



海南立法规范物业管理打造幸福家园

□ 本报记者 霍小功

物业管理服务与广大人民群众生产生活息息相关,是重大的民生问题,也是社区治理的重要组成部分...



与时俱进破局解困

海南省是全国较早开展物业管理工作的省份之一。《海南经济特区物业管理条例》自2011年1月1日起施行...

历时3年,通过充分调研借鉴省内外物业管理经验,广泛征求社会各界意见,对《条例》进行全面修订...

《条例》在总则中提出,加强党建引领和政府监管,物业管理应当遵循党委领导、政府主导、业主自治、专业服务、社区治理、多方参与相结合的原则...

海南省住房和城乡建设厅总工程师林诗祥表示:“《条例》的修订与施行,将进一步提升自贸港社区治理能力和水平,促进物业管理行业健康发展...”

降低门槛明确权责

业主大会召开门槛高、表决难等是业主大会成立难的重要原因。对此,《条例》明确提出降低首次业主大会召开门槛,规定物业管理区域符合“房屋已售且交付业主的专有面积达到建筑物总面积二分之一以上”...

我省部分小区属于候鸟型小区,业主居住季节性较强,传统书面征求意见的方式在一定程度上制约了业主参与小区管理的权利。省人大常委会法规工委主任林崇高表示,《条例》提出,在确认业主身份前提下,以手机短信、微信、电子邮件等形式征求业主意见...

针对业主委员会运行存在的权利边界不清晰、运行不规范、权责不对等的问题,《条例》明确业主委员会应当公开公示义务,建立业主委员会备案制度,规定业主委员会的禁止性行为,建立经济责任审计制度...

保障业主合法权益

实践中,物业服务人按照合同约定提供服务,损害业主合法权益等问题时有发生。《条例》从明确物业服务人的义务、规范物业服务人的退出等方面规范物业服务人的行为,保障业主合法权益...

《条例》明确,物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供服务,并履行维修、养护和更新,建立健全安全防范制度,维护物业管理区域环境卫生,不得泄露业主信息。为了减少和化解物业服务人与业主间因物业管理信息不对称产生的矛盾,进一步保障业主的知情权,《条例》规定,物业服务人应当公示、及时更新物业管理的相关信息和通过短信、微信等形式告知全体业主...

规范物业服务收费

随着经济社会发展,物业服务成本不断上涨,物业服务人难以为继,影响服务质量,也成为其侵占业主共有部分收益的重要原因。对此,《条例》规定物业服务人不得在物业服务履行期限内擅自调整物业服务收费标准,因物价变动、职工最低工资标准调整等原因确需调整的,物业服务人应当在物业管理区域内按幢公示拟调价方案,拟调理由由、成本变动情况等相关资料...

政治引领精细立法

白洋淀是华北平原最大的淡水湿地生态系统,对维护华北地区生态环境具有不可替代的作用。加强白洋淀生态环境治理和保护,事关雄安新区建设成为蓝色经济、事业、民生、生态、文化、宜居的现代化新区,事关人民群众福祉和生态环境安全,是雄安新区规划建设的中中之重。河北省人大及其常委会积极履职尽责,为把雄安新区建设成为绿色生态、清新明亮、水城共融的生态城市提供有力的法治支撑...

《条例》制定期间,全国人大召开雄安新区和白洋淀水资源利用保护法治保障座谈会,全国人大常委会和国家发改委、生态环境部、水利部、住建部等部门对《条例》的制定提出具体指导意见,给予了大力支持。《条例》草案征求意见过程中,河北省人大常委会重点征求了白洋淀流域38个县(市、区)和基层立法联系点的意见,两次召开立法论证会,专门听取参与制定白洋淀生态环境治理和保护规划的4名院士专家的意见...

