

谁动了我的小区?

——城市居住小区业主与物业纠纷透视

新华社记者 万一

8月26日,国务院公布了新修订的物业管理条例,并将于10月1日起正式实施。引人注意的是,与这个新的条例同时实施的还有备受瞩目的物权法。消息传出,人们期待着历来纠纷不断的城市居住小区能走上一条建设“和谐小区”的幸福之路。

但是,就在新的物业管理条例公布后的这段时间里,仅8月28日至9月5日,记者就在网上搜索到了各地相关纠纷的新闻达30多条。

那么,我们的小区到底怎么了?谁动了我们本该安居的小区?新的物业管理条例能从根本上遏止纷乱复杂的小区纠纷吗?

纠纷一:

谁动了我的绿地、停车位?

【典型事件】今年5月24日,百余名男子手持钢管铁棍,冲入北京北沙滩8号院殴打业主。上百根铁棍、钢管乱舞中,七八名业主相继倒下。有8人受伤送医院治疗,其中一人头部骨折,生命一度垂危。据业主反映,血案的发生与小区内一块绿地使用权的归属有关。

【纠纷透视】事实上,近年来发生在我国很多地方的业主和物业的纠纷,相当大的一部分都集中在诸如小区绿地的变更、停车位的收费和管理等实实在在侵犯了业主权益的事件上。

【解决之道】北京远东律师事务所律师孙树理:按照物业管理条例和物权的有关规定,物业公司擅自变更、占用绿地以及停车位的侵占收益,均属违规和违法行为,因为建筑区划内的绿地、停车位,原则上是业主共有的。要解决这个问题,除了让物业和业主都明晰法律的规定外,更关键的是我们政府的有关部门应该形成一个协调和调解机制,在发生纠纷的时候能及时介入并妥善解决问题,不能让纠纷恶化甚至导致流血事件。

【典型事件】今年5月11日,北京东城区法院受理了一起“特殊”的案件。家住北京市丽源公司家属院的居民肖先生在2003年购房后发现,被告北京市丽源公司(具有物业管理职能)将该楼屋顶出租给北京领先艺术广告公司占用,并设置了广告牌。肖先生认为,作为业主,自己对楼顶的共有建筑面积享有相应的权利,要求被告立即停止侵害,拆除广告牌,偿还广告收益3422元。

【纠纷透视】记者调查发现,小区内物业公司在没有征得业主同意的情况下,擅自签订协议,将本小区楼顶、外墙以及地下室等公共产权单位出租给广告公司和个人使用,可观的收益基本上落入自己的腰包。而一旦小区业主向物业公司讨要自己该得

纠纷三:

业委会和物业的“暗战”

【典型事件】今年8月11日,北京美丽园业委会状告物业公司案件再次胜诉,北京市第一中级人民法院维持了一审判决,再次支持了业委会13项诉求中的12项,鸿铭物业公司向小区业主收取的物业费单价由每月每平方米2.72元降为1.58元。

【纠纷透视】在一些成立了业委会的小区,代表业主权益的业委会似乎从一开

纠纷二:

我的产权“红利”哪去了?

的产权“红利”时,往往被物业公司拒绝。

【解决之道】中央党校研究室赵杰博士:根据新修订的《物业管理条例》,业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。现在应该非常明确的是,小区物业公司从业主共有的产权单位获得的任何商业收益都应交业主或业主委员会共同支配,小区物业公司没有任何独占的权利和理由。这一点是不容争议的。

始就与物业公司处于一种“暗战”状态中,一方面是物业公司千方百计地阻挠业委会行使权力,另一方面是业委会也在尽可能地让物业公司“听话”,并想方设法地“炒”掉不满意的物业公司。

【解决之道】中国社会科学院新闻研究所所长尹韵公:要避免这种小区的“暗战”应当明确两点:一是物业公司应立足服务而不是管理。新修订的《物业管理条例》最引人注意的就是把物业管理企业改成了物业服务企业。因此,物业公司应该把精力放在提高服务质量上。二是业委会更好地发挥应有的作用,进一步明确和完善业委会的职能,提升业委会的素质也很重要。

【典型事件】今年8月8日,家住通州区靛景明居的聂先生等3名业主,因不满物业服务,拒交物业费被物业告上法庭,通州区法院一审判决其败诉后,聂先生等3人提起上诉。聂先生对媒体称,之所以不交物业费是因为小区里多次发生业主被打、车辆被偷等治安案件。

【纠纷透视】“收费难!”这是在记者调查中,各物业公司负责人最头疼的一个问题。他们表示,很多业主有这样一个心理,就是花钱越少越好,但实际上,不少物业公司是在微利经营,维持已是步履维艰,有的甚至面临倒闭。而另一方面,“对服务不满意!”这是大部分业主陈述的不愿交费的原因。

