



北京立法规范住房租赁推动宜居安居

□ 本报记者 王斌

甲醛房、隔断间、租金贷……伴随着租房市场的火爆,这些乱象时有发生,相关业态亟待规范。9月1日起,《北京市住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式施行,这是全国首部规范住房租赁、规范长租公寓等新业态的地方性法规,北京也成为首个将“住有所居、居住不炒、租购并举、职住平衡”等写入地方立法的城市。

北京市住房和城乡建设委员会相关负责人表示,《条例》体现了北京市推动实现群众住有所居、宜居安居的坚定决心。近日,该负责人对《条例》的主要条款及立法意图进行了解读。

将“个人二房东”纳入监管

《条例》着力严格规范市场秩序,明确利用非居住存量土地建设的租赁住房,利用非居住存量房屋改建的租赁住房,利用集体建设用地建设的租赁住房,土地出让相关文件明确要求用于租赁的住房不得销售、变相销售,不得用于出租短租住房,并设定了较重的罚则。

针对投诉举报反映较多的克扣押金、长短收付、高收低出、“个人二房东”卷钱跑路等市场乱象,《条例》在平等保护当事人原则下,从居住条件、安全保障、稳定租金、纠纷调处等方面进一步突出对承租人居住权益的保障。一是明确规定出租住房应当符合建筑、治安、室内空气质量等基本安全标准要求,具备供水、供电等基本居住条件,不得打隔断违法群租,禁止出租违法建设及其他法律法规不得出租的房屋。二是明确出租人的合同登记备案、出租登记以及安全管理等责任义务,并规定出租人不得采取停止供水、供电、供热、供气或者采取暴力、威胁等方式强行解除合同、收房。三是出租人应当出示身份证件,房屋权属证明,告知房屋装修情况并配合实地看房等。四是通过租赁合同网签备案信息共享为承租人办理居住证、积分落户、子女入学、公积金提取等公共服务提供便利,承租人无需提交纸质合同。五是建立多元纠纷化解机制,为租赁当事人高效化解纠纷提供多种途径。

此外,《条例》明确租赁企业收取押金一般不得超过一个月租金,并须通过第三方专用账户托管,单次收取租金数额一般不得超过三个月租金,超收的租金应当纳入监管;经纪机构收取佣金一般不得超过一个月租金,并且合同期满当事人续约的,经纪机构不得再次收取佣金。金融机构发放租金贷款应当以备案的租赁合同为依据,划入承租人账户;贷款金额不得高于租赁合同金额,贷款期限不得超过租赁合同期限,发放贷款频率应当与承租人支付租金频率匹配。

全方位保障承租人居住权益

对于租客而言,住房租赁涉及稳定居住权,属于民生范畴。在租赁关系中,承租人一般处于相对被动地位。从多年来的管理实践来看,90%以上的投诉反映的是承租人权益受到侵害。

《条例》在平等保护当事人的原则下,从居住条件、安全保障、稳定租金、纠纷调处等方面进一步突出对承租人居住权益的保障。一是明确规定出租住房应当符合建筑、治安、室内空气质量等基本安全标准要求,具备供水、供电等基本居住条件,不得打隔断违法群租,禁止出租违法建设及其他法律法规不得出租的房屋。二是明确出租人的合同登记备案、出租登记以及安全管理等责任义务,并规定出租人不得采取停止供水、供电、供热、供气或者采取暴力、威胁等方式强行解除合同、收房。三是出租人应当出示身份证件,房屋权属证明,告知房屋装修情况并配合实地看房等。四是通过租赁合同网签备案信息共享为承租人办理居住证、积分落户、子女入学、公积金提取等公共服务提供便利,承租人无需提交纸质合同。五是建立多元纠纷化解机制,为租赁当事人高效化解纠纷提供多种途径。

