

重庆市九龙坡区含谷镇一小区,不足100户业主竟有两个业主委员会,小区管理混乱。有部分住户称,镇政府越俎代庖、不按法律规定进行业委会选举是问题的根源所在——

一个小区咋出了两家业委会?

■本报记者 李国 黄仕强

一个只有几十户人家的小区为什么会有两个业主委员会?

这一奇怪的现象发生在重庆市九龙坡区含谷镇辖区的全兴别墅小区。

12月11日,部分业主向记者反映,含谷镇政府的一些干部在业委会选举中,有法不依、有章不循,对涉及业主切身利益的事,不按法律法规给予解决,反而采取拖延、搪塞的方式对待。

接到反映,记者多次来到全兴别墅小区,就部分业主反映的情况进行了解。

一个小区两家业委会

最近,文国华先生心里比较烦。他每月都按时向业委会缴纳物管费,可是,从去年开始,他不知物管费应该缴给谁。“小区怎么会有两个业委会?”文国华发出疑问。

和文先生有同感的还有谢鹰女士。

谢女士告诉记者,全兴别墅小区共有78户业主,现已装修入住约50户左右,上届业主委员会成立于2009年1月,成员共5名,龚大斌任主任。

谢女士说,小区实行的是自我管理。几年来,主任龚大斌不按业主公约办事,不听业委会其他成员的意见,不开业主大会,尤其是财务管理,几乎由他随意支配,白条现象普遍,一些业主意见很大。可是,就是这么一位不负责的人,在镇政府干预下,竟于2012年12月28日再次当选业委会主任。

龚大斌再次当选业委员会主任后,一部分业主也在小区内张贴了告示,宣布成立“全兴别墅小区业主自治临时管理委员会”,主任为陈正林,副主任为尹柱荣。此外,临时管理委员会还有另外三名成员。

在告示中,临时管理委员会告诉业主:“我们主要负责临时收取物业服务费以维持小区自治的物业服务,公开透明,业主可随时审查及监督,所有收支必须经委员会全体成员共同签字才能生效”。并承诺“待以后合法的业委会成立后,将所有账目及结余资金一并移交给合法业委会”。

自从小区有了两个业主委员会,就有了文先生缴物管费找不着北的尴尬情形。



无所适从

漫画 赵春青

选举怎么是雾里看花

说起目前的业主委员会,全兴别墅一部分业主颇多意见。他们谈论最多的是如何选举出能代表自己利益的组织。在他们心目中,这样的组织及其代表人,应该是依照相关法规,全心全意为业主服务的。可是,现实却让他们感到有些失望。

记者在全兴别墅小区采访时了解到,上届业主委员会在成立之初还能正常工作,可由于某种原因,2012年4月26日,全兴别墅小区业委会张贴了一张公告称:“任卫平、龚大斌等三人为小区合法的业委会成员。”

这让部分业主纳闷了,五个业委会成员只剩下三个,按照《重庆市物业管理条例》规定,业委会成员必须在五人以上,不足的必须进行改选或补选。只有三个人就不能代表业主委员会,也不能开展工作,但三个人的业委会却继续运转了八个月。

部分业主要求镇政府按《重庆市物业管理条例》及《重庆市业主大会及业主委员会活动规则》,重新选举小区业委会。包括召开业主

大会,成立筹备组,进行资格审查确定候选人。但未得到镇政府任何实质性的答复及解决。

2012年11月23日,含谷镇主管副镇长李正明以政府名义在未召开业主大会的情况下,主持换届选举,并于当日贴出公告、制作票箱,没有对候选人进行海选,只要求业主11月23日至12月13日进行投票直选。不少业主认为此举明显违反物业管理条例,并书面申请要求召开业主大会商讨选举事宜。可镇政府对此不理不睬。

几天后,镇政府又出一公告,将原告覆盖,且内容有所改动,但日期仍为11月23日,文号仍为第一号。对此,部分业主质疑程序不合法。

镇政府于2012年12月10日宣布选举无效。

第一次选举虽然出现了诸多质疑宣告无效,但镇政府一些领导工作作风简单,甚至扬言:“我啥子选举没搞过,还搞不定一个业委会选举。”在镇政府的“强势”领导下,2012年12月13日又举行了一次选举,部分业主对此强烈反对。