《条例》制定过程中,重视程度之高、支持力度之大、征求意见之广前所未有,前后历经5次审议,审议次数之多、立法过程之细,开创了河北省地方立法史的先河。河北省人大常委会主任周英说:

“《条例》结合白洋淀流域和区域实际,明确生态优先、绿色发展的立法思路,统筹水林田淀草系统治理路径,坚持权威性、缜密性、精准性、科学性的立法标准,坚决做好白洋淀流域防洪排涝和生态环境保护这篇大文章。”河北省人大常委会城建环资工委主任周英说。

《条例》对白洋淀流域的范围予以明确,构建了党委领导、政府主导、企业主体、社会组织和公众共同参与的现代环境治理体系,完善了规划实施统筹协调机制、白洋淀流域防汛抗洪工作各级行政首长负责制、省市县乡村河湖长制、林长制等。同时,要求统筹山水林田草淀系统治理,科学治水节水用水,实现白洋淀水面积保持,水质达标,生态修复的治理目标,确保雄安新区以及白洋淀水安全,明确白洋淀流域县级以上人民政府应当依法取缔散乱污企业,禁止新建高耗能、高排放的企业和项目,推动工业集聚区建设,引导工业企业入驻工业集聚区...

漫画/高岳

高成本的“乡村爱情”该何去何从

你问我答

□ 本报记者 徐伟伦

结婚是人生一大喜事,作为中国传统习俗的一项婚嫁礼仪——彩礼,被视为男女双方关系确认的象征。但如今,部分地方彩礼日渐膨胀,对不少家庭尤其是农村家庭而言成为不小的负担,举债娶妻、因婚致贫返贫现象多发,对农村发展造成影响。

高价彩礼真的能换来幸福婚姻吗?高价彩礼容易引发哪些潜在的纠纷?法律对此又作了哪些规定?对于这些热点问题,北京市顺义区人民法院法官谢衍明进行了逐一解答。

问:高价彩礼有何危害? 答:彩礼,通常是指在订婚或结婚时,男方或男方家庭以结婚为目的给予女方或女方家庭的财物,以此作为订婚的标志。在我国,彩礼可谓历史悠久,《礼记》有云:“男女无媒不交,无币不相见。”然而,现如今不少彩礼被赋予了太多的物质含

义,有的女方家庭索要高额彩礼,盲目攀比数额价位,不良之风愈演愈烈。曾经用以表达尊重、寓意喜庆、重视婚约的礼仪习俗却日渐变质。

高价的彩礼不仅会加重家庭负担,还易导致因婚致贫,此外,高价彩礼还会损害民风民俗,助长不良社会风气。不同于“所以敬慎重正昏礼也”的彩礼的初衷,某些高价彩礼俨然成为衡量女方价值、地位、权利的重要标志,这无疑是对女性人格尊严的亵渎,也损害了中华民族谦和好礼、勤俭节约的传统美德。

问:高价彩礼容易引发哪些违法事件? 答:为了获取高额彩礼,一些不法分子便乘虚而入,有的专门从事骗婚、诈婚等违法犯罪活动,成为职业婚姻骗子,而情节严重的,还可能触犯刑律,涉及诈骗罪,根据我国刑法规定,诈骗公私财物,数额较大的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制,并处或者单处罚金;数额巨大或者有其他严重情节的,处三年以上十年以下有期徒刑,并处罚金;数额特别巨大或者有其他特别严重情节的,处十年以上有期徒刑或者无期徒刑,并处罚金或者没收财产。

问:法律对高价彩礼现象有何规制? 答:我国现有法律并未直接明确给出高价彩礼的定义与法律后果,彩礼也尚不属于法律概念。不过,法律对高价彩礼现象有相关的规制。例如,我国民法典第一千零四十二条第一款规定:“禁止包办、买卖婚姻和其他干涉婚姻自由的行为;禁止借婚姻索取财物。”该款规定的“禁止借婚姻索取财物”是指以索取对方财物为结婚条件的违法行为,其表现形式多种多样,最常见的就是索要高价彩礼。此外,高价彩礼也违反了民法典中“不得违背公序良俗”的规定。

