

欠缴物业费，就不能参选业委会？

长沙枫林美景小区业委会十年“难产” 住建部门和律师都说这是两个概念

“依照一个过了时效的文件，街道就把我们推选出来的业委会筹备组候选人否决掉，太不合理了。”8月23日上午，长沙岳麓区矛盾纠纷调解中心，长沙枫林美景小区多名业主向三湘都市报记者表达了心中的

不满，因业主对物业不满而欠缴物业费，居民选举出来的业主竟因此进不了“筹备组”，而且这已经是该小区8年时间里第四次筹建业委会“被拒”了，“想成立个业委会，为什么就这么难呢？”

【事件】 欠缴物业费，业主不准进“筹备组”

枫林美景小区建成于2007年，共有17栋房屋，1400多户。小区的交付使用率和入住率等各条件早已达到成立业委会条件要求。十年来，由业主代表就业委会成立先后进行过三次努力，每次都是无果而终。

今年7月13日，业主代表再次向观沙岭街道递交了成立业主大会的申请报告，并在社区

工作人员的参与下，从45个报名想参加筹备组的业主中选出了9名业主代表，作为业委会筹备组候选人。小区业主傅杨介绍，“名单送到街道之后，被街道以‘其中7名业主欠缴物业费’驳回，依据是《长沙市业主大会成立和召开工作指导程序》。”

为此，业主们找到了岳麓区住建局。

【调解】 业主：街道此行政行为不合法 街道：欠缴物业费缺乏公信力

8月23日上午，岳麓区住建局组织观沙岭街道与枫林美景小区业主代表之间进行了一次矛盾调解。

现场，记者看到了此次事件的“矛盾点”——《枫林美景业主代表大会筹备组业主代表基本情况表》。在该表格上，有小区全体业主推选的九名“筹备组”候选人名单，表格右下方观沙岭街道办事处于8月18日进行了批注：根据《长沙市业主大会成立和召开工作指导程序》，谢朝晖等7名同志不履行行业义务，不按期缴纳物业管理费，不适合担任筹备组成员和业委会委员。

对此，业主认为观沙岭街道此行政行为是不合理也不合法的。“物业费交纳与否和业主进入筹备组完全没有任何法律

上的关联和依据。”傅杨认为，业主之所以拒交物业费，是因为小区物业公司不作为和维修基金不透明等行为令人不满。“而且《长沙市业主大会成立和召开工作指导程序》早已过了时效期。实际上并没有法律条文规定不交物业费就不能进入‘筹备组’。”

“7个候选人里有2个人没交物业费长达9年。鉴于这种情况，我就在名单上签了意见，要求重新推选。”观沙岭街道工作人员陈兴满表示：“考虑到因为他们代表一千多个业主，我觉得在诚信方面不能更好地维护小区广大业主的利益，也不具备公信力。”

对此，业主代表们纷纷表示：“这9个人都是我们自己选举出来的。”

住建局：物业费与“筹备组”无必然联系

“我们的目标与业主的目标是一致的，支持枫林美景小区依法依规成立好业主委员会，维护业主的权益。”调解现场，岳麓区住建局副局长付烈山表示，“是否缴纳物业费与业委会筹备组成员当选没有必然联系。”

现场，岳麓区住建局建议观沙岭街道在调解协议书上加上一条：是否缴纳物业费与小区

业委会筹备组成员资格无关，欠交物业费的业主可以进小区筹备组和业委会。但观沙岭街道工作人员在请示了主管领导后表示“不愿在调解书上加上该条”。

最终，街道与业主代表未达成一致，调解无果而终。业主们表示“将继续用法律武器依法维权”。



集中清理“僵尸车”

8月24日，长沙市岳麓区咸嘉湖街道白鹤咀社区裕民巷口，民警将违停的“僵尸车”依法进行拖移。当天，长沙交警启动“僵尸车”集中排查整治行动，近期将清理长期停放在公共区域、外观陈旧破损、车身积满灰尘、无人认领管理的废弃(旧)车辆。

记者 徐行 通讯员 肖强 摄影报道

观点

过期文件 不能作为指导依据

北京盈科(长沙)律师事务所律师、湖南涉外经济学院法学副教授周雁武认为，按照《湖南省行政程序规定》，规范性文件有效期为5年，标注“暂行”“试行”的有效期为2年，有效期满后文件自动失效。“所以，在2010年发布的《长沙市业主大会成立和召开工作指导程序》作为规范性文件已经过期失效，不能作为指导依据。”