由于业主们意见太大,镇政府决定停止

去年12月13日的选举,改为12月18日在小区大门投票选举。有业主告诉记者,18日的选举,镇政府在小区贴出通知,78户业主名单为候选人,镇政府成员组成指导小组,并强调这是以“书面征求意见”的方式召开了业主大会。

业主再次上书镇政府,要求必须按相关法律法规程序进行选举,但镇政府的答复非常强硬:选举日期绝不改变。

于是,已经入住的20多户业主(占入住业主一半左右)拒绝参加选举,以拒绝投票的方式抗议。

为什么选举遭质疑

在采访中,一些业主向记者归纳了对镇政府在主持全兴别墅小区选举工作中的意见:

——没有召开业主大会讨论选举的相关事宜,致使不少未入住业主对很多情况不知情。

——选举的程序及流程存在问题。委托书没有核实;选票和委托书分离;委托人不知道选举的情况,尤其是被选入及被委托人的

当心了,新出炉的“馅饼”有诈

——法官揭秘2013年新骗术

■陈自喜

“天上不会掉馅饼”、“没有免费的午餐”,善良的百姓一直用这样的话告诫自己及周围的人,避免上当受骗。但是,如果骗子的诱饵并非是常人一眼就能看透的“馅饼”时,谁能担保自己不上当?面对骗术,您如何保护钱包的安全呢?北京市房山区法院法官结合2013年该院审结的近百件诈骗案,为您详细分析骗子常用的新骗术。

一、冒充维修人员或提供“祖传秘方”骗老人

近年来,一些骗子把自己包装成品牌家用电器的维修人员或安检人员,以提供上门安检、维修服务为幌子,对老年人进行诈骗。骗子一般是在对住户的家用电器检查完毕后,佯称其电器有毛病需要更换零件或整个电器,收取零件费、电器款。还有一些骗子,利用老年人“迷信秘方、偏方”,想延年益寿的心理,将普通的保健药品包装成“祖传秘方”,骗取老年人大量钱财。

案例:假“方太”维修员换来八月刑

来北京打工多年的安徽小伙王伟,因为学历低、没有一技之长,只能靠出卖体力养家糊口。但一心想赚“快钱”的他,鬼迷心窍,见周围许多老人虽然每月有着不菲的退休金,但因子女不经常在身边,防范意识不足,于是将“空巢老人”锁定为自己赚钱的目标。

“假冒维修人员,让老人交押金”是他通过实地观察想出的一个“诈骗新招”。为了骗人,王伟先印制了名片,虚构自己是北京燃气用具维修安装中心工作人员,然后购买了几十台假冒、劣质的燃气灶。2012年5月份,王伟找到了第一个目标——子女不在身边、一人独居的退休工人李大爷。当月27日,他敲门进入李大爷家声称自己是维修人员,在骗取老人的信任后,用假冒的“方太”牌燃气灶骗取了老人

1280元的押金。诈骗得手后,他心惊了好久,但一个月后,他发现根本没有警察找上门来,于是胆子大了许多。2012年7月,他又窜至房山区进行诈骗,连续作案多起,后被警方抓获。

该案经法院审理,王伟因犯诈骗罪,被法院判处有期徒刑八个月,并处罚金人民币一千元。

法官提示:老年人需要加强自己的法律意识,对于以各种形式收取押金、费用的陌生人需要提高警惕,一旦发现被骗,要及时报警,运用法律手段维护自己的合法权益。

二、适用伪造证件、协议骗中青年

法官今年在审理诈骗类案件时发现,利用伪造的证件或者合同,例如车辆行驶证、《建设工程施工合同》、《买卖合同》以抵押或者收取保证金为名骗取他人钱财的事情时有发生。而这些被骗的受害者,多是中青年人,具有一定的防范意识,但因为贪图一时便宜上当受骗。

案例:办假证冒充车自主导骗钱获利一年

只有初中文化的小常,年近不惑依然待业在家,为了捞点“外快”竟然对租车公司的车打起了歪主意。2013年1月26日,小常从一家汽车租赁公司租来一辆红色马自达轿车,随后,他利用程某某的身份证伪造了该车的行驶证。

2013年1月28日,在北京市房山区的一栋茶楼内,小常指使一位朋友冒充马自达轿车的车主并将伪造的车辆行驶证交给了被害人宋先生。小常让朋友以急需用钱,并用该汽车作质押物为由,从宋先生手中骗取了50000元。