纠纷四:

物业费收缴与拒缴的持久战

【解决之道】中国人民大学法学院院长王利明:应该看到,新修订的《物业管理条例》很重要的一部分是分别强调了业主和物业各自的责任和义务,而交纳物业费是业主的基本责任和义务之一。

解决纠纷的关键,是必须保证物业收费标准和服务质量相称、相一致。物业公司必须在提高服务质量和水平上下工夫。

此外,物业收费要阳光、透明,服务流程要公示,这也有助于问题的解决。可以采用公示的方法让业主了解,甚至可以邀请业主参与到物业管理中来,还可以设立监督的平台,这样有助于改善物业和业主的关系,使收费纠纷得到解决。

(新华社北京9月17日专电)

偷渡走私触国法 暴富梦碎化灰烟

一个以大连王氏三兄弟为首的团伙,为实现“暴富梦”,煞费苦心在中国和韩国之间开掘了一条秘密的海上走私偷渡通道。

自2006年下半年开始,该团伙连续作案40余起,涉案金额达1000余万元。自今年4月中旬,威海边防支队官兵经过三个多月的缜密侦查,于今年7月将王氏三兄弟等涉案人员一网打尽。

破获一起偷渡案 南下福建抓“蛇头”

今年3月7日,威海边防支队破获一起偷渡案件,10名偷渡客在石岛悉数落网,但躲在幕后遥控操纵的“蛇头”早已潜逃。通过审讯,民警得知:福建籍“蛇头”陈某是该起偷渡案件的幕后策划者,10名偷渡客从福建到威海的一切行程均由陈某一人联系安排。陈某是何许人?他在这起案件中究竟扮演怎样的角色?幕后的“黑手”还有多少?威海边防支队侦查人员随即南下福建对“关键人物”陈某进行查捕。

然而,陈某在“3·7”案发后已不知去向。几次抓捕未果,部分侦查人员留守南方,对陈某继续进行秘密查捕。同时,边防民警重点加大对石岛附近海域船舶、沿海港湾、码头、停泊点和旅馆、饭店等场所的管控力度。通过一个多月的监控,徐某、杨某等几名嫌疑人的基本情况和相关行踪逐渐被侦查人员掌握。

犯罪团伙再偷渡 民警发现“重号”船

就在全力搜集证据时,4月9日,侦查人员获取一条重要信息:该团伙集结偷渡人员欲于4月13日凌晨在石岛出境。全体民警紧急待命。4月11日23时许,14名偷渡嫌疑人分别入住石岛两家宾馆。近70名全副武装的骨干民警赶赴石岛,部分民警对偷渡人员入住的两家宾馆进行秘密监控,部分民警在石岛港湾码头进行外围控制。

4月12日上午,负责偷渡货船摸排工作

的民警猛然发现海上竟停有两条“黄鹤18号”货轮。后经查实,“黄鹤18号”为散货船,载重841吨,与另一载重1475吨的货轮“黄鹤20号”船同属某公司,是该团伙组织偷渡走私的主要交通工具。

4月13日凌晨4点,一辆白色面包车先后将住在两家宾馆的偷渡分子接上了“黄鹤18号”。警方在接应偷渡分子上船的码头将团伙骨干杨某(后经查实为“黄鹤18号”货轮机长)及“黄鹤18号”货轮船长徐某等人一举抓获。

海上抓捕行动同时拉开了序幕。民警跳上另一艘“黄鹤18号”货轮,在货船底部一个经过改造的暗舱内发现了挤在一起的偷渡客,并马上展开审讯。不久,消息传来:附近停泊的“黄鹤20号”货轮也涉嫌偷渡走私!“黄鹤20号”货轮迅速被控制起来。

嫌疑人纷纷落网 三兄弟浮出水面

本次抓捕行动,边防民警共抓获涉案人员31名(其中偷渡人员14名),查获“黄鹤18号”和“黄鹤20号”两艘涉案货轮。后经审讯,民警得知此次被扣的“黄鹤18号”和“黄鹤20号”两艘货轮均为国内航线船舶,该团伙为每条船都准备了两套船舶手续,一套为国内航运手续,另一套为国际航运手续。在国内靠港时使用国内手续的船名号及相关证件,出海到公海后则将船名号改用国际航运手续的船名号及相关证件,当返航回国时再改回原来的船名号,以此来逃避监管。然而,两船从国外返回后,由于缺少沟通,加上船员粗心大意,竟都将船号改成了“黄鹤18号”,并且停在了相邻海域。

