

小区公共收益为何成了“糊涂账”？

业主对公共收益的使用有知情权、监督权

民生新观察

近年来,小区公共区域收费项目日渐多元,不少小区产生了或多或少的公共收益。然而,部分小区的公共收益似乎一直都是本“糊涂账”,由此也加剧了业主和物业间的矛盾。

导致这一现象的症结何在?小区公共收益到底应该怎样管理,又该如何使用?本期《民生新观察》节目邀请市政协委员、京师(珠海)律师事务所律师沈继光和珠海市社会治理民情观察员、香洲区政协委员禹华超,共同进行探讨。

采写:本报记者 郑振华
摄影:本报记者 曾遥



左起:禹华超、沈继光、主持人魏磊。

话题一:

小区公共收益是笔“糊涂账”？

从电梯广告、墙体广告,到快递柜、贩卖机管理,再到停车位、公共配套设施经营等,小区公共收益项目越来越多。然而,不少业主却表示自己小区的公共收益从未公示过,业主对小区有哪些公共收益及收益的去向知之甚少。

“我们小区在电梯、楼道里面都有很多广告,没有公示过收益。”

“出入的门那里都会有广告。还有我们的停车费,这些应该都是公共收益,但是我们没有看到公示。”

“现在我们经常能看到物业的账单,上面管理费、水费、电费、照明费这些明细很清楚,但是唯独缺少了‘公共收益’的字样。”

“我们隔壁小区的业委会管理自己的公共收益,为业主争得了100多万元的盈利。相反,我们的小区是亏损了100多万元。其实,我们业主不是说计较花钱多少,但是最重要的是要明确去向。”

近日,《民生新观察》栏目组记者走访发现,一些小区公共收益长期存在账目不透明、监管力度弱等问题。有业主吐槽,一些物业公司既不公示公共收益,也不让业主“查账”,导致小区公共收益成了本“糊涂账”。

“公共收益应该归全体业主来支配使用,我们也不知道这个钱到底是怎么用的。反过来我们现在还欠了物业公司的钱,我们觉得没法接受。”受访的居民们表示,希望通过业主代表大会进行监管,让“公共收益”这部分费用能够公开透明。

有的受访居民建议,可以尝试通过政府部门、社区、物业公司等机构,组织一个联合的监管账户,让所有公共收益的资金都进入监管账户里面,通过更加公开透明的监督管好小区的这笔收入,避免成为“糊涂账”。

当记者询问为什么不公示小区公共收益时,有的物业公司称公共停车场、电梯广告等收益是开发商在收

取;也有物业公司称只收取了管理费和停车服务费,电梯里面都是公益广告,“没有公共收益”。还有的物业公司工作人员推脱说,小区没有成立业主委员会,公共收益需要业主委员会来公示。

对此,禹华超表示,其所居住的小区对公共收益进行过公示,但公示的内容比较含糊,主要是笼统说明公共收益的来源和用途,并无具体的收支明细,咨询物业公司得到的答复也是语焉不详,“就是一笔糊涂账”。

禹华超认为,除了公共停车费和楼道、电梯广告费收益外,一些通信运营商基站租赁的设备用房以及其他外来广告宣传摊位费等利用小区公共部分来收取的费用,都属于小区公共收益。小区的公共收益应该单独列账、单独公示收支情况,真正做到“取之于业主、用之于业主”,让居民明明白白。

沈继光表示,民法典第282条明确规定,小区公共收益的所有权属于全体业主共有,而不是归物业公司所有。至于“要不要公开”,《民法典》第943条也明确规定,物业服务企业要定期把小区公共收益的情况以合理的方式向业主公开,而且要向业主大会和业主委员会报告,这是法律规定的义务。同时,民法典第278条规定,业主大会对公共收益有使用的决定权;如果成立了业主委员会,业主委员会经过业主大会的授权,也可以决定公共收益如何使用。

沈继光指出,公共收益的财产所有权属于全体业主,物业公司只是受所有业主的委托来提供物业服务,对公共部分进行管理,公共收益的所有权不能因此而改变。物业公司必须接受业主大会或者业主委员会的指令,决定公共收益的支配问题,不能脱离业主大会或业主委员会擅自进行操作。

话题二:

小区公共收益如何实现有效监管？

关于小区公共收益的权属及使用,《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国物业管理条例》等相关法律法规已作出明确规定。而如何管好这笔账,同样也考验着各地基层治理的智慧。

近年来,一些地方政府部门就小区公共收益的管理和使用,发布了相关的规定、指导意见,为业主实现对公共收益的有效监督提供了依据。

2019年7月,浙江省杭州市出台《物业经营性收支信息公示试点工作方案》,要求物业经营性收支项目、金额、摘要等需每月录入杭州市住保房管局的信息平台,业主可通过信息平台查询本人所在物业管理区域的经营性收支情况。

2022年9月,福建省出台《住宅小区公共收益管理办法(试行)》,明确经业主大会决定,小区公共收益可以用于维修、更新和改造住宅小区共有部分,也可以用于抵扣业主的物业服务费、水电公摊费等支出。

2022年10月,江西省制定《业主大会和业主委员会指导规则(试行)》,规定业主共有部分收益应当优先用于补充建筑物及其附属设施的维修资金。业主共有部分收益应当单独列账,共有资金账户由业主委员会管理。

2023年3月,珠海市香洲区住房和城乡建设局草拟了《珠海市香洲区物业服务事项公开公示指引(试行)》。该“指引”提出,利用物业共有部分、共用设施设备开展经营活动所得收益及支出情况需进行公示,且应当每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金的年度预决算以及物业服务资金的收支情况。此外,对于长期公示的事项,还应在物业管理区域内显著位置公示。

禹华超建议,住建部门作为物业管理行业主管部门,可以建立小区公共收益统一的信息平台,目前全国很多省市都在做这项工作,效果非常好,值得珠海借鉴。此外,住建部门还可以制定统

一的小区公共收益明细账目表,为小区物业公司提供工作指引,避免因信息不对称导致业主与物业公司产生一些不必要的误解。

“我们发现,很多物业公司都在说自己年年亏损,但‘年年亏损年年做’,这个就不符合一个公司逐利的宗旨,不符合常理。”沈继光指出,一些物业公司虽然表面上对收支情况进行了公示,但其公示内容的真实性存疑,必须对公示账目是否真实加以监督。对此,可以通过业主委员会查阅物业公司公共收益的账目是否真实进行监督,政府相关部门也可以通过制度设计对其加以监督。

“不去审核公示的真假或者合理性,公示就只流于形式,没有实际意义。”沈继光建议,可以从3个方面对物业公司的公示内容进行有效监管:一是依照民法典等法规对于小区公共收益的相关规定,建立健全业主大会、业主委员会等相关机制、机构,依法对物业公司进行有效监管;二是依法追责,如果业主认为物业公司对公共收益的使用不合法不合规,或者损害业主的权益,业主可以通过诉讼的途径去追究物业公司的责任;三是加强部门监管,当出现物业公司损害业主权益的行为时,政府相关部门应对涉物业物业公司进行信用惩戒,对其从业资质和信用进行限制,督促物业公司依法依规履行自己的职责。

沈继光认为,小区管理应该激活基层治理体系,强化基层自我管理体系,从根基上筑牢社会治理体系现代化的基础。

“小区是我们城市的基层细胞,也是人们美好生活的一个重要载体。小区治理也是我们城市精细化治理的一部分。”沈继光表示,小区治理需要多元的参与、多方的妥协,业主要服务、企业要追求利润,只有有事好商量、有事多商量,才能齐心协力“共建共享”我们的美好家园,共绘基层治理的同心圆。