该案经法院审理后认为,被告人小常以非法占有为目的,骗取他人财物,数额较大,其行为已构成诈骗罪,判处有期徒刑一年,并处罚金人民币五千元。

法官提示:骗子利用伪造的证件以急需用钱为由将实物低价抵押给受害者或者

谎称自己是某大型公司法定代理人,用伪造的合同与受害者达成合作意向然后以收取保证金为由进行诈骗,之所以能够成功,多是抓住了受害者“贪便宜”、“不想错失商机”的心理。所以,法官提醒大家,“天上不会掉馅饼”,千万不要贪便宜而吃亏;也不要因为一时的“商机”而丧失应有的警惕性。

三、以“恋爱”为幌子诈骗适龄青年及家长

青年男女在恋爱期间编造各种理由骗取对方钱财是目前社会上经常出现的以一种以“恋爱”为幌子进行诈骗的行为。但是,随着社会的发展,骗子行骗的手段更加多样化,这种传统的诈骗也在不断升级。“一老一少”合谋假装亲属,老的以帮小的物色另一半为由,将小的介绍给一些急于成亲的人,然后以收取好处费、彩礼或者捏造小的父母有病急需用钱为由骗取他人财物的招数成了新的诈骗手段。

案例:“介绍女友”为幌合谋诈骗

今年刚满23岁的80后女孩笑笑,初中毕业后就出外打工。和同龄女孩一样,笑笑喜欢上网、微博,爱赶潮流。今年,通过网聊,笑笑认识了比自己大二十多岁的孙某,两人成为无话不谈的好朋友。期间,孙某说笑笑通过体力劳动挣钱太不容易,自己想到了一个赚钱快的方法,问笑笑愿不愿意加入。一听赚钱快,笑笑动心了。

今年四月,孙某与笑笑商定,以将笑笑介绍给他人做女友为名进行诈骗。商量好后,孙某找到了想给儿子找对象的王某,说自己有一个朋友的女儿和王某的儿子年龄相近,可以帮忙张罗。

王某看了笑笑的相片很满意,便答应了。孙某便以见面礼、好处费等由头先后从王某手中骗取了一万多元。

法院经审理认为,被告人笑笑、孙某以非法占有为目的,采用虚构事实、隐瞒真

相的方法,骗取他人财物,数额较大,其行为已构成诈骗罪,判决孙某有期徒刑八个月,判决笑笑拘役四个月,缓刑六个月。

法官提示:近年来,以“谈恋爱”为幌子进行诈骗的案件屡见不鲜,由于男女双方在交往过程中财物往来较为私密,很少留有凭证,在认定是否属于“诈骗”时,存有一定难度。为此,在恋爱过程中一定要保持清醒,数额较大的财物往来最好保留一定凭证,否则出现纠纷,只靠“口说”难以维权。

四、“窃取客户信息进行双骗”、“空手套白狼”

除了上述三种类型的诈骗方式,今年法院审理的诈骗犯罪中不乏一些新类型的诈骗手段,例如以自己做“人质”空手套白狼、窃取快递客户信息既骗快递员又骗客户。这些新型的诈骗手段中,骗子不仅大胆,抓住了受害者的“软肋”,而且诈骗手段高超,让人“防不胜防”。

案例:窃取客户信息骗了快递员又骗网购客户

高某与李某是同学,两个“80后”去年八月从一家快递公司的配送信息管理平台窃取了该公司负责递送的货物以及网购客户等信息后,先是冒充网购客户,从快递公司的不同快递员手中骗取了一部价值4千余元的单反相机、一台价值2千余元的苹果平板电脑。得手后,两人又冒充这家快递公司的快递员,将装有两部诺基亚手机的假快递送到该公司的网购客户刘先生手中,骗取了刘先生网购联想手机的货款2千余元。此后,两人多次如法炮制,利用偷来的客户信息同时假冒客户和快递员两头诈骗。

截至被抓获归案时,两人共计10次冒充该公司的快递员从网购客户手中骗取财物34104元,共计6次冒充网购客户从该快递公司员工手中骗取财物23783元。2013年6月,两人被公安机关抓获。

信息;委托的流程及形式不明确。

——缺乏监督机制。整个选举过程的操作及监督没有一个业主参加,且参加的人员没有经过业主们选举及同意。票箱里选票的真实性难保证。

在采访中,记者了解到,含谷镇全兴别墅小区的维权业主先后向含谷镇政府、九龙坡区政府主要领导反映选举中出现的问题,九龙坡区信访办也曾责成含谷镇政府妥善解决问题。“可惜,都是泥牛入海呀!”维权业主们告诉记者。