湖湘社中心主任、长沙东成大厦业委会主任谈俊也表示，业主按时交费义务和业主享有的被选举权是两个不同层次的概念。业主按时交费的义务是基于物业服务合同产生，而业主的被选举权是基于《物权法》产生，这种被选举权是业主的自治权利，与物业公司之间的民事行为没有任何关系。

湖南业委会辅导专家、北京盈科律所(长沙)战略合作者李思宸亦表示，“近6年多来，长沙近4000家小区在《长沙市业主大会成立和召开工作指导程序》操作下，成立小区业委会的不过300家，而其中已经成立业委会的住宅类小区不到28%，低于全国的平均比例30%。”

■记者 丁鹏志 实习生 谭蓓

高档小区近半住房被业主出租商用

开福区潮宗御苑将被强制关停“住改商”

本报8月24日讯 一个江景高档小区的208套住宅被业主出租作为商用，大量入驻的棋牌室、餐馆、美容院，甚至休闲娱乐、旅馆等对小区住户的正常生活造成严重影响，屡遭投诉。今天，长沙市开福区通泰街街道会同开福区环保、公安、工商、城管、食安、建设、卫监等部门开展了联合执法行动，全面整治潮宗御苑小区的违规“住改商”行为。

“潮宗御苑共有504套住宅。其中1-4层为商铺，4楼以上为纯住宅。近年来，部分业主将住宅出租作为商用，据统计达到了208套。”今天上午9时30分，在潮宗御苑营销中心前坪，长沙东建物业有限公司负责人朱琳向记者介绍，由于大量棋牌室、餐馆、美容院，甚至休闲娱乐、旅馆等行业的进驻，

导致外来人员出入剧增、业主公用设施被挤占损坏、噪音油烟扰民等问题十分普遍，业主们对此意见颇大。

执法人员兵分3路开展联合执法，“我们排查发现，小区有137户办理了企业营业执照，58户办理了个体工商户营业执照，13户无证经营。”通泰街街道办事处相关负责人告诉记者。

对此，综合执法组负责人表示，前期已对核实清楚的非法“住改商”商户下达了停止违法行为文书，责令立即停止违规经营活动，在规定时间内限期关停整改。下一步，将继续组织相关部门开展行动，对规定期限内未自行关停整改的“住改商”经营户进行强制关停，直至彻底整治到位，还小区居民一个清静、有序的生活环境。

■记者 和婷婷

环保回音

油烟直排，“老李家厨餐馆”被取缔

今年5月2日，长沙市芙蓉区五里牌街道接到中央环保督察组交办的省商务厅宿舍区内“老李家厨餐馆”油烟直排扰民投诉件后，迅速反应，严格执法，经过反复与经营业主和房屋出租人协调沟通，现“老李家厨餐馆”已取缔，房屋出租人将房屋改为纯居住房出租，宿舍区小餐馆油烟扰民问题得到

彻底解决。

8月24日，记者在现场采访时看到，昔日的“老李家厨餐馆”房间内堆满了建筑材料，目前正在装修。

家住原老李家厨餐馆楼上的周阿姨告诉记者：“‘老李家厨餐馆’已在我们楼下经营两年多了，油烟没有经过净化直接排到厨房外面。我们根本就不敢开窗户，冬天还好，一到夏天，家里没法通风换气，那个滋味简直苦不堪言。被取缔了真是件大好事！”

■记者 和婷婷

中国福利彩票双色球开奖信息

2017年8月24日 第2017099期 开奖号码

红球: 06 05 16 28 29 02 蓝球: 04

下期奖池: 460398735 元

奖级	中奖条件	中奖注数(全国)	中奖注数(湖南)	单注奖金(元)
一等奖	○○○○○●	27	0	5455945
二等奖	○○○○○○	142	5	108367
三等奖	○○○○○●	2109	55	3000
四等奖	○○○○○●	88811	3243	200
五等奖	○○○○○●	1502773	55549	10
六等奖	○○○○○●	10301500	349232	5

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！

中国福利彩票3D开奖信息

2017年8月24日 第2017229期 开奖号码: 7 0 7

湖南省中奖情况

类别	中奖注数	单注奖金(元)	中奖金额(元)
单选	443	1040	460720
组选三	447	346	154662
组选六	0	173	0

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！