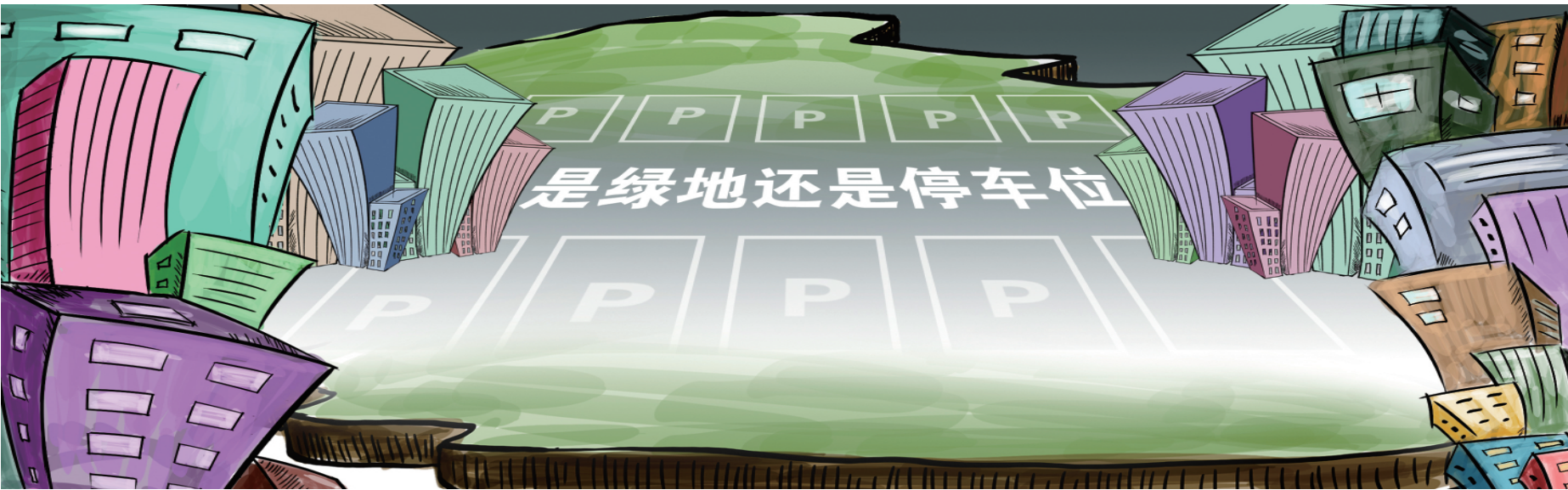




小区绿地被物业划成停车位出租

记者调查小区公共场所用途随意改变问题



住房权益·法治守护

□ 本报见习记者 张守坤
□ 本报记者 韩丹东

能部门核实解决此类问题。

经核实,该小区开发商存在圈占公共用地行为。为此,正蓝旗政府高度重视,由旗政府分管领导牵头,联合自然资源局与综合执法局成立专班落实解决“私搭乱建”问题,当即下发整改通知书,责令立即拆除围栏,恢复住户停车位原貌并安排工作人员全程监管。通过各部门的努力,仅用5天时间便恢复了小区停车位原貌。

记者在调查中发现,消费者在新楼盘看房的时候,一般期房只能参考沙盘图、VR资料等,上面会明确标注清楚房子的基本情况,但有些在角落处或不起眼的地方还会写着“以交房时为准”等字样。

实践中,开发商是否有权改变当初和业主约定好的规划方案?

华东政法大学教授焦艳鹏告诉记者,一般认为,上述沙盘、图文资料、VR影像的民法意义为要约邀请,要约邀请是当事人订立合同的预备行为,虽然不构成合同内容,但要约邀请的发出者应基于诚实信用原则发出要约邀请。若要约邀请与实际内容存在差异,应在缔约前作出明确提示,否则需承担民法上的责任。

“如果开发商为了一己私利,单方面改变已经约定好的公共场所用途,将构成违约。开发商将承担恢复原状、向业主支付违约金等责任,业主可选择与开发商沟通协商,向法院提起诉讼等方式,维护自己和自身的权益。至于能否因此退房,除非合同中有明确约定,否则很难认定开发商构成根本违约。”焦艳鹏说。

公共用地成停车场 物业对外出租谋利

曲院风荷小区位于天津市蓟州区,已经交房许多年了,不过近年来小区的拥堵情况日益严重。

记者行车至该小区发现,许多路段根本没法错车,只能一方后退让另一方先行。“如果碰到双方都不愿意退让的,就会发生拥堵。”该小区居民说。

在采访中,有多名居民向记者抱怨道:“小区里本来挺宽的,道行走路都方便,现在到处都划成了停车位,双向来车时错车特别费劲。一旦有车经过,行人连走路的空间都没有,都得紧贴路边,也挺危险的。”