《条例》明确租房合同应当网签,同时规定要充分运用科技手段为管理服务赋能,开发建设全市统一的住房租赁管理服务平台,与公安、教育等部门建立信息互通共享机制,整合部门间“房、人、企”管理信息,提供房源信息查验、企业及从业人员信息查询、人脸识别等服务,逐步实现租赁当事人合同网签、备案、查询等“掌上办理”“一网通办”,为百姓办理居住证、积分落户、公积金提取等提供便利,并通过网签实现租赁合同登记备案和出租登记合并办理,避免“一事两跑”“让信息多跑路,让百姓少跑腿”。

根据《条例》,出租人应当在租房合同签订30日内,办理住房租赁登记备案和出租登记。中介和长租公寓将通过全市统一建设的住房租赁管理服务平台完成租赁合同网签,自动提交登记备案。网签和备案的租赁合同不但受法律保护,还可以享受到各种为租赁赋权的公共服务。

严禁群租盘活出租规范短租

《条例》明确要求严禁群租,规定出租住房应以原规划设计的房间为最小出租单位,不得打隔

断改变房屋内部结构,起居室不得单独出租,厨房、卫生间、阳台、储藏室等非居住空间不得出租用于居住,人均使用面积和每个房间居住人数须符合规定。同时明确赋予街道办、乡镇政府对违法群租的管理职责和处罚权。这是北京市将2013年以来开展的群租房治理实践经验上升为地方性法规,为治理工作提供了更充分的法治保障。

当前北京市的农村地区尤其是城乡接合部宅基地上房屋承载了大量城市务工人员。村民将闲置农宅出租,一方面增加收入,另一方面也提供了租金相对较低的租赁住房,有效满足了部分务工人员的基本居住需求。与此同时,人口倒挂所带来的治安、消防、环境卫生等矛盾问题凸显,亟须规范管理。《条例》将宅基地房屋租赁纳入全市规范管理,纳入基层治理体系,并明确农业农村部门负责指导宅基地住房租赁的监督管理工作,建立健全村民自治机制,鼓励农村集体经济组织与规模化、专业化住房租赁企业合作统一管理,出租宅基地上闲置住房。

近年来,随着“互联网+”的兴起,城市“短租房”等新业态快速发展,广泛分布在居住小区内的民宅以“短租房”“网约房”等形式对外出租,满足了旅行者短期住宿需求的同时,也给城市安全管理带来重大挑战,严重影响小区住户的正常居住生活,引发了大量矛盾纠纷。为此,《条例》明确首都功能核心区禁止出租短租住房,其他城镇地区出租短租住房的,应当符合本市相关管理规范和小区管理规约,无管理规约等管理规约无相关约定的,应当取得本栋楼内或者同一平房院落内其他业主的一致同意。出租人应当与房屋所在地的公安派出所签订治安责任书。

多元机制提高纠纷解决效率

目前住房租赁市场的主体大部分是散户对散户,住房租赁企业运营的规模占比较小,租金调控的手段少、难度大。对此,《条例》明确禁止住房租赁企业、房地产经纪机构哄抬租金、捆绑消费、捏造散布涨价信息等扰乱市场秩序的行为,防止企业在资本的助推下恶性竞争,炒作、推高租金,并依据我国价格法建立政府对租金价格的干预机制,租金明显上涨或可能明显上涨时,市政府可采取涨价申报,限定租金或者租金涨幅等价格干预措施稳定租金水平。

房屋租赁中介一直以来是矛盾纠纷多发领域,民事、行政甚至刑事问题交织在一起,而90%以上属于租金、押金、租期等合同纠纷,涉及主体多、处理难度大。为提高住房租赁矛盾纠纷解决效率,《条例》规定了多主体、多渠道的多元解决机制,有助于矛盾纠纷得到快速、便捷处理。其中明确,对于民事纠纷首先应当由当事人协商解决;从事住房租赁经营的企业、房地产经纪机构以及互联网信息平台应当建立投诉处理机制,将矛盾纠纷化解在一线。

漫画/高岳



《罚罪》中暗藏多少罪与罚

追剧学法

近日,悬疑剧《罚罪》正在热播,开局就上演了一对住在烂尾楼的夫妻想要实名举报,讨个公道,却被当场报复、坠楼而亡的戏码。原来在武昌(虚构地)这座小城,以赵啸声为首的赵氏家族垄断着全市的酒业、房地产业、矿业、水上货运等行业,为了排除异己更是频频闹出人命案,这对夫妻只不过是受害人之一。