问:哪些情形应当退还彩礼? 答:近年来,因彩礼返还诉至法院的纠纷逐年增多,对彩礼的返还问题,《最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》婚姻家庭编的解释(一)》第五

条载明:当事人请求返还按照习俗给付的彩礼的,如果查明属于以下情形,人民法院应当予以支持:(一)双方未办理结婚登记手续;(二)双方办理结婚登记手续但确未共同生活;(三)婚前给付并导致给付人生活困难;适用前款第二项、第三项的规定,应当以双方离婚为条件。

不难看出,该条第三项的规定即是对高价彩礼的否定性评价。这里的“生活困难”是指男方及男方父母家庭因给付彩礼,负担过重,处于生活困难的状态。在司法实践中,法院多根据给付彩礼的数额,是否借款支付,给付人有无固定的经济来源,当地的生活水平等因素综合考虑,并可参照最低生活保障标准确定。不过需要注意的是,如果男女双方已经共同生活两年以上,生育子女或者所送彩礼已用于共同生活,一方请求对方返还彩礼的,法院一般不予支持。

法官建议,大家应当从自身做起,反对利用婚姻敛财的行为,抵制天价彩礼,铺张浪费,低俗婚闹,盲目攀比非正之风,倡导用新风民俗来破除人情陋俗,把健康向上的新思想、新理念与乡规民约相结合,为积极建设健康文明的嫁娶礼仪出一份力。

问:当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明,提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务,致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的,对方可以主张该条款不成为合同的内容。

同时,民法典也明确了格式条款的无效情形,明确规定如果提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任,加重对方责任,限制对方主要权利或者提供格式条款一方排除对方主要权利的格式条款属于无效条款。

由此可见,民事主体从事民事活动应当做到遵守诚信,与人为善,恪守公平,对于免责条款等格式条款应当予以充分提示说明,合理确定双方的权利义务。否则,即使当事人在合同中约定“上述协议已阅,确认双方约定无误”等内容,但未对相关条款尽到法定提示说明义务的,该格式条款仍然不对合同相对方产生效力。

(作者单位:吉林省吉林市昌邑区人民法院)

“上述协议已阅,确认双方约定无误”是否有效

□ 耿云志

日常生活中,民事主体在签订制式合同时,提供制式合同一方可能会要求对方在合同上写明“上述协议已阅,确认双方约定无误”“我已阅读并清楚以上协议条款”等内容,目的就是确认对方自愿接受了合同条款,尤其是合同中的格式条款。那么该内容能否成为提供格式条款一方规避责任的挡箭牌呢?下面通过一个真实案例来了解一下。

某儿童问题咨询公司(以下简称甲方)与王某某(以下简称乙方)签订会员服务协议,约定由甲方为乙方3岁的孩子上97次训练课,总费用为7301元。双方在合同中约定了解除权:如训练课未开始,乙方解除协议的,甲方将收取总价款的20%作为违约金;训练开始后,乙方无论何种原因解除协议,将按照合同约定条款进行解除退费。

随后,孩子在上述训练过程中受伤,乙方为此要求解除

合同,遂起诉至吉林市昌邑区人民法院。因乙方孩子已经上了29节课,要求甲方退还剩余未上的68节课的费用5200元。甲方辩称其只能按照合同约定“乙方训练课时超过25%(但少于50%)的,可退总费用的30%”的条款退还乙方总费用的30%,即2190元。

法院经审理后,依法判决支持乙方的诉讼请求,判决甲方退还剩余68节课的费用5200元。

本案中,甲乙双方约定的关于合同解除的条款属于与乙方有重大利害关系的格式条款,虽然协议中载明“上述协议已阅,双方约定无误”,但甲方未对该格式条款内容予以明显提示,不足以引起乙方注意。甲方也未提交证据证明其尽到了提示说明义务,另外该条款载明的“乙方无论何种原因解除协议,将按照以下条款进行解除退费”排除了乙方的主要权利,违反了公平原则,因此乙方依法不应受到该条款的约束。

