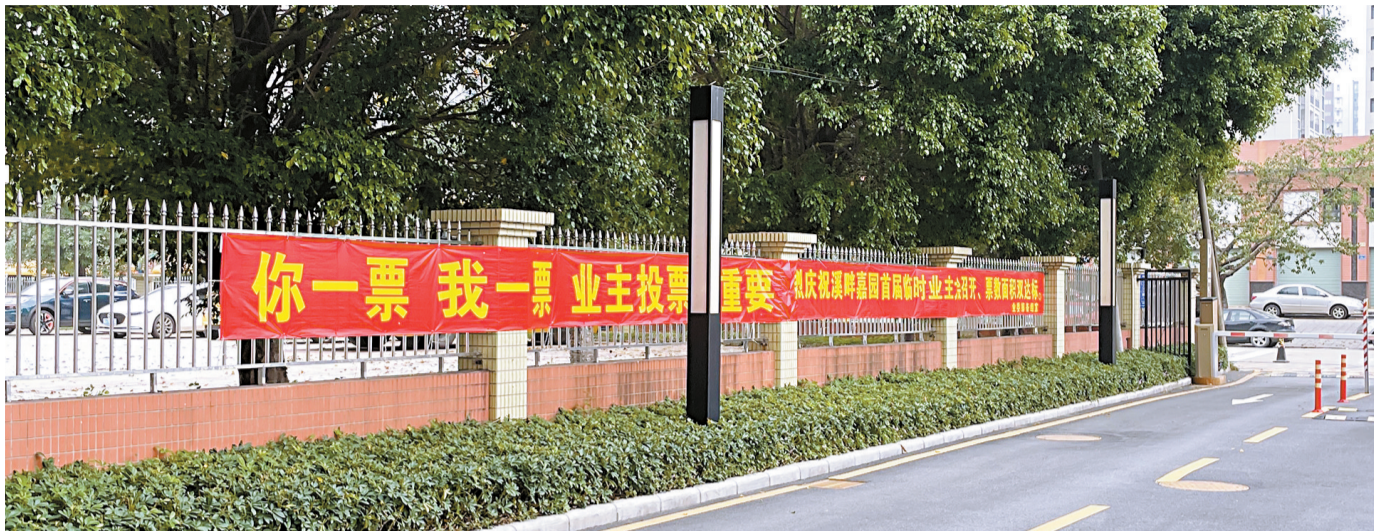


# 不缴物业费就一定无资格参选业委会?

佛山高明一小区业主遭遇难题,将通过法律途径解决

近日,有家住佛山市高明区溪畔嘉园的市民向记者反映,自己从2021年入住该小区以来,对于物业服务颇有怨言。为了维权,去年部分业主牵头成立业主委员会,却和所属街道就业主委员会候选人资格产生纠纷。街道方面认为,由于参选业委会成员的业主此前没有缴纳物业服务费,因此不具备候选人资格。而涉事业主则表示,自己是因为对物业服务不满才拒缴费,且已经补缴了所欠费用,对此纠纷将通过法律途径解决。

■新快报记者 庄嘉宝  
实习生 孔雪儿



■有业主自费制作标语挂在溪畔嘉园小区出入口,呼吁其他业主积极参与选举业主委员会。

## 业主为维权拟成立业委会

溪畔嘉园业主陈先生向新快报记者介绍,溪畔嘉园于2021年正式交付,随着入住率增加,陆续有业主反映小区物业服务不达标。在相关部门的介入下,业主和物业公司多次召开协调会协商仍无果。为了更好地维护自身权益,监督物业管理活动,部分业主在去年牵头成立业主大会并选举业主委员会委员,依照《佛山市高明区住房城乡建设局和水利局关于成立业主大会和选举业主委员会工作指引》启动申请流程。

陈先生介绍,部分业主对于物业公司的不满集中于几个方面,比如,业主们认为物业公司对小区公共设施的巡查维护不足,楼道应急灯脱落、路灯损坏等问题且得不到及时处理;又比如,

在2021年便有业主要求物业公司提供公摊费用明细,但当时提供的数据较为含糊,令业主对该收费表示质疑。

此外,有业主投诉,由于开发商违约,本应在2020年5月10日前开售的地下车库停车位直至2023年4月仍未正常开售。在此期间,物业公司出租月保车位或收取每小时3元的临停费用,引发业主强烈异议。因此两年来,不少业主选择将车辆停放在小区外的马路边,而小区内的停车位长期大量空置。

业主们成立业委会为了维权,矛头直指物业公司。

新快报记者现场走访发现,停车问题确如业主所言,在地下车库只有极少数车辆停泊,而小区外的马路上却停着

大量的小汽车。

公开资料显示,该小区由金辉物业服务服务有限公司提供服务。新快报记者于4月6日走访该小区物业管理处,物管处负责人张经理表示,每天都会安排人员定期巡查公共区域和维护绿化,并向记者提供了巡查记录。张经理解释,此前的公摊费用由开发商收取,物业公司无权获得明细表。去年11月底,开发商过户水电给物业公司,他们才开始收取公摊费用,这才将每月的明细表张贴在小区公告栏。至于停车问题,张经理说,业主反馈消防通道堵塞后才开始临停收费。小区的23个公共车位属于前期开发商规划建设配套,纳入小区公共收益分配管理,在《前期物业服务合同》中已约定收费标准。