记者在在该小区26号楼北侧看到,原本双向的车道由于南侧马路被划上了停车位,现在已经变成了单行道,而道路中间作为区分双向道的黄线还清晰可见。记者注意到,规划中道路北侧是设有停车位的,也许是因为停车位紧张的缘故,南侧紧挨楼的马路也被划成了停车位。

26号楼设有一个快递代收点,每天来这里取快递的人络绎不绝。“如果是开车来取,赶上下班车流量大的时候,这条路立刻会被堵死,给居民带来许多不便。”该小区一名业主说。

不仅如此,记者采访业主得知,曲院风荷小区内还有多处绿化带被物业铺上了镂空的地砖,然后划了停车位对外出租,每年1200元,数量不少。

曲院风荷居委会工作人员告诉记者,自己也曾多次收到居民通过民生热线反映行车道被划成停车位的问题,也就这些问题向物业公司反馈过。但物业公司解释称,小区车辆逐渐增多,乱停车现象时有发生,通过多划车位可以实现有序停车。

原本的公共用地成了停车场,甚至对外出租谋利,小区物业是否有这一权力呢?

焦艳鹏说:“物业无权改变公共场所用途。擅自改变用途将违反民法典物权制度的相关规定,业主可通过民事诉讼方式进行维权。”

民法典第二百七十八条第八款关于“业主共同决定事项及表决”的规定,下列事项由业主共同决定:改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积占比四分之三以上的业主且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意。

北京瀛和律师事务所律师法律事务部主任赵中华同样认为,物业无权改变公共场所用途,如小区要更改共有部分的规划用途,首先应当由全体业主共同决定,再向相关部门提出申请。

记者调查发现,不仅有物业改变公共用地用途,还有一些业主也会侵占公共用地,私搭乱建乱占。

天津一居民赵先生告诉记者,他所在小区一楼都是公共绿地,但一些买了一楼的业主把自己楼前圈起来形成小院,并做了硬化处理。还有个业主买了地下仅靠边的停车位,然后直接沿着车位的线建了一堵墙,并安了一个车库伸缩门,这样就形成了一个封闭空间,可是这样该业主就占了靠近墙边的两块地方,把公共地方封闭在其车位里。

焦艳鹏说,如果遇到这种情况,小区业主可以要求物业进行相应管理,如物业怠于履责,业主可以对物业管理机构提起民事诉讼。

焦艳鹏建议,购房时应明确约定公共场所如何使用的相关条款,并建立单独的法律责任书,上述内容应以强制条款形式载入房屋买卖合同。同时,建议监管部门加大处罚力度,处

罚对象既可以是怠于履责的物业管理机构,也可以是侵占公共用地或改变公共用地用途的相关主体或其他业主。

加大监管惩戒力度 营造良好治理氛围

如果遭遇开发商或物业占用公共用地的情况,业主应该如何维护自身权益?

北京市鑫诺律师事务所合伙人王树德说,如果属于公共用地,而且这些地面上没有规划车位或其他设施,无论是谁占用,购房人都有权要求占用人拆除并恢复,对于维权方式,可以通过民事诉讼或者举报违建的方式来完成。

对此,赵中华认为,一是要落实物业公司的责任,对侵占公共区域、改变公共区域用途等违反小区管理规约的行为,物业公司负有劝阻的义务;二是业主可以积极成立业主委员会,由业主委员会代表全体业主积极行使业主的权利;三是要畅通小区与社区、执法部门等基层治理主体之间的协作机制,加大检查、惩戒的力度,营造良好的治理氛围。

“消费者应当提高维权意识,保存好开发商做宣传时的广告、资料等证据,必要时可采取诉讼方式维护自身权益。”赵中华说。业主发现开发商或物业公司占用公共区域,或者更改公共区域的用途时,可以向规划和自然资源委员会申请小区的原始规划图,与小区现在的实际情况进行对比,一旦发现物业公司或开发商确实侵占了公共区域或者改变了公共区域的用途,业主可以通过拨打市政热线,与开发商或物业公司沟通协商、向法院提起诉讼等方式维护小区和自身的权益。

华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法认为,业主可以自行向开发商或物业提出要求恢复原状,如果开发商或物业拒绝恢复原状的,业主可以向有关行政部门投诉,也可以由业主委员会代表业主提出侵权诉讼。

