



“自定自毁”规则 成都一小区业主大会筹备组被指“打脸”



”

“7号公告”

载明，“按照本物业服务区域业主委员会委员候选人条件……，经筹备组讨论确定”，将兰某等17人列为业主委员会委员候选人。多位未透露姓名的业主对记者称，该17名候选人中，除有几位候选人在参选期间才缴物业费，至今仍有半数以上候选人目前仍欠缴物业服务费用。

华夏早報 - 灯塔新闻记者阳杨报道

成都龙泉驿炜岸城小区业主会的筹备选举和组建过程，可谓一波三折，饱受诟病（相关报道详见《每小时3.5件！成都一小区上演“物业服务投诉”版“狂飙”》）。近日，又有该小区众多热心业主反映，龙泉驿区大面街道办事处、青台社区以及炜岸城小区业主大会筹备组，在炜岸城小区2023年业主大会筹备及业委会委员候选人选举期间存在着诸多违法违规行为。

据悉，诸多业主的强烈反应源自于2023年4月28日炜岸城小区业主大会筹备组联合大面街道办事处及青台社区居委会发布的《关于炜岸城小区首届业主委员会委员候选人名单的公告》（即“7号公告”）。

据业主反映，2023年3月3日，同样是大面街道、青台社区和炜岸城小区业主大会筹备组联合发布的《关于炜岸城小区首届业主委员会委员候选人条件及其产生办法的公告》（即“5号公告”）中明确宣示“欠缴物业服务费用及附属设施维修资金”不符合参选业委会委员的资格。青台社区在确定17名候选人名单并公示，受到质疑后，却宣称是否缴纳物业服务费不作为资格条件，“对自己发布的‘5号公告’出尔反尔，严重违背了大面街道办事处回复已经备案的炜岸城《业主大会议事规则》、违反《四川省物业管理条例》的相关规定，但大面街道对此却持支持态度。”

“7号公告”载明，“按照本物业服务区域业主委员会委员候选人条件……，经筹备组讨论确定”，将兰某等17人列为业主委员会委员候选人。多位未透露姓名的业主对记者称，该17名候选人中，除有几位候选人在参选期间才缴物业费，至今仍有半数以上候选人目前仍欠缴物业服务费用。

关于业主反映的这一情况，记者向炜岸城小区物业管理公司求证时得到了印证。物业管理部称，公示的这些候选人中确有部分人员欠缴物业服务费。

记者在大面街道办事处回复备案过的炜岸城小区《业主大会

议事规则》看到，第三十条第一款也有对“业主委员会委员符合条件”的描述，其中第（三）项有明确约定：应“模范履行业主义务，未欠缴物业服务费用和建筑物及其附属设施维修资金。”第（九）项：“无侵犯本建筑区划其他业主合法权益和公共利益的行为。”

而《民法典》第二百八十六条第二款也将“拒付物业费”与任意弃置垃圾、排放污染物或噪声、违章搭建、侵占通道等并列，界定为“损害他人合法权益的行为”。

有业主表示，依照相关法律法规及地方性法规的规定，筹备组的工作应当依照《业主大会议事规则》约定的条件、程序开展，在未经业主大会表决修改《业主大会议事规则》的前提下，其并无擅自修改《业主大会议事规则》的权利。他们对欠费业主的候选人资格提出异议时，筹备组无视发布的“5号公告”公示的候选人条件，于2023年4月28日答复称“是否缴纳物业服务费用不作为炜岸城小区首届业委会候选人的资格条件”。

“该答复内容对他们自己发布的第5号公告宣示的候选人条件出尔反尔，对《业主大会议事规则》已明确约定的条件擅自不执行，严重违背诚信原则，公然欺骗业主，剥夺了其他业主的被选举权、知情权。”持质疑意见的业主们认为，筹备组此举涉嫌为了达到某种目的进行“黑箱操作”。

“我没欠分文物业服务费和维修资金，也有时间和精力有热情参选业委会委员，报名后却未被列入候选人名单。”一位曾经申请报名参加业委会委员竞选的业主称，经向筹备组询问原因后，被告知因公安机关将其认定为“存在维稳风险的人员，建议不确认为候选人。”

该业主表示自己一向遵纪守法，无任何违法犯罪记录，后来他向小区所在地公安机关了解，得到的回复是并无此事。“筹备组为了不让我参选，竟然能编造这样的理由，更加让我怀疑他们