## 说法

全国人大常委会法工委:  
“不缴费不得参选”  
应予以纠正

北京隆安(广州)律师事务所高级合伙人、律师陈伟杰认为,目前溪畔嘉园业主和荷城街道之间的分歧主要在于业主委员会候选人资格。业主认为未按时缴纳物业服务费的原因是物业公司未能提供合格的服务,因此应该考虑到业主的合理诉求,灵活处理申请;而街道则认为按照规定缴纳物业服务费用是候选人资格的必要条件,不应该因为任何原因而放宽或者豁免。

陈伟杰表示,目前看来该问题仍然存在争议,需要根据具体情况进行判断。一方面,缴纳物业服务费是业主对物业管理工作的支持和参与的表现,也是保障物业公司正常运营和提供服务的基础,应当作为候选人资格的重要标准。另一方面,如果物业公司确实存在严重的服务质量问题,导致业主产生异议,相关部门不能完全忽视业主的合理诉求。“由于目前溪畔嘉园业主已经提起诉讼,最终资格问题需由人民法院结合证据和法律规定进行判决。”陈伟杰说。

不过,对于“拒缴费业主不得参选业委会”一事,民间亦有反对声音。

广东省华南和谐社区发展中心主任、丰景大厦业委会主任周活宁认为,业主缴纳物业服务费属于民事行为,业主选举和被选举业主委员会成员是政治权利,二者并不冲突。他说,2023年1月,全国人大常委会法制工作委员会发布《关于地方物业管理条例限制业主共同管理权有关规定的审查研究案例》,审查研究认为部分地方物业管理条例未加区分地将业主未按时缴纳物业服务费、专项维修资金等不履行业主义务行为与业主共同管理权挂钩,不当地限制了业主的建筑物区分所有权,超越了立法权限,混淆了物权关系与合同关系,与《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》的有关规定不符,应予以纠正。

新快报记者在全国人大网站上找到了这份名为《关于地方物业管理条例限制业主共同管理权有关规定的审查研究案例》的文件。



■溪畔嘉园的地下车库中只有少量车辆,可小区外的马路上却停着很多车。



■溪畔嘉园景观图。

## 业主 街道不应“一刀切”

2022年11月,溪畔嘉园获得高明区荷城街道江湾社区居委会(以下简称居委会)同意,组建了首届业主大会筹备组,随后业主代表向居委会提交了首届业委会候选人报名资料。但在今年2月3日,荷城街道城建和水利办公室作出《关于溪畔嘉园首届业主委员会候选人资格审核的回复》(下称《回复》),称由于业委会的7名候选人存在欠缴物业服务费的情形,所以认定7名业主不具备成为业主委员会候选人的资格。

## 街道 依法依规进行审理

陈先生向新快报记者提供了一个参考案例,在这个案例中,小区业主关于撤销相关《审查不通过告知书》的主张获得法院支持。他向记者展示了一份佛山市中级人民法院行政判决书,判决书提到,法院认为行政机关应重点审查候选人是否存在逾期不缴纳且经催促仍无正当理由拒绝缴纳、故意拖欠的情况,不能仅仅以存在欠缴、未按时缴纳费用的客观事实即剥夺相关业主参选业委会的资格。既需要听取所在小区物业服务企业的意见,也需要听取业委会候选人的意见,全面审查,才能作出准确判断,不能仅凭一方的陈述即作出相应的决定。

陈先生说,有了这个参考案例,溪畔嘉园业主认为荷城街道应秉承严谨、慎重的态度,正视业主的需求,重新审

这一结果在业主之间立即引发了争议。“候选人是因为物业服务不到位才拒绝缴费,但在提交报名资料之前都已经补缴物业费,只是存在欠费纪录。”陈先生认为,荷城街道应该充分考虑业主欠缴物业费的真正原因,而不是“一刀切”地撤销资格。

另一名业主钟先生告诉新快报记者,从去年8月开始,不少业主为这件事劳心劳力,但如今的情况让他们感到十分无助。

他表示,部分业主已于2月联合向高明区人民法院提起诉讼,请求荷城街道办事处撤销《回复》并重新审核候选人资格。目前,法院已经受理该起诉讼。

不过,街道方面则有不同声音。4月6日,新快报记者走访荷城街道城建和水利办公室询问相关情况,负责人罗先生表示,依照《佛山市住宅物业管理条例》,候选人产生办法通过之日前两年内,违反约定连续欠缴物业服务费三个月以上或者累计欠缴物业服务费六个月以上的,不得成为业主委员会组成人员的候选人。对于业主认为其认定事实不清,罗先生认为相关审核应该依照相应的法律法规进行审理,如业主有疑问应该提供相应的条文佐证,而不是就单一案例作出异议。