该剧以这桩恶性案件为切入点,通过青年刑警常征的视角,讲述了两代公安民警为维护一方安宁,扫除犯罪团伙,不畏艰险、前赴后继的英勇故事。本期【追剧学法】,将由《法治日报》律师专家团成员、北京市京都律师事务所合伙人夏俊带大家学习《罚罪》中暗藏的法律知识点。

场景一:五年前,罗明夫妻拿出所有积蓄贷款买了一套房,但开发商鹏翔城建根本没打算把房子盖好,罗明夫妻住进烂尾楼,每月还要还上万元的贷款,生活苦不堪言。买房子遭遇烂尾楼,购房者可以停止还贷吗?赵家操控鹏翔城建实施圈钱骗局需承担什么法律责任?

购买的房屋烂尾无法交付的,购房者不能私自停止还贷,如果私自停贷,会构成违约,面临个人征信受损、产生相应的罚息和滞纳金,被银行起诉等不利

后果。遇到这种情况,购房者可以向法院起诉开发商,同时也可通过向政府求助和银行协商等方式请求暂时停止还贷,另外,还可以以开发商涉嫌合同诈骗罪为由向公安机关报案。

鹏翔城建如合同诈骗罪,依据刑法规定,对单位判处罚金,并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人可处三年以下有期徒刑或者拘役,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。

场景二:赵家老三赵鹏翔想要强占夏宗海的海鲜市场,谈判失败后便一枪打死了夏宗海,在码头不远的试驾司机吴飞和渔民秦红霞看到了事情的经过。警方侦查阶段,赵家派人恐吓证人,并找了替死鬼顶替罪行。在夏宗海遇害案的听证会上,两名证人迫于赵家威胁改了口供,赵鹏翔因此得以无罪释放。赵家恐吓证人触犯了什么法律?

赵家恐吓证人的行为涉嫌妨害作证罪,根据刑法规定,以暴力、威胁、贿买等方法阻止证人作证或者指使他人作伪证的,处三年以下有期徒刑或者拘役;情节严重的,处三年以上七年以下有期徒刑。

场景三:赵家老三赵鹏翔是武昌市人民检察院的检察官,他对父亲和兄弟的作为十分不满,并暗中搜集证据,意图逼赵啸声等人自首。赵鹏翔约常征在游

艇见面,想将证据转交给给他,谁知赵家老大赵鹏展提前命令手下在游艇上安装了炸药,并引爆游艇导致常征、赵鹏翔指使打手杀害自己兄弟涉嫌故意杀人罪,可能被判处死刑、无期徒刑或者十年以上有期徒刑。将此罪嫁祸给常征的行为涉嫌诬告陷害罪,根据刑法规定,捏造事实诬告陷害他人,意图使他人受刑事追究,情节严重的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制;造成严重后果的,处三年以上十年以下有期徒刑。对赵鹏展的犯罪行为应依法数罪并罚。

场景四:刑警队长张秋峰调离去查龙玉山无名尸骨案。常征调查发现死者是28年前矿难去世的邓立军,常征提出将邓立军案和赵鹏翔案并案调查,但因为邓立军案当年没有立案因而困难重重。邓立军案已过28年,还可以追究凶手法律责任吗?虽然邓立军被杀案已经过了28年,但如果认为必须追诉的,可以报请最高人民检察院核准。根据刑法规定,犯罪经过下列期限不再追诉:(一)法定最高刑为不满五年有期徒刑的,经过五年;(二)法定最高刑为五年以上不满十年有期徒刑的,经过十年;(三)法定最高刑为十年以上有期徒刑的,经过十五年;(四)法定最高刑为无期徒刑、死刑的,经过二十年。如果二十年以后认为必须追诉的,须报请最高人民检察院核准。

场景五:赵家能在武昌称霸,因为背后有诸多“保护伞”,刑侦支队副支队长李伯东就是“保护伞”之一,他也在赵啸声的帮助下,从普通警员一路升到副支队长。李伯东既得了赵家的好处也帮着赵家摆平了不少事情,其行触犯了哪些法律?