“公共区域确实没有规划车位,无论通过民事诉讼还是行政投诉都相对好解决。”王树德说,但是有些特殊情况比较难解决,比如占用绿化、人防空间的停车位以及尚未明确产权的地下车位,权益归属处理起来很复杂,在司法实践中争议很大。

王树德说,出现这些矛盾的原因在于,法律对于这些车位的权利归属,并没有非常明确的规定,行政机关容易出现无法可依的问题。解决这些问题并不能靠加大惩治力度,而应该在立法层面确认权利归属,同时完善不动产登记制度,这样能够最大限度地减少纠纷。

漫画/李晓军

省检察长缘何关注古银杏树?

浙江三级检察机关上下联动推动古银杏公益保护

□ 本报记者 王 春
□ 本报通讯员 朱胜平 严凯

时值夏季高温酷暑,走进浙江省湖州市长兴县八都界内小浦镇方岩村,一棵棵参天的古银杏挺拔耸立,翠绿的杏叶将房前后装扮得郁郁葱葱,给人们带来了一片清凉。

长兴县八都界以“十里古银杏长廊”闻名,古银杏作为古树名木,不仅是林木资源中的瑰宝,还承载着传统文化,记载着历史变迁,具有重要的经济、社会、生态和历史文化价值。

近日,古银杏保护行政公益诉讼案听证会暨浙江省政协重点提案办理现场会在长兴举行,会议聚焦“古树名木依法保护”。该会议由浙江省人民检察院检察长贾宇主持,浙江省政协副主席马光明出席会议并讲话。八都界古银杏全域保护问题受到前所未有的重视。

十里古银杏长廊风姿受损

界,意为介于两山峰之间的空旷地,也泛指两山之间区域。

长兴县小浦镇有一处特别利于银杏生长的山界,青山排阔,大涧中流,生长着3万余棵银杏,其中百年以上古银杏3448棵,绵延12.5公里的银杏林被誉为“十里古银杏长廊”,是我国古银杏最为聚集的地方,也是当地生态旅游的一张名片。

“这棵古银杏有1300多年,我们叫它银杏王,山上还有一棵1500多年树龄的银杏皇后。”长兴县委常委、小浦镇党委书记王何勇介绍,小浦镇八都界涉及小浦、方一、方岩、潘礼南、大界口5个村,居住着1万余人,四分之三的古银杏分布在房前后,形成了一道独特的风景。

据悉,界内现有一级古树20棵,其中树龄500至1000年15棵,1000年以上5棵;二级古树132棵,树龄300至499年;三级古树3296棵,树龄100至299年,且多为集体所有。

曾经,这里遍布的银杏是村民的聚宝盆,银杏分包到户,一棵银杏可以带来1万多元的收入。老百姓自觉养护,给当地政府减轻了压力。

然而,近年来白果的价格持续下跌,一斤几元的价格和高昂的采摘费用,让村民转而投入民宿等其他产业,因新农村建设与旅游民宿业发展等原因,古树周边过度硬化,堆放杂物、建筑压迫、悬挂网线等情形也越来越多。

就周围地面存在大面积水泥硬化层而言,会导致土壤失去透水性、透气性,致使古银杏根系吸水、透气困难,进而出现衰退症状,甚至濒临死亡。

“十里古银杏长廊”仍然名声在外,然而古银杏风姿却有所损伤,已有游客反映古银杏出现落叶提前、叶量稀少、叶片枯萎等情形。

多方联动古银杏公益保护

今年年初,浙江省政协委员陈三联提交提案《关于加强对古银杏等古树名木依法保护的议案》,被确定为省政协重点提案,并明确由省检察院主办,省财政厅、省自然资源厅、省生态环境厅、省林业局会办。

省检察院依托代表建议、政协提案与公益诉讼检察建议衔接转化工作机制,采取检察公益诉讼的形式,与湖州市人民检察院、长兴县人民检察院实行三级检察院上下联动、一体化办理,推动古银杏公益保护。

经过近年来当地党委政府的努力,该处古银杏保护取得一些成效,但是古银杏高度聚集,人口密集,整治保护压力很大,大部分古银杏位于村民房前后以及景区偏僻区域,由于历史和客观原因,存在集体所有村民分包、果贱伤农养护不力、人树争地违法破坏、养护成本高昂资金困难等种种“难题”。

因此,该处古银杏群落未能形成全面依法保护的态势,位于村民房前后以及景区偏僻区域的古银杏保护不到位,存在大量非通透性硬化地面等违法情形,少数古银杏生长和生存受到严重威胁。

