

小区公共空间屡遭侵占 “共有地盘” 谁做主？

共治共管树文明新风

A “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。乱堆乱放不仅给左邻右舍带来不便，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人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。

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。

B “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。

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。

“对违反物业管理规章的行为，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、函件要求堆放人限期清理，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。

“小区的和谐靠居民自律，更靠社会各方力量帮助。”广西社会科学院社会学研究所所长姚华说，让矛盾消除在产生之前，考验着基层治理的艺术和水平。

据新华社

分类信息 56118885
56118880
职场招聘 声明公告 房屋租售 搬家搬厂
旧货回收 教育信息 商务信息 法律服务

办理由 鄞州区：宁东路901号一楼广告中心
地址 海曙区：碇梁街62号(都市仁和中心)20楼2011室

京发物业诚聘
1、客服:45岁以下,擅沟通,会电脑。2、工程:50岁以下,有维修实践经验,有上岗证。3、保安:45岁以下,服从指挥。4、夜班保安:男,60-63岁,身体健康。
联系:87092147 87092131

搬家搬厂
●千禧搬家搬厂特优87778900
法律服务
●民商事免费法律咨询56281878
●离婚、房产、经济纠纷87295238
●免费法律咨询13586571430

退休养老生活 尽享四季永逸
四季永逸颐养院是威远集团投资兴建的民办非营利性养老机构。占地面积约25亩,建筑面积约32000平方米,拥有床位700余张。周边环境优雅,绿树成荫,是一家集养老、托老,老年养生为一体的综合性养老服务机构。
地址:宁波市镇海区骆驼街道慈海南路1718号
咨询热线:0574-86586666

物业信息

商铺出售或出租
江东大沙街二店面,共60平方。住宅性质,四眼碇旁
电话:13805863980

旺铺出租
丽园南路2号地铁口6间
13081901628、15757808035
●租售老外滩山山巷46号402
690m²办公、商用房13905749731
●集士港白岳厂房210平米一楼出租,联系电话13777075595
●鼓楼商铺面积7237平,年租金520万售1.15亿。15990206650

标准厂房出租/转让
厂房具体地址位于镇海区清水浦(紧临宁镇公路主干道),面积约5000平方,交通便利。我司对外进行招租或出让,价格面议。
联系人:瞿先生
联系电话:13586889190

声明公告

刊登热线:
56118880

宁波市鄞州区开力之星教育培训学校注销公告
经宁波市鄞州区开力之星教育培训学校股东会决议(股东决定),注销宁波市鄞州区开力之星教育培训学校非营利性办学,涉及公司所有教职员工工资、学员学费等债权债务问题,请在公告日起6个月内向区教育局和学校反映并处理。
区教育局联系电话:89295205 学校联系电话:88262699
宁波市鄞州区开力之星教育培训学校
2022年2月17日

宁波市鄞州区辉苗苗培训学校有限公司清算小组告学生家长书
各位家长:
宁波市鄞州区辉苗苗教育培训机构退还学生培训费事宜已经进入清算阶段。经过统一协调沟通,请各位家长于2022年2月17日-3月3日(上午8:30-11:30,下午1:30-5:00)向指定家长代表提交相关证据材料及承诺书(如有疑义,请咨询13386668158)。若超过公告期未提交证据材料的,视为自动放弃权益。
宁波市鄞州区辉苗苗培训学校有限公司清算小组
2022年2月17日

●宁波东钱湖旅游度假区果语水果店遗失公章一枚,编号33029810006868,声明作废
●慈溪市周巷郑雷废品回收站遗失公章一枚,编号3302820427155,声明作废
●宁波市鄞州云龙永汕货运服务部遗失公章一枚,声明作废

●谢继达(330683199103174718)遗失助理工程师证书一本,特此声明
●宁波市昶庆基础工程有限公司遗失公章一枚,声明作废
●宁波龙康基础建设有限公司遗失公章一枚,声明作废
●宁波龙康基础建设有限公司遗失宁波市海曙区市场监督管理局2021年6月1日核发的营业执照副本一本,统一社会信用代码91330201MA2GQURJ6M,声明作废

●因保管不善,不慎遗失浙江省农村社会养老保险缴费证四本,分别为:王英娣(缴费证卡号0101564007),金额631.30元;张豪杰(缴费证卡号0101589004),金额222.66元;龚寅莉(缴费证卡号0101565009),金额563.66元;陈幼胜(缴费证卡号0101562006),金额527.67元,特此声明遗失,原件作废
●宁海县城关宁国羊毛衫厂遗失公章一枚,声明作废

九峰陵园
市级重点扶持经营性陵园!
九峰陵园园林式陵园,坐向东南,园内小桥流水亭台楼阁,鲜花草坪,不是公园胜似公园,多年来一直有新老客户赞美,真正成了人生后花园理想的选择。(地铁一号线宝幢站每天有专车接送,需提前预约)地址:鄞州区五乡镇宝同村
0574-88389515 88389516