根据民法典第四百九十六条规定,格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定,并在订立合同时未与对方协商的条款。采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定

□ 本报记者 周宵霄 本报通讯员 郑晨曦 梅晓

《白洋淀生态环境治理和保护条例》(以下简称《条例》)已于4月1日起正式施行,《条例》共8章100条,从规划管控、污染治理、防洪排涝、修复保护、保障监督等方面对白洋淀流域生态环境保护和治理进行了全面的规范,为白洋淀焕发活力、绽放风采,为雄安新区打造新时代生态文明典范城市提供了坚实的法治保障。

《条例》制定期间,全国人大召开雄安新区和白洋淀水资源利用保护法治保障座谈会,全国人大常委会和国家发改委、生态环境部、水利部、住建部等部门对《条例》的制定提出具体指导意见,给予了大力支持。《条例》草案征求意见过程中,河北省人大常委会重点征求了白洋淀流域38个县(市、区)和基层立法联系点的意见,两次召开立法论证会,专门听取参与制定白洋淀生态环境治理和保护规划的4名院士专家的意见,邀请知名专家进行论证研讨,并在雄安新区专门召开京津冀冀四省市《条例》征求意见建议座谈会。

《条例》制定过程中,重视程度之高、支持力度之大、征求意见之广前所未有,前后历经5次审议,审议次数之多、立法过程之细,开创了河北省地方立法史的先河。河北省人大常委会主任周英说:

“《条例》结合白洋淀流域和区域实际,明确生态优先、绿色发展的立法思路,统筹水林田淀草系统治理路径,坚持权威性、缜密性、精准性、科学性的立法标准,坚决做好白洋淀流域防洪排涝和生态环境保护这篇大文章。”河北省人大常委会城建环资工委主任周英说。

《条例》对白洋淀流域的范围予以明确,构建了党委领导、政府主导、企业主体、社会组织和公众共同参与的现代环境治理体系,完善了规划实施统筹协调机制、白洋淀流域防汛抗洪工作各级行政首长负责制、省市县乡村河湖长制、林长制等。

同时,要求统筹山水林田草淀系统治理,科学治水节水用水,实现白洋淀水面积保持,水质达标,生态修复的治理目标,确保雄安新区以及白洋淀水安全,明确白洋淀流域县级以上人民政府应当依法取缔散乱污企业,禁止新建高耗能、高排放的企业和项目,推动工业集聚区建设,引导工业企业入驻工业集聚区...

《条例》制定过程中,重视程度之高、支持力度之大、征求意见之广前所未有,前后历经5次审议,审议次数之多、立法过程之细,开创了河北省地方立法史的先河。河北省人大常委会主任周英说:

“《条例》结合白洋淀流域和区域实际,明确生态优先、绿色发展的立法思路,统筹水林田淀草系统治理路径,坚持权威性、缜密性、精准性、科学性的立法标准,坚决做好白洋淀流域防洪排涝和生态环境保护这篇大文章。”河北省人大常委会城建环资工委主任周英说。

《条例》对白洋淀流域的范围予以明确,构建了党委领导、政府主导、企业主体、社会组织和公众共同参与的现代环境治理体系,完善了规划实施统筹协调机制、白洋淀流域防汛抗洪工作各级行政首长负责制、省市县乡村河湖长制、林长制等。

同时,要求统筹山水林田草淀系统治理,科学治水节水用水,实现白洋淀水面积保持,水质达标,生态修复的治理目标,确保雄安新区以及白洋淀水安全,明确白洋淀流域县级以上人民政府应当依法取缔散乱污企业,禁止新建高耗能、高排放的企业和项目,推动工业集聚区建设,引导工业企业入驻工业集聚区...

