

聚焦 宁波两会

晚报
看民生



平桥社区立面改造时,居民积极参与,及时和相关部门沟通。 记者 刘波 摄

代表委员热议“老旧小区治理难” 业委会:除了维权更应是治理主体

业委会从“维权组织” 向“治理主体”转型

宁波第一代砖混结构成套房建于上世纪80年代。如今,这些散落在城市各处的老旧小区,如今正面临严峻考验:

基础设施薄弱,安保、物业、消防远远无法满足实际需求;房屋老化严重,建筑立面、综合管线等急需提升、改造;配套设施不全,“抢车位大战”几乎天天上演;群租群居现象屡禁不止,给居民的日常生活造成不小影响,也因此引发不少矛盾纠纷;车库车棚改建出租,潜在的各种安全隐患让人忧心忡忡。

严峻考验的背后,是经济、社会高速发展带来的生活方式的转变和思想观念的碰撞:人们对居住环境的要求越来越高;物业的介入改变了小区原始的管理状态;外来人口涌入对邻里相处提出新的要求……

不同群体间的不同利益诉求不可避免发生碰撞。在市政协委员、宁波天平外贸包装有限公司董事长、市商会副会长、北仑区工商联副主席汪小萍看来,这在主观和客观上都决定了“我们要在基层治理中形成多元主体参与的氛围”。

“尤其是要加强业委会在老旧小区治理中的作用。”汪小萍说。

可能在很多人的印象中,小区的日常治理是社区居委会和物业的事,至于业委会,通常只有在需要“维权”时才会出现。

“业委会作为全体业主的代表,它理所应当成为小区治理的重要主体。”汪小萍说。

汪小萍在调研中发现,江北区甬江街道的“微治理”机制,正在尝试将业委会纳入到小区的日常管理中,形成了由社区党组织牵头,社区居委会、业委会、物业服务企业共同参与的协商议事和监督机制。

不过,在她看来,这还远远不够,业委会的力量应该而且可以得到进一步加强。为此,她建议在小区业委会的组建中试行“专职化”,改变业委会多由热心业主自发参与、奉献的现状,“将业委会的专职工作人员纳入社工编制,由住建部门进行专业培训后上岗,其费用按规定在小区相关经费中列支”。

同时,汪小萍还建议,以行业协会的形式来推进业委会的专业化,“在市级业委会协会指导下,鼓励建立区县(市)级业委员协会,吸收小区业委会成员加入,主要对业委会人员进行专业化培训和指导,引导业委会从维权组织向治理主体转型。”

“加装电梯难”“物业服务不到位”“车棚改建出租存在安全隐患”……今年两会开幕以来,本报热线、微信、微博陆续接到不少市民关于“老旧小区治理难”的反映。

在对这些信息进行梳理的过程中,有一个现象值得思考:大家在反映“老旧小区治理难”时,常常会把如何解决“甩锅”给社区居委会或者物业服务企业,却视小区业委会为一个隐形的存在。

究其原因,一方面是因为相当部分的老旧小区尚未成立业委会,另一方面,也是更重要的一方面,是因为在很多人的刻板印象中,业委会更像一个“维权组织”。

参加今年两会的代表委员们也意识到了这个问题。他们表示,党的十九大报告提出,要“打造共建共治共享的社会治理格局”,为基层治理,尤其是基层治理指明了发展方向。在不同群体、不同利益诉求碰撞尤为激烈的老旧小区,业委会是时候作为“治理主体”展现出“真正的技术”了。

规范化保障业委会 治理主体的“人设”

鼓励普通群众和社会组织深度参与社会治理,已经成为一种共识。不过,对正努力朝着“治理主体”转型的业委会而言,首先要考虑的是参与社会治理的规范化。

从某种程度上来说,规范化是对业委会履行“治理主体”职责的一种保护。

市人大代表、鄞州区中河街道彩虹社区党支部书记、居委会主任叶敏对此深有感触:“像很多老旧小区,没有物业,进行自我管理。而在目前的法律体系下,业委会既不是民事主体,也不是法人,因此它无法跟保安、保洁员等签订劳动合同。假如保安、保洁员在工作中受到意外伤害,需要赔付时,是该由业委会决定,还是得由全体业主来决定?”

从另一方面来说,规范化也是对业委会作为“治理主体”必不可少的监督。

叶敏举了个简单的例子:按照现行规定,小区资金,比如物业公共维修专项资金的使用,只要物业公司提出申请,经业委会审核即可,“如果在这个过程中出现问题,往往会因为缺乏惩处机制而导致执法部门难立案、难追责。”

“此外,从现有的规定来看,业主大会缺乏对业委会的必要监管,居委会又没有有效渠道对业委会实施监管,甚至出现过有的业委会成员以自治为由拒绝接受指导、监督,导致在物业公司选聘、维修资金使用、印章档案管理等方面引发矛盾纠纷。”

当业委会逐渐向“治理主体”转型,它的内在运行机制也有待完善。

叶敏说,现行的《物权法》和《物业管理条例》对业主大会如何召开没有明文规定,且作为业主大会执行机构的业委会,大多缺乏有效的日常运作机制,或形同虚设不发挥作用、或超越职权擅自决定重大事项,未能切实履行其职责。特别是随着社区产权主体多元化,业主大会对社区“共有部分”的产权管理不善,未能挑起大梁和进行有效管理,严重阻滞了社区自治的前进步伐。

为此,叶敏建议,在深入推进“多元共治”、发挥业委会治理主体作用的同时,政府应先行制定相应的规章,明确业委会的性质,确立业委会的地位,明确业委会选举程序,规范业委会运作机制,明确业委会成员任职条件,制定适当的激励机制。业委会的权利和义务方面应增加具体责任条款,明确厘清机构关系,建立相应的制衡机制。

不过,叶敏也表示,“多元共治”背景下的规范化,其程序和规则应该是在平等协商的氛围中,由各治理主体共同商讨产生,以保障不同主体参与社会治理的权利。

记者 石承承