长兴县检察院检察长屠晓景介绍说,经调查核实,发现古银杏存在非通透性硬化问题有323棵;周边堆放杂物、建筑压迫、悬挂网线等环境问题的有523棵;长势衰弱、濒危的有183棵,社会公共利益受到严重损害。

今年5月16日,省政协重点提案各会办单位与省市县三级检察机关赴小浦镇实地调研,并在八都界方一村村委办公室召开了公益诉讼办案磋商会暨省政协重点提案推进会。

“今天主要是来了解情况,建议进一步细化古银杏各项信息数据采集,进行问题分类,厘清履职清单,明确整改时间和责任主体,同时需要依靠相关职能部门共同推动解决的问题我们要带回去研究。”8月10日,长兴县小浦镇八都界历经3个多月的集中整治保护,迎接来自省政协重点提案会办单位和省市县三级检察机关的检视。

当日上午,马光明、贾宇一行冒着酷暑来到长兴县小浦镇八都界进行现场调研,实地查看古银杏保护情况。

压实古树名木的保护责任

听证会上,林业专家章银柯对古树名木保护知识进行了宣讲。湖州市检察院检察长黄辉介绍检察机关履职情况和需要听证的问题,目前办理工作已取得初步成效:

督促开展“银杏深呼吸”专项攻坚,古银杏违法硬化问题基本解决;
督促推动对古银杏实施“全覆盖”养护,抢救濒危古银杏;
推动古树名木认养工作,提高古树名木认养的政府公信力、群众参与度和社会知名度;
协调,推动小浦镇政府申报古树名木文化公园试点示范项目,争取资金支持;

部署全省开展古树名木保护公益诉讼专项办案活动,实现古树名木全域保护。

损害古银杏违法行为的整治情况如何?相关养护措施是否落实?怎样构建长效保护机制?会上,围绕这三个焦点问题相关单位代表展开了热烈讨论。

“小浦镇已破除过度硬化地面323棵,清除堆放杂物及拆移悬挂网线502棵,妨碍古树生长行为已基本整改到位。”属地主管部门和政府部门代表就整改落实情况,全覆盖养护、专项化规划等措施作了说明,并就数字赋能、古银杏群文公园提升等长效保护机制提出了计划。

“我厅将会同省林业局对市县尤其是古树名木重点区域做好指导工作”“我局将全力支持长兴古银杏保护工作,着重支持长兴县建设古银杏文化公园”……会上,相关省政协重点提案会办单位代表纷纷发表意见。

“古银杏对应的养护员落实情况如何”“政府对古银杏的保护宣传、养护员的培训、技术支持落实得怎么样”……现场,听证员们向长兴县相关职能部门提问并就进一步完善古银杏的损害修复机制,申请设立生物多样性保护基地以及继续发挥检察机关公益诉讼检察职能,以能动司法为保护古树名木提供有力的司法保障等发表了意见。

马光明说:“这是一场别开生面的提案办理会,省市县三级检察长共同办案,将检察机关的法律监督与人民政协的民主监督无缝对接、融为一体,标志着我省古树名木的依法保护工作进入了一个全新的阶段。”

贾宇表示,加强八都界古银杏保护,不仅要及时查处损害古树名木的违法行为,还要压实古树名木的保护责任,构建长效保护机制。本次提案办理工作,是政协提案与公益诉讼检察建议衔接转化工作机制的有益探索,有效凝聚了政协民主监督和检察法律监督的合力,是忠实践行“绿水青山就是金山银山”理念的生动实践。通过创新实践,协同共治,“十里古银杏长廊”必然能够重现金秋盛景,成为人与自然和谐共生、古银杏群落与古银杏乡村融合建设的古树名木保护样本。

感光度

丁子同题



▲ 河南省郑州市公安局中原分局强化巡逻防控,及时消除各类安全隐患。图为该分局巡特警大队民警冒着高温酷暑在执勤。
本报记者 赵红旗 本报通讯员 郭建岭 摄

► 疫情当前,海南省昌黎黎族自治县公安局民辅警积极主动投身抗疫一线。图为民警陈泽宏冒着烈日在疫情防控检查站执勤。
本报记者 邢东伟 翟小功 本报通讯员 苏中仕 摄



▲ 连日来,新疆出入境边防检查总站博州边境管理支队各边境派出所组织警力组成“助农小分队”,积极帮助辖区群众抢收各类农作物及牧草。
本报记者 潘从武 本报通讯员 芦胜磊 摄