有业主告诉记者:“本次选举虽然已经出现了严重的问题,其结果是不可信的,已经丧失了公信力,但是,有关部门如果能够改正错误,也是善莫大焉。”

为此,这部分业主还建议,立即召开业主大会,讨论确定选举事项;

——确定候选人或有人选资格的人员名单。

——选出具体的监管及监督人员,以保证选举的公开、公平及公正性。

一些业主告诉记者,重新选举业委会,于情于理于法都是正当要求,他们希望政府部门给予正面回复。

镇政府的态度

对于全兴别墅小区目前的现状,含谷镇宣教委员陈先生表示:“这不是镇领导希望看到的情况!”他说,本着安定团结出发,镇政府和社区居委会,无数次对全兴别墅小区进行协调,可以说是花费了太多力气。无奈,小区业主分为两方,互不相让。为了尽快解决小区这种现状,镇里可是想尽了办法。最终,在部分业主的要求下,镇政府专门出面,组织小区业主进行业委会换届选举,但是,由于不少业主尚未入住,召开业主大会几乎不现实,不得已采取了书面投票表决的方式。谁知道,部分业主对此不买账。

陈委员还告诉记者,九龙坡区领导对该小区情况极为重视。该区原区长、现区委书记丁红曾就全兴别墅小区事件专门作出批示,要求有关部门高度重视,尽快恢复小区秩序。区委常委、宣传部长胡启明多次过问此事,要求镇政府尽快解决此事。按照区领导的要求,镇党委、政府正密切与小区业主进行沟通、协调,力争尽快达成一致意见。

沈铁警方启动2014春运“猎鹰行动”严打倒票

本报讯 (通讯员樊勇 记者顾威)12月15日,抚顺一非法倒票团伙利用某服务公司的合法身份,招揽订票并使用订票人身份证复印件套购倒卖车票,被沈阳铁路公安机关依法查处。这是2014春运严打倒票“猎鹰行动”启动不到一周以来端掉的第三个倒票团伙,此外还关停3个违规车票代售点,抓获倒票人员16人。

据铁路警方介绍,2014春运将至,随着春运车票供需矛盾的增加,倒票活动又有抬头,手法呈现隐蔽化、多样化、智能化。为确保2014年铁路春运安全,切实维护广大旅客合法权益,沈阳铁路警方于12月11日起展开了为期80天的2014严打倒票“猎鹰行动”。组建了23支“猎鹰”分队,采取“控住面、盯住点、管住网”三项举措严厉打击整治倒票活动。“控住面”就是严控站区、严把售票口、严卡代售关;“盯住点”就是管好代售点、控制黑票点,严打制假点,严防形成区域倒票市场;“管住网”就是强化网络巡查监控,加强对倒票“三黑”(黑名单、黑账号、黑电话)监控、深化网监数据分析研判,堵塞网络倒票囤票渠道。

案例:自己当“人质”合谋诈骗八十吨废轮胎换来四年刑

早过而立之年的河北农民刘某,为了找到致富“捷径”,可谓煞费苦心。经过一番思考,去年四月他伙同他人来到北京市通州区李某经营的废旧轮胎收购点,佯称自己要收购30余吨废旧轮胎。

一看大买卖来了,李某非常高兴,忙前忙后的收拾、装货。在支付货款时,刘某以未带够现金为由,自己留下等待同伙汇款,让李某同意先让其同伙将轮胎拉走。

从未想到这是一个骗局的李某一口答应,刘某的同伙顺利将轮胎拉走转卖,而刘某也趁李某不注意时逃跑了。

第一笔买卖得手后,刘某又如法炮制,在一个月时间,先后两次故伎重演,骗走其他受害人近50吨废旧轮胎。经鉴定,这些废旧轮胎价值十三万余元。刘某于今年四月被公安机关抓获归案。

法院判决刘某犯诈骗罪,判处其有期徒刑四年,并处罚金二万元,责令其退赔人民币十三万六千零一十四元。

法官提示:

大家应经常了解犯罪分子诈骗的惯用伎俩,例如一些电话欠费诈骗、亲友出事

诈骗、虚假购物诈骗、销售低价商品诈骗等。在不确定一些事情真假时,一定要保持冷静,向有关部门或当事人求证后再采取措施。一旦确定为诈骗后要及时报警求助。“天上不会掉馅饼”,勤劳的百姓请看好你的钱包。