《条例》制定过程中,重视程度之高、支持力度之大、征求意见之广前所未有,前后历经5次审议,审议次数之多、立法过程之细,开创了河北省地方立法史的先河。河北省人大常委会主任周英说:

“《条例》结合白洋淀流域和区域实际,明确生态优先、绿色发展的立法思路,统筹水林田淀草系统治理路径,坚持权威性、缜密性、精准性、科学性的立法标准,坚决做好白洋淀流域防洪排涝和生态环境保护这篇大文章。”河北省人大常委会城建环资工委主任周英说。

《条例》对白洋淀流域的范围予以明确,构建了党委领导、政府主导、企业主体、社会组织和公众共同参与的现代环境治理体系,完善了规划实施统筹协调机制、白洋淀流域防汛抗洪工作各级行政首长负责制、省市县乡村河湖长制、林长制等。

同时,要求统筹山水林田草淀系统治理,科学治水节水用水,实现白洋淀水面积保持,水质达标,生态修复的治理目标,确保雄安新区以及白洋淀水安全,明确白洋淀流域县级以上人民政府应当依法取缔散乱污企业,禁止新建高耗能、高排放的企业和项目,推动工业集聚区建设,引导工业企业入驻工业集聚区...

《条例》制定过程中,重视程度之高、支持力度之大、征求意见之广前所未有,前后历经5次审议,审议次数之多、立法过程之细,开创了河北省地方立法史的先河。河北省人大常委会主任周英说:

“《条例》结合白洋淀流域和区域实际,明确生态优先、绿色发展的立法思路,统筹水林田淀草系统治理路径,坚持权威性、缜密性、精准性、科学性的立法标准,坚决做好白洋淀流域防洪排涝和生态环境保护这篇大文章。”河北省人大常委会城建环资工委主任周英说。

《条例》对白洋淀流域的范围予以明确,构建了党委领导、政府主导、企业主体、社会组织和公众共同参与的现代环境治理体系,完善了规划实施统筹协调机制、白洋淀流域防汛抗洪工作各级行政首长负责制、省市县乡村河湖长制、林长制等。

同时,要求统筹山水林田草淀系统治理,科学治水节水用水,实现白洋淀水面积保持,水质达标,生态修复的治理目标,确保雄安新区以及白洋淀水安全,明确白洋淀流域县级以上人民政府应当依法取缔散乱污企业,禁止新建高耗能、高排放的企业和项目,推动工业集聚区建设,引导工业企业入驻工业集聚区...

《条例》制定过程中,重视程度之高、支持力度之大、征求意见之广前所未有,前后历经5次审议,审议次数之多、立法过程之细,开创了河北省地方立法史的先河。河北省人大常委会主任周英说:

“《条例》结合白洋淀流域和区域实际,明确生态优先、绿色发展的立法思路,统筹水林田淀草系统治理路径,坚持权威性、缜密性、精准性、科学性的立法标准,坚决做好白洋淀流域防洪排涝和生态环境保护这篇大文章。”河北省人大常委会城建环资工委主任周英说。

《条例》对白洋淀流域的范围予以明确,构建了党委领导、政府主导、企业主体、社会组织和公众共同参与的现代环境治理体系,完善了规划实施统筹协调机制、白洋淀流域防汛抗洪工作各级行政首长负责制、省市县乡村河湖长制、林长制等。

同时,要求统筹山水林田草淀系统治理,科学治水节水用水,实现白洋淀水面积保持,水质达标,生态修复的治理目标,确保雄安新区以及白洋淀水安全,明确白洋淀流域县级以上人民政府应当依法取缔散乱污企业,禁止新建高耗能、高排放的企业和项目,推动工业集聚区建设,引导工业企业入驻工业集聚区...

《条例》制定过程中,重视程度之高、支持力度之大、征求意见之广前所未有,前后历经5次审议,审议次数之多、立法过程之细,开创了河北省地方立法史的先河。河北省人大常委会主任周英说: