

街道幕后操控致业委会两年难产?

“君悦香邸小区业主状告街道办”二审,直指“街道办不作为,且有偏袒开发商之嫌”

8月7日,是长沙伍家岭君悦香邸小区聂泳培等4位业主与街道办官员魏坤对簿公堂的日子。聂泳培满怀希望走进法庭。为了这一天,他们付出了太多艰辛和努力。

在过去的2年1个月零10天,业主筹委会召开了18次会议,但每次业委会都“胎死腹中”。

他们将矛头直指“街道办操控小区业委会的成立”,状告其行政不作为,走上一条艰难的民告官之路。

“我不为个人,只为小区有一个干干净净的业委会。”法庭上的聂泳培有些悲情。

【矛盾回放】 18次筹委会议定不出选举方法

2年1个月零10天,这是君悦香邸小区为筹备成立业主委员会的艰难等待。聂泳培认为,造成业委会难产的正是指导业委会筹备的街道办。

其中最为离奇的是,从2010年11月15日小区正式成立业主大会筹备委员会后,共开了18次会议,但未能定出选举业委会的方法。

“去年5月15日,第五次筹备组会议达成选举共识并组织选举,220名参选的业主中只有14名业主提出了异议。第六次会议上,任筹委会组长的街道办代表要求重新选举。”聂泳培说,为这事,筹委会的工作搁浅了半年。

但让聂泳培想不通的是,今年5月份的一次会议中,在24名业委会候选人中有17人反对的情况下,街道办不顾反对意见,强行通过了分组选举的方法。

“这其中的关键就是,街道办对开发商组织的少数业主的质疑特别重视,但对大多数业主的反对视而不见。”聂泳培说。

这一点遭到魏坤的否认,他称根本不可能存在“偏袒任何一方”的情况,他们的工作只是协调各方的利益。他质疑“聂泳培等起诉的业主代表本身可能有自己的目的和动机。”

【庭审前】 4名起诉业主被取消候选人资格

让聂泳培更为愤怒的一件事是,就在7月31日第一次庭审的前一天,小区张贴了一张盖有伍家岭街道办印章的业主委员会候选人和候补候选人资格审查通报,包括聂泳培等4名原告在内的业委会委员候选人资格被取消,原因竟是“未模范履行行业主义务”。

何为未模范履行行业主义务?8月3日,魏坤在接受记者采访时给出的答复是,因聂泳培等4名业主曾欠缴物业费,其中聂泳培还被行政拘留过。

对此,聂泳培表示,“他们并非恶意欠缴物业费,而是房屋漏水一两年没得到解决。后来,他曾说服所有的业主补缴了物业费。至于自己的行政拘留,是30年前的历史遗留问题。”

对此,湖南睿邦律师事务所副主任刘明认为,街道办以“未能模范履行行业主义务”的理由剥夺了4位业主的候选人资格,这是无效的。是不是该取消候选人的选举资格,应该由全体业主来决定。

【争论焦点】 街道办有没有不作为?

8月7日上午,庭审的焦点围绕在“街道办到底有没有不作为?”在聂泳培看来,街道办在筹备成立业委会期间故意拖延、过度干涉、操控业委会选举,导致业委会两年多来都未能成立。

他在法庭上陈述了三条指控:

1、街道办在业委会成立过程中应起到指导、协助和监督的作用,但伍家岭街道办没督促开发商在30天内将成立业委会所需资料提交,体现了行政不作为,且有偏袒开发商之嫌。

2、没有制定筹备工作的日程表。

3、全盘操控业主大会筹备工作,在没有确定选举办法和细则时就开始选举,还在选举过程中不断改变选举方案。

这些指控无一例外遭到了魏坤和另一名街道办工作人员的反对。“提交资料是有这个职责,但没有30天的期限。也没有任何文件规定所有资料收集回来后需要给筹备组全体成员公示或签阅,除非本人提出要求。”魏坤还表示,业主指控的第二条、第三条的诉求不属于街道办的工作职责。“很多事情是筹备组做的,不是街道办,我们不存在行政不作为。”

上午的庭审并未当场宣判。主审法官认为,“由于此案具有现实指导意义,合议庭会商后择日宣判。”

“老百姓告政府,是谁也不想干的事。但没办法,如果我放弃了,小区业委会基本上没希望了。”走出法庭的聂泳培脸上显露出些许悲情。而当他回到家迫不及待地打开QQ,小区业主群的消息不断弹窗弹出,业主在群里交谈甚欢,就是无人问及他今天的庭审进展。

破解困局

政府应放权 勿把“指导”当“领导”

吴晓林:中南大学公共管理学院硕士生导师(曾在今年6月组织师生、本报记者进行长沙住宅小区调研,对长沙业委会难产进行调查。)

