

小区乱糟糟？别急别急，“指导规则”来了

核心提示：
1月1日，由住房和城乡建设部制定的《业主大会和业主委员会指导规则》下称《指导规则》》正式开始实施。这部建立在物权法和物业管理条例等法律法规基础之上的规章，旨在规范业主大会和业主委员会活动、维护业主合法权益。本期《识法》就结合具体案例对《指导规则》进行详细解读。

就要过年了，小区里没人搞卫生，没有保安，这怎么行？德清都市桃源小区的许多业主开始为此发愁。无独有偶，德清富民苑的徐先生对小区里垃圾成堆的现状也看不下去了，他拨打了当地媒体的电话，希望有关部门速速解决。

这两个小区在元旦前后遇到了同一个问题：物管撤走了，小区的卫生没人搞了，门口也没有保安看管了。而物管撤走的一个关键因素是：物业费收不上来。记者调查了解到，物业费纠纷近年来频频诉到法院，而背后隐藏的物业管理问题纷繁复杂。业主不交物业费的原因各种各样：有的业主不满物业管理服务的质量，有的业主常年在外，也有的业主是因为邻里关系没有调处好……

值得庆幸的是，国家级的《业主大会和业主委员会指导规则》已从元旦起生效，都市桃源和富民苑的业主们有望从中找到消除烦恼之道。

《指导规则》共计5章64条，针对目前小区物业管理存在的各项“疑难杂症”，进行了规范。



“交付过半”可召开业主大会

【案例】市民张三在某小区购买了一套商品房，该小区共20栋住宅楼。开发商交房时告诉业主，由于工期等原因，有5栋住宅楼还未达到交房条件。不过，交付使用的住房建筑面积已达到小区总建筑面积的3/4。张三等业主提议，尽快召开业主大会，以规范小区的物业管理等事宜。

【新规解读】新小区什么时候召开首次业主大会，是很多业主关心的问题。除了物权法及物业管理条例对业主大会召开条件的规定外，《指导规则》规定，物业管理区域内，已交付的专有建筑面积超过建筑物总面积50%时，建设单位应及时报送筹备首次业主大会所需的文件资料。

据此，张三所在的小区，开发商交付使用的住房建筑面积已经超过了该小区总建筑面积

的一半，已符合成立业主大会的条件，业主可要求建设单位准备召开首次业主大会的材料。

符合成立业主大会条件的，区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当在收到业主提出筹备业主大会书面申请后60日内，负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。筹备组应当自组成之日起90日内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

业主大会可以书面召开

【案例】服务于某小区的物业公司即将服务期满，是否让原物业公司继续服务，成了小区不少业主议论的话题。有些业主认为可继续聘用原物业公司，有些业主则不同意，还有些业主表示无所谓。因业主意见不统一，业委会决定发放征求意见书，同时贴出公告，要求业主在规定时间内参加业主大会。

【新规解读】涉及小区公共管理等重要事情时，往往需要召开业主大会。不过由于一些业主工作忙，或者有的业主抱着“事不关己、高高挂起”的心态，不关心小区管理，导致业主大会的召开存在较多困难。

为此《指导规则》规定，业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且

占总人数过半数的业主参加。采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。

另外，业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加业主大会会议。未参与表决的业主，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由管理规约或者业主大会议事规则规定。

不交物业费失去“话语权”

【案例】某小区业主李四，多次拒交物业管理费。业委会劝说无效后，李四被物业公司诉至法院。他只得按法院判决，如数补交所欠物业管理费。后来，小区业委会换届，李四报名参加选业委会委员。投票当日，鉴于之前李四故意拖欠物业管理费，不少业主对李四投了否决票。李四因此大吵大闹，致使换届工作无法正常进行。

【新规解读】目前，在居民小区中，如果业主不交物业费，物业公司通常通过起诉该业主来解决。而业主委员会也只能对该业主的行为进行劝解，并没有太多强制措施。

根据《指导规则》，业主拒付物业服务费，不缴存专项维修资金以及实施其他损害

业主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

也就是说，如果业主恶意不交物业费、维修资金或是有其他损害业主共同权益的行为，其就有可能失去“话语权”，或是在小区内行使管理权时受限。

前期入住业主可先成立业委会

【案例】某小区分三期开发，目前第三期项目尚在建设当中。考虑到小区一、二期已有大部分居民入住，业主经商量后，派代表找到当地房管部门，递交成立业委会材料。但房管部门表示，由于该小区还未完成全部开发，所以目前还不能成立业委会。

【新规解读】在《指导规则》实施之前，房管部门的做法是对的。《指导规则》实施后，划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积

和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

也就是说，同一个房产项目，前期先入住的业主，只要符合条件，可以不等后期开发完成，先成立业主大会，并选举产生业主委员会。

业委会费用由业主决定并埋单

【案例】未经业主大会讨论，某小区业委会成员决定，从小区广告收益中拿出部分钱，作为业委会委员的交通、通讯等办公费用，并以补贴方式发放给各位委员，每个月共5000元。此举遭到许多业主的质疑。他们认为，业委会不经业主大会通过，不能私下确定办公费用的定额。

【新规解读】业委会在为全体业主办事时，除了劳心劳力之外，多少都会花掉一些交通费、通讯费。业委会从小区公共收益中拿出部分钱作为办公费用，也无可厚非，但具体要拿出多少，不能由业委会自己来决定。

《指导规则》规定，业主大会、业主委

员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。至于如何筹集、管理和使用工作经费，则应召开业主大会讨论决定。同时，工作经费的收支情况要定期公开，接受业主监督。

业主委员会任期5年一届

【案例】某小区业委会任期届已满，但原业委会主任既不组织召开业主大会进行换届选举，也不移交其所管的资料、公章等。不少业主想召开业主大会组织换届，原业委会主任通过拉拢、给好处费等各种手段进行阻挠，此举引起部分业主不满。

【新规解读】有不少小区的业委会发现，可以通过胁迫物业公司或是利用小区公共部位经营来获得收益。由此，为了谋取私利，他们任期满了以后也不想放弃，仍“大权在握”。

对此《指导规则》规定，业主委员会委员实行任期制，每届任期不超过5年，可连选连任。业委会任期届满的，其委员资格终

止，应当自终止之日起3日内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。业主委员会任期届满前3个月，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举。逾期不换届的，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作。

■本版策划 朱立宪
本报记者余春红对本版亦有贡献