李伯东作为刑侦支队副支队长为赵家充当“保护伞”的行为,除了涉嫌包庇、纵容黑社会性质组织罪外,还可能因为多起相关事实涉嫌受贿罪、徇私枉法罪、滥用职权罪等刑事犯罪。

根据反有组织犯罪法第五十条规定,国家工作人员有下列行为的,应当全面调查,依法作出处理:(一)组织、领导、参加有组织犯罪活动的;(二)为有组织犯罪组织及其犯罪活动提供帮助的;(三)包庇有组织犯罪组织、纵容有组织犯罪活动的;(四)在查办有组织犯罪案件工作中失职渎职的;(五)利用职权或者职务上的影响干预反有组织犯罪工作的;(六)其他涉有组织犯罪的违法犯罪行为。国家工作人员组织、领导、参加有组织犯罪的,应当依法从重处罚。



更多内容请参见《法治日报》微信公众号

罗晓冉 郝雅欣

涉老年人赡养案应坚持调解优先

□ 刘朝娟 彭洋

随着社会的发展和老龄化速度的加快,涉赡养类案件不断增多,笔者对河南省襄城县人民法院2020年以来审结的128件赡养案件进行分析发现,该类纠纷呈现以下四个特点:

一是诉讼能力相对欠缺。部分老年人年迈体衰,当遭受虐待、遗弃时,往往不能提供对自己有利的证据。尤其是农村地区老人文化水平普遍偏低,法律知识普遍匮乏,无法准确表达自己的诉求。

二是精神需求易被忽视。有一些空巢老人的诉求是希望子女平时多回家看望自己,但子女常年出门在外,经常不与家中老人联

系,导致老人产生“被遗弃感”。

三是履行义务效果不佳。赡养纠纷起诉前,大多经过当地村委会或司法行政部门的调解,父母与子女矛盾积怨已久,父母与子女对簿公堂后,易导致矛盾再次升级。

四是案件执行难度增大。以精神赡养方式裁判的案件,在执行中往往陷入“两难”,如不采取拘留手段难以起到震慑作用,如采取拘留手段,则拘留期间被赡养老人将无人照料。

针对上述四个问题,笔者建议人民法院从以下几个方面作出应对:

一方面应加强诉前多元解纷,坚持把非诉纠纷解决机制挺在前面,广泛对接基层解纷力量对赡养案件实行调解前置,调解中注重弘扬“和为

贵”“孝为先”的传统文化,充分吸纳人民调解员、人民陪审员、退休法官、乡贤人士等非诉力量参与诉前调解,努力将纠纷化解在萌芽状态。

另一方面要优化立审执职能。主动与非诉调解组织对接,对诉前调解不成的,及时立案审理,对老、弱、病、残等特殊人群实行预约立案、电话立案、上门立案等能动诉讼服务,确保赡养案件都能及时立案。审判环节设立赡养案件专业化审判团队,所有赡养案件均归口审理,审理中强化庭审的教育功能,注重弘扬孝老敬亲美德。审理中对有调解可能的,再次邀请非诉调解组织参与调解,诉中调解不成的,及时判决;对子女长期在外且有精神赡养需求的老年人,注重在调解判决结果中探索线上关

怀的履行方式。执行环节注重围绕亲情做文章,动员被执行人与申请人主动沟通,引导当事人消除隔阂,达成和解,必要时积极邀请村委、非诉调解组织参与执行。

同时要营造良好氛围。开展形式多样的法治宣传教育,弘扬孝老、敬老、爱老、护老的优良传统,定期深入村庄、社区、企业、广场、养老院等地开展法律讲座,增强社会敬老、养老、助老的法治意识。

只有依法、高效、妥善化解涉老年人的赡养案件,建立符合老龄化需求的法治环境,才能切实提升老年人的获得感、幸福感、安全感。

(作者单位:河南省襄城县人民法院)