的筹备行为违法违规。”

投诉人反映，在大面街道办事处回复已经备案的炜岸城《业主大会议事规则》第三十条“关于业主委员会委员条件”第十项明确要求，“本人及其近亲属有在本建筑区划内有过开发建设履历的需在委员竞选简介中主动说明”，但炜岸城业委会筹备组并未按此执行，至少有三名候选人目前还在或曾经在开发商工作过，但并未主动说明，欺骗小区广大业主。

同时，根据《四川省物业管理条例》相关规定，明确业主大会表决要采用实名电子投票表决系统或书面方式进行。已经备案的炜岸城《业主大会议事规则》第二十条也明确规定了“业主代理人需持业主签名的书面委托书，才能代表业主进行投票表决”，并没有电话投票和短信这两种方式。

但据业主反映，炜岸城小区业主大会筹备组却大力推动非法定方式的电话投票和短信链接表决。“请问筹备组是哪条法规政策允许电话投票和短信表决，并且业主已发现收到的短信并非筹备组公示的电话号码，短信链接的网站并非官方认可网站，短信链接转发后不是业主的也能点击投票。”受访业主表示，这么随随便便的表决方式，怎么能保证业主大会和业委会成立的公平公正公开？

2023年4月23日，炜岸城小区业主大会筹备组在回复首届业委会候选人产生过程时称，筹备组对符合条件的46名报名业主进行分组面谈，过程中有5名业主主动退出。青台社区党委从剩下的41人中推荐了20人至筹备组。筹备组经讨论确定了17名首届业委会候选人名单进入公示。

对此，一位热心业主在6月上旬曾向大面街道递交了一份书面申请书，认为炜岸城小区业主大会筹备组“以不实且不合法的理由不确认报名参选业委会委员的业主的候选人资格”、“将欠缴物业服务费用及附属设施维修资金的报名业主列为业主委员会

委员候选人”，属于不合法侵害业主被选举权的违法违规行为，要求街道办事处令筹备组立即予以纠正，撤销2023年4月28日公示的《关于炜岸城小区首届业主委员会委员候选人名单的公告》，撤销欠缴物业服务费用及维修资金的业主的首届业主委员会委员候选人资格，重新确定候选人人选。

至今二十多天过去了，该业主表示，对他申请筹备组改正并撤销其不合法并实际侵犯业主权利、剥夺申请人等类似业主被选举权的内容的要求，街道办迟迟未予回复。

也有业主在业主群里抱怨有关部门与业主的对话避重就轻、避实就虚，没有表现出释疑和解决实质问题的真诚和实际措施。

该业主称，2023年6月4日晚，在青台社区会议室，对于他现场提问的问题，候选人的承诺没有丝毫法律效力可言，不能作为法律意义上的有效承诺人，无法确保承诺能兑现怎么办？得到的回复是：到时组织热心邻居，用“非正常手段”去骚扰不兑现承诺的当选委员。这让他感觉该回复就像“小朋友过家家游戏”，十分可笑，对不兑现承诺居然无任何有效约束。他认为这样的承诺就是彻头彻尾的假话空话和废话。希望大面街道和青台社区作为领导单位和指导单位对承诺做出书面担保。若没有兑现，街道和社区能否分别向全体业主出具盖了公章的书面道歉？结果无人回复。

针对“欠缴物业费业主没有资格报名业委会候选人”的问题，有两位业主曾于4月27日也专门提出书面异议，认为大面街道办、青台社区和业主大会筹备组没有按照应有程序，调查核实每位候选人的物业缴费情况，有些候选人还在公示出来后匆忙补交，明显违反筹备组的“5号公告”规定，“逃”过了前期资格审查，要求全部予以剔除。

对此，业主大会筹备组4月28日在一份没有盖章的回复中称，根据全国人大常委会法制工作委员会的研究意见，以及《物业管理条例》等规定，“未将支付物业费作为业委会成员候选人资格条件。”经筹备组讨论决定：是否缴纳物业服务费不作为炜岸城小区首届业委会候选人资格条件。

“前期的报名资格条件是你们定的，在业主提出异议后又取消，说这条违反了现行法律法规，请问筹备组，报名条件是不是专为那些候选人量身定做的？怎么防止你们现在或以后的承诺，因违反现行法律法规又被强行推翻这个问题？”质疑的业主称，就算是要取消这条资格条件，也要当即出具补充公告，让更多更大欠缴

下转 07 版