(作者单位:北京市房山区法院)



东川“牛奶河”案二审宣判

一上诉人悔罪改判缓刑

据新华社电 (记者王研)记者从昆明市中级人民法院获悉,17日,昆明中院对东川“牛奶河”案作出二审判决:因上诉人马世祥主动缴纳罚金、自愿交纳环境污染救济专项资金,被认定为有悔罪认罪表现,二审改判缓刑。

昆明市东川区小江曾因为一度严重污染呈白色,被外界称为“牛奶河”引发舆论关注,昆明市对小江污染一事进行了调查。其中,昆明东海矿业公司、昆明东川通宇选矿厂、昆明兆鑫矿业公司等5家企业存在私设暗管、环保配套设施未完善就私自投入生产等违法行为,致使未经处理的尾矿浆排入小江,导致污染。

11月18日,寻甸县人民法院对此案作出一审判决。昆明东海矿业公司、昆明东川通宇选矿厂、昆明兆鑫矿业公司3被告单位均构成污染环境罪,被处以50万元至75万元不等的罚金,8名责任人中有5人被处缓刑,1人免于刑事处罚,马世祥、李兴平拒不认罪分别被判有期徒刑1年零3个月和8个月。宣判后马世祥提出上诉,要求昆明中院在维持一审定罪、刑期和罚金的基础上,对其改判缓刑。

昆明中院查明:一审开庭后,马世祥及时向一审法院提交了一份书面的认罪说明;在二审开庭审理前,马世祥及该案原审被告单位东海矿业公司、原审被告李兴平主动向一审法院交纳了单位罚金、个人罚金共85万元;同时马世祥还自愿交纳了环境污染救济专项资金10万元。法院审理认为:根据马世祥在一审宣判后至二审审理期间对其犯罪行为性质及危害后果的深刻认识、反省,及主动交纳罚金和环 境公益救济资金等事实,马世祥已经深刻认识到其公司及个人的犯罪行为给当地环境造成的严重破坏和给社会带来的严重危害,表明其具有良好的认罪悔罪表现,符合我国刑法关于缓刑适用的法定条件,依法可对其适用缓刑。

昆明中院依法作出终审判决:改判马世祥犯污染环境罪,判处有期徒刑1年零3个月,缓刑2年零6个月,并处罚金6万元。

沈铁警方启动2014春运

“猎鹰行动”严打倒票

本报讯 (通讯员樊勇 记者顾威)12月15日,抚顺一非法倒票团伙利用某服务公司的合法身份,招揽订票并使用订票人身份证复印件套购倒卖车票,被沈阳铁路公安机关依法查处。这是2014春运严打倒票“猎鹰行动”启动不到一周以来端掉的第三个倒票团伙,此外还关停3个违规车票代售点,抓获倒票人员16人。

据铁路警方介绍,2014春运将至,随着春运车票供需矛盾的增加,倒票活动又有抬头,手法呈现隐蔽化、多样化、智能化。为确保2014年铁路春运安全,切实维护广大旅客合法权益,沈阳铁路警方于12月11日起展开了为期80天的2014严打倒票“猎鹰行动”。组建了23支“猎鹰”分队,采取“控住面、盯住点、管住网”三项举措严厉打击整治倒票活动。“控住面”就是严控站区、严把售票口、严卡代售关;“盯住点”就是管好代售点、控制黑票点,严打制假点,严防形成区域倒票市场;“管住网”就是强化网络巡查监控,加强对倒票“三黑”(黑名单、黑账号、黑电话)监控、深化网监数据分析研判,堵塞网络倒票囤票渠道。

锦州货运中心

用法律规范服务

沈阳铁路局锦州货运中心从建立完善规章制度入手,以落实承运合同中的各项条款作为服务准则,70个岗位职责,做到有章可循,有法可依、有序可控。

为让货主真正体验到方便、快捷、优质的服务,中心实施货运窗口整合,改变过去客户办理一批货物发运,需要提报服务订单、核实货源、审批运单、制票缴费等10多项繁杂的手续。通过整合使货主在一个窗口,使用“一张货票”就能办理全部手续。

在为企业提供优质服务同时,他们坚持依法合规做好为货主运输工作,与有关企业签订运输和为货主提供接取送达货物的车队运输、服务和安全协议,共签订协议148份,用法律规范行为。(孙宝玉)