4月15日,省边防总队向青岛海关缉私局通报了该案涉嫌走私的相关情况。青岛海关缉私局派员与边防部门联合办案,协助抓获涉嫌走私人员2名,查扣涉嫌走私的固体废物5000余吨。

涉案嫌疑人纷纷落网,经过审讯,一个以王氏三兄弟为首的特大偷渡走私团伙终于浮

出了水面。

三兄弟昼伏夜出 仍难逃警方法网

随着这个特大偷渡走私团伙神秘面纱的揭开,抓捕团伙主要嫌疑人王氏三兄弟等人也被迅速提上了日程。警方很快得知:三人正在大连某地活动,昼伏夜出,行踪诡秘。侦查人员4月16日晚火速赶往大连。

侦查人员到达大连后发现,犯罪嫌疑人早已不敢在自己家中居住,王某等人的办公地点也人去屋空。十几天的蹲守守候未果后,侦查人员获取了一条重要信息:王氏三兄弟的老母亲现住在其二姐家中,王氏三兄弟在当地是出了名的“大孝子”,经常到二姐家中看望母亲。5月1日中午,一个50多岁的中年人左顾右盼后,慌慌张张地走进了某小区的大门。“来人形迹可疑,面貌酷似王老三!”经过仔细比对辨认后,侦查人员确认这便是多日来苦苦等待的王老三。当王老三到达其二姐家楼下时,守候多时的侦查人员从斜处穿出,将其迅速制服。

由于王老大、王老二社会关系复杂,有较强的反侦查意识和手段,行踪很难掌握,针对两人实施的多次抓捕行动均没有取得实质性进展。近两个月过去了,王老大、王老二在大连市某小区活动的踪影终于出现在侦查人员的视线内。7月2日,王老二提着一袋垃圾从楼房内走出。身着便装的民警镇定自若地迎面向王老二走去,而王老二丝毫没有察觉出任何异常。就在两人擦肩而过的一瞬间,民警转身将王老二摁倒在地。侦查人员几个箭步冲到楼上。眼见已无路可逃,王老大最终放弃了反抗,他打开了房门,乖乖束手就擒。

购买四条大货轮 “经营”偷渡兼走私

据王氏三兄弟交代,2004年,王氏三兄弟开始以经营大连市某(香港)国际公司为幌子,从事非法活动。这个集团内部分工十分明确:王老二是真正的大老板,在幕后操纵指挥,王

老大负责船舶维修和给养等事务,王老三负责财务,下属成员李某主要负责销售走私入境的旧物资,马某、黄某负责组织联系偷渡,于某则负责公司杂务及韩国船舶代理的联系协调事务等。

最初,王氏三兄弟以公司的名义先后购买了“黄鹤18号”、“黄鹤20号”等4条船只,主要是向韩国和日本走私镁矿砂。2006年11月,王氏三兄弟开始联系偷渡人员。几次交往后,他们与正在寻找组织偷渡合作伙伴的陈某一拍即合。陈某在福建联络偷渡人员,马某则负责安排船只,组织偷渡成功后向每名偷渡客收取4-6万元的费用,并给船员1000-4000元的好处费,一条利用货船组织他人偷渡的海上通道逐渐形成。

几次偷渡得逞后,尝到甜头的王老二胃口也逐渐大了起来。而此时,一名韩国人主动找上门来,希望与王氏兄弟长期“合作”,共同向中国国内走私废旧物品。由于向中国国内走私废旧物品利润丰厚,王老二迅速与这名韩国人达成协议,并安排王老三在蓬莱等地负责联系废旧物品的销售,一条由韩国向中国国内走私固体废物通道也逐渐被挖开。为确保偷渡走私活动的安全,王老二利用在某机关工作的便利条件,为作案船只伪造了船舶进出港手续,准备了两套船名船号,冒以“大连市xx国际(香港)公司”的名义,形成了一个在国内组织人员偷渡韩国,再由韩国向国内走私物资,集组织偷渡走私为一体的复合型犯罪团伙。

该团伙先后十余次从辽宁、河北等地将80余名偷渡人员运往韩国。他们采取更换照片的方式为偷渡人员伪造《海员证》,到达韩国后利用假《海员证》为偷渡人员编造《登陆证》,安排偷渡人员持《登陆证》离开码头或者直接安排偷渡人员进入韩国。王氏兄弟的公司每运送一名出国人员可从中共获利4万元以上的人民币。在组织运送偷渡人员的同时,该团伙还走私固体废物13000余吨,自2006年下半年开始,连续作案40余起,两项涉案金额达1000多万元人民币。

(据《齐鲁晚报》)