范畴,法院对此项诉称意见不予采纳。

### 编者按

据媒体报道,2015年长沙市现有的住宅小区中,约七成没有成立业委会。即使成立业委会也在时间上普遍滞后,一般都在开发商交付住房后3年以上才陆续成立,有的甚至长达10年。下面二则新闻对破解业委会难成立有很强参考意义。



图为事发所在地长沙东成大厦。

### 律师说法

#### 此案判决有一定积极示范意义

“近几年,不少小区业委会成立后去登记备案时,部分街道办和房地产行政主管部门将备案错误地理解为审核监督,对业委会提供的材料提出这样那样的质疑,要业委会补交这样那样的材料,迟迟不给业委会办理备案登记。”湖南通程律师事务所律师认为,这种做法曲解了《物业管理条例》关于业委会备案的相关规定,给部分小区业委会的成立设置了不应有的障碍。

何亚伟律师认为,我国虽然不是判例法国家,但芙蓉区法院对此案的判决有一定的示范意义。《物业管理条例》规定,业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的,物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府,应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。备案只是履行形式审查手续,如果有人投诉业委会选举有问题,相关单位和部门也可在备案后进行调查,在查证属实后再依法处理或告知投诉人依法起诉。

■记者 甄荣  
实习生 盛家豪

## 2 长沙将探索放宽业主身份认定

针对长沙小区业委会成立率偏低的情况,长沙市政协委员张治梧在今年“两会”期间,向市政协十一届四次会议提交提案,建议明确开发商必须在住宅交付后一年内组织业

主成立业委会,行政部门履行监管职责。同时,由相关部门对“业主”身份进行特定条件下的解释,规定同住的家庭成员如配偶、子女等都可视为小区业主。

### 现状 对于业主身份认定过于狭窄

“现行规定对于业主身份的认定过于狭窄,是造成大部分住宅小区在长期内无法成立有效业委会的一个重要原因。”张治梧认为,按照长沙市目前的规定,只有登记的房屋所有权人及因事实行为取得房屋所有权的,才能被认定为业主,从而忽视了房屋夫妻共有、家庭共有、父母购房登记在子女名下等实际情况。

张治梧因此建议,在

成立业委会时,每个户主或者每个产权单位可授权委托其中任何一位家庭成员,以维护所有的共有产权人(而不是仅指所谓业主一人)的权利不被剥夺。街道、社区必须将辖区内住宅小区是否成立业委会作为工作重点任务,积极牵头推进住宅小区成立业委会。

“物业管理区域的划分,应处以业主自治和的有效行使为依据。”张治梧还建议。

### 答复 业主直系亲属获授权可进入业委会

近日,长沙市住建委回复张治梧,长沙将健全业主委员会制度;街道(乡镇)、社区(村)及时指导召开业主大会、选举业主委员会,对尚不具备条件成立业主委员会的,由社区(村)暂时代行业主委员会相关管理职能并向业主公示;探索允许业主居住在小区内的直系亲属通过业委会调查,在查证属实后再依法处理或告知投诉人依法起诉。

与社区(村)工作人员交叉任职;鼓励业主大会选聘专职工作人员作为业委会专职秘书,对业委会成员试行劳动报酬制。制定业委会评价考核标准,建立业委会成员诚信档案,由社区(村)牵头加大对业委会履职的指导和监督。

此外,长沙将界定公共收益内容,明确物业管理区域范围,规范公共收益使用范围等。

■记者 甄荣 实习生 盛家豪