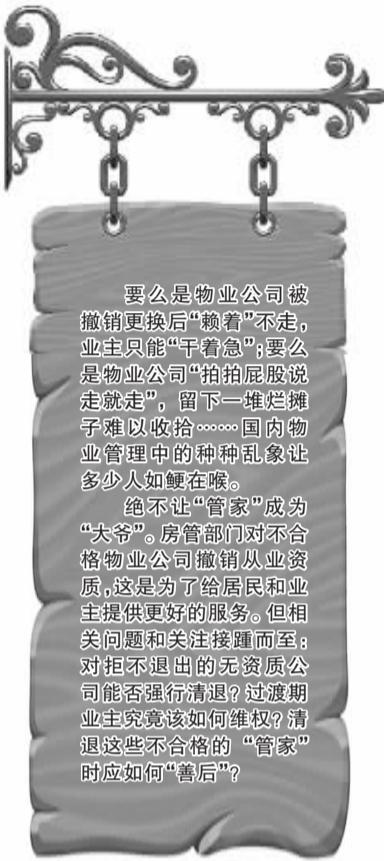


