



小区住户在屋顶种植盆栽。

家门口摆放鞋柜、屋顶建阳光房、公共车位私装地锁……

公共空间遭侵占变“私人领地”

小区“共有地盘”谁做主？

破题

共治共管 多方协商解决

业内人士表示,杜绝侵占小区公共空间行为,一方面要强化和落实物业公司责任,加强业委会建设,树立文明新风,让绝大部分侵占公共空间的纠纷在“小区内解决”;另一方面要畅通小区与社区、执法部门等基层治理主体之间的协作机制,营造共治共管氛围。

“对违反物业管理规定的行为,物业负有劝阻义务。”北京颐合中鸿(南宁)律师事务所律师刘秋红说,业委会和有关部门都应督促物业严格履行义务,强化对侵占公共空间问题的查处力度。比如,对乱堆乱放行为,物业可以通过发通知、函件要求堆放入限期清理,在限期内如未清理,即可视为丢弃物品,物业可对杂物进行清理。

无物业的老旧小区往往公共空间侵占问题突出,加强业委会建设非常必要。江西南昌市西湖区桃源街道金源社区是个老旧小区,以前侵占门前公共区域违章搭建的现象普遍。“小区没有物业和业委会,社区居委会承担了物业和业委会等组织的责任,但我们只有7名工作人员,人手非常紧张。”社区工作人员说,目前当地正在进行老旧小区改造,工作人员走街串巷做工作,以前违章搭建的业主纷纷将门前区域恢复原状;下一步社区将积极吸纳声望高、责任心强的业主组建业委会,进一步强化社区自治能力。

做好社区治理工作,需要基层自治组织与执法部门形成良性互动机制。在采访中,部分物业公司表示,杜绝侵占行为的根本在于形成长效自治机制,这就需要执法部门、业委会、物业公司等组织进行协同管理,目前相关沟通机制仍待畅通。比如,不少地方开展过“城管进小区”专项执法行动,建议完善相关长效机制,帮助小区更好地解决各类矛盾纠纷。

近年来,山东省枣庄市台儿庄区不断完善区、镇街、社区、物业企业四级党组织体系,将物业公司、业委会、居民中的党员纳入党支部统一管理,实行“双向进入、交叉任职”,推荐社区“两委”成员、业委会委员担任物业企业义务监督员,吸纳符合条件的物业企业负责人、业委会委员担任社区“两委”兼职委员,每月定期召开党建联席会议,共同协商解决居民关注的热点难点问题,取得了显著成效。

据新华社电

乱象

“门前一平方米”乱堆乱放 公共空间变“私人领地”

最受诟病的是“门前一平方米”乱堆乱放。记者发现,在门前摆鞋柜、楼道堆放快递箱、单元楼门口摆放旧家具等现象十分常见。一些老旧小区因为老年人住户多,很多旧物件不舍得丢弃,就堆放在楼道里或者门口。乱堆乱放不仅给左右邻居带来不便,影响小区环境,还挤占了停车位、绿地甚至消防通道,增加消防安全隐患。

2021年11月,北京市第三中级人民法院宣判了一起因在楼道堆放杂物引发火灾致邻居被烧伤案件。北京市一老旧小区二楼的住户长期将其捡拾的废旧纸壳等杂物堆放在楼道内。2020年1月,小区发生火灾,楼上住户逃生时被杂物挡住了唯一的逃生通道,造成严重烧伤。法院终审判决杂物堆放入赔偿受害人全部费用633万余元的70%,即443万余元,物业公司对633万余元全额承担补充赔偿责任。

另外,大量公共空间变“私人领地”。小区的屋顶、绿地、楼道等均属于业主共有部分,然而近年来,屋顶建设阳光房、装门围楼道、造墙围地、乱搭乱建等将公共空间变成“私人领地”现象并不少见。

去年底,广西南宁某小区业主委员会一纸诉状将几名业主告上法院,原因是他们长期霸占公共区域私划停车位、安装地锁,多轮沟通无效后,业委会决定走法律渠道维护业主权利。

2021年4月,有群众举报,江苏省苏州市一小区部分业主持续侵害湖岸线,破坏绿化,多次投诉无果。记者走访发现,临湖一些别墅业主侵占公共绿地造假山、铺草坪、挖游泳池……大量公共绿化景观被破坏。不仅如此,该小区部分业主还通过建造围墙的方式大量圈地,有的圈地面积达到几百