在我们的调查中,长沙2000多个有物业管理的小区中,业委会成立率不足三成。这其中在成立业委会时,七成小区遭遇到了各种各样的困难而难产。

小区业委会选举,其实是开发商、物业、业主之间多方利益博弈。很多小区物业最初都由开发商指定,或本身就与开发商是一个利益集团。

同时也不排除政府担忧小区自治业委会成立后,号召力会比居委会大,导致对基层权力的冲击。

其实,小区业主组织的发展,实际上是社会民主的仿真器。因为它不涉及政治,只涉及到管理好自己的财产,所以它是安全的。但是,小区业主组织的发展又可以是民主发展的一个课堂,是在中国培养公民意识的一个学校和一间教室。

破解小区业委会困局,应对现有的法律规则进一步细化,比如规定“开发商不提供资料,会接受怎样的处罚”。

政府应更多地“放权”,尤其不能把“指导”当“领导”。比如,街道办负责人可以担任筹备组顾问,而不是直接担任筹备组长,对业主选举、管理小区公共事务中,进行程序上的建议和协助,但“拍板权”归于小区业主。

社会需要多一些 “关心公共事务”的公民

刘助仁:省社科院政治与公共管理研究所所长、研究员

无论最终结果如何,这一案件既体现了社会法治的进步,政府执政的开放心态,也是小区业主参与社会事务管理的公民意识觉醒,是民智推动政府自我完善的体现。

其实,小区业委会的难产,很大程度上也是由于业主积极性不高,普遍对公共事务不关心,心存“事不关己,高高挂起,搭便车想法”的业主大有人在。而像聂泳培等4名敢于较真的业主太少。

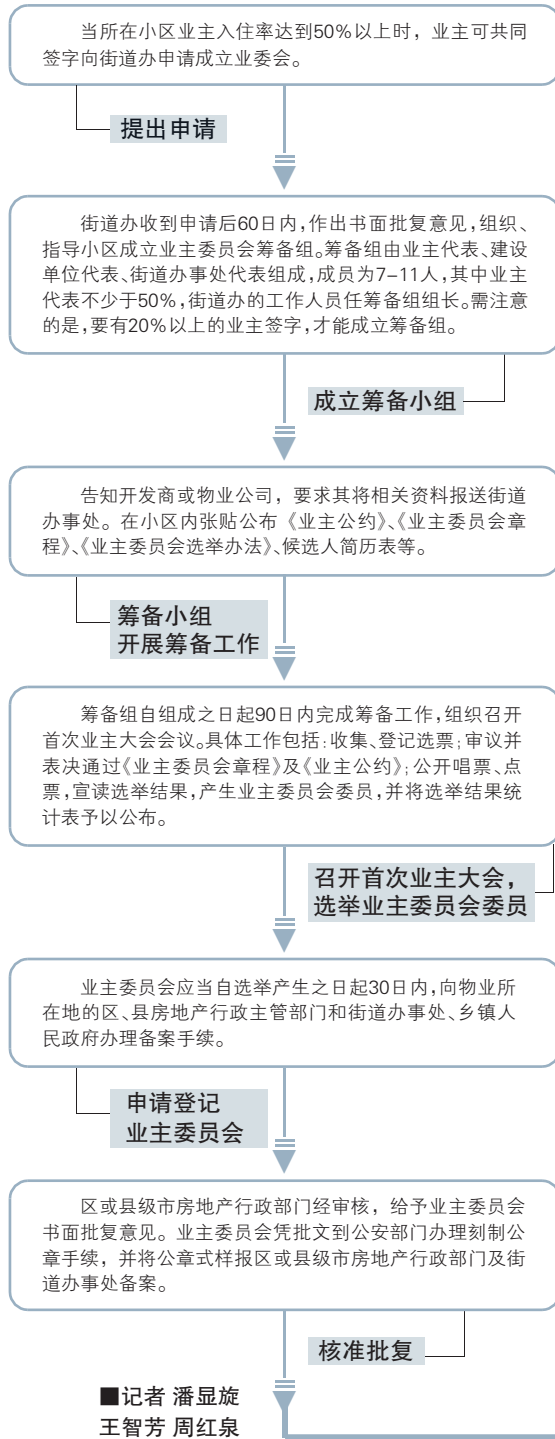
试想,如果君悦香邸小区业委会筹备的2年之中,小区业主人人都来对业委会筹备参与、监督,其业委会诞生之路不会走到这一步。

对自己每天生活的小区都不关心的人,也很难对社会公共事务产生兴趣。我们的社会要想进步,恰恰需要多一些“关心公共事务,对阻碍社会进步的行为说不”的公民。



8月7日,长沙开福区人民法院,君悦香邸小区业主状告街道办事处行政不作为。 实习生唐俊摄

业主委员会成立程序



记者 潘显旋
王智芳 周红泉

不用锁 不怕偷
王力电动车
诚招空白区域优秀经销商 财富热线: 15268688989

盘中餐 金尊山茶油
中国驰名商标