平方米,是原有别墅产权面积的数倍。

值得注意的是,还有人利用公共空间牟利。这类侵占行为主要是通过侵占公共资源、牟取不当利益,包括将小区公共部位改造为商铺牟利,非法占有电梯使用费、停车场收费等。

重庆市江北区朗晴广场小区业委会原主任江月胜任职期间,每月从小区公共区域广告经营收益中扣除1.6万元作为“业委会津贴”,还将业委会管理的全体业主所有的28万余元财物非法占为己有,后获刑8年。

现状

“小纠纷”维权难解决?

2021年11月,媒体曝光河北衡水某小区住户拆掉自家的门,在楼道安装新门,将楼道部分区域占为己有。邻居向媒体求助,面对镜头,业主表示:“拆门我做不到,因为这门都装上了。”

记者发现,由于一些原因,此类侵占纠纷并不是很容易解决,常常造成矛盾升级。

根据民法典、消防法等法律规定,侵占小区公共空间属于违法行为,一旦出事要承担相应的法律责任。但在生活中,记者发现许多居民法律意识淡薄,出事以后才意识到问题的严重性。

广西东方意远律师事务所律师丘新颖认为,大部分居民对专有部分和共有部分的概念模糊,只考虑自己生活的便利;一些开发商在售楼时甚至有意引导,令业主们想当然地以为可以占用公共空间。

“以前我们没有业委会,维权没有主体。”南宁市某小区业委会成员梁先生告诉记者,他所在的小区几名业主占用楼道、私划停车位已有10多年。成立业委会后,梁先生和其他成员对小区内的侵占行为进行了调查和取证,2020年将起诉

状提交至法院,但没达到“双过半”的要求(即该项决定应当经专有部分占建筑物总面积过半数且总人数过半数的业主同意才能实行);2021年,梁先生挨家挨户敲门,征得大家同意并签字,最后才得以走到法律程序。

丘新颖说,在维权取证过程中,小区居民意见统一难,甚至容易引发“内讧”。还有一些居民因担心遭报复,导致维权参与度低。此外,小区成立业委会的流程较为烦琐,需要建设单位和物业公司提供相关材料,物业人员暴力破坏业委会选举、选举出来的业委会成员“被报复”等现象并不少见。

值得注意的是,物业管理“刚”性不足。作为按合同履行小区日常服务管理的主体,物业本应成为处理公共空间被侵占问题的直接责任方,但由于担心得罪业主“惹祸上身”、缺乏执法权等原因,不少物业对这类问题“睁一只眼闭一只眼”,或者只是以劝导等柔性方式为主,管理效果不佳。有的非但不做业主沟通的桥梁,还挑动业主对抗,造成矛盾升级。

广西桂林的蔡女士住在顶楼,去年底便发现楼顶上多出了许多盆栽、休闲桌椅,每天搬运造成噪音。她向物业反馈了情况,物业表示,“对方比较难沟通,我们也没有办法。”

基层干部还反映有关部门执法难问题。根据物业管理条例,对侵占公共区域或擅自利用公共区域经营的个人,可处1000元以上1万元以下的罚款。“但我们在监管过程中很难进行处罚。”南宁市兴宁区兴东街道办事处主任孙晓梅说,证据收集难,对于乱堆乱放的行为“必须拍摄到违法正当时”。

南宁市兴宁区城管局两违监察大队大队长蒋晓芬说,小区里的违规搭建速度快,隐蔽性强,上门取证经常遭遇业主闭门不开,而管理部门的巡查执法力量和技术力量有限,发现问题后“需要视情况下发6至8份法律文书”才能合法拆除,这个过程持续时间长达9个月。

在家门口的方寸之地堆放垃圾、摆放鞋柜,在屋顶建设阳光房,在停车位自行安装地锁……记者日前在北京、广西、江西等地走访发现,一些小区的公共空间被侵占现象较为普遍,导致邻里间纠纷不断甚至对簿公堂。



小区住户将盆栽用的土堆放在小区屋顶。



小区住户将桌椅、遮阳伞等物品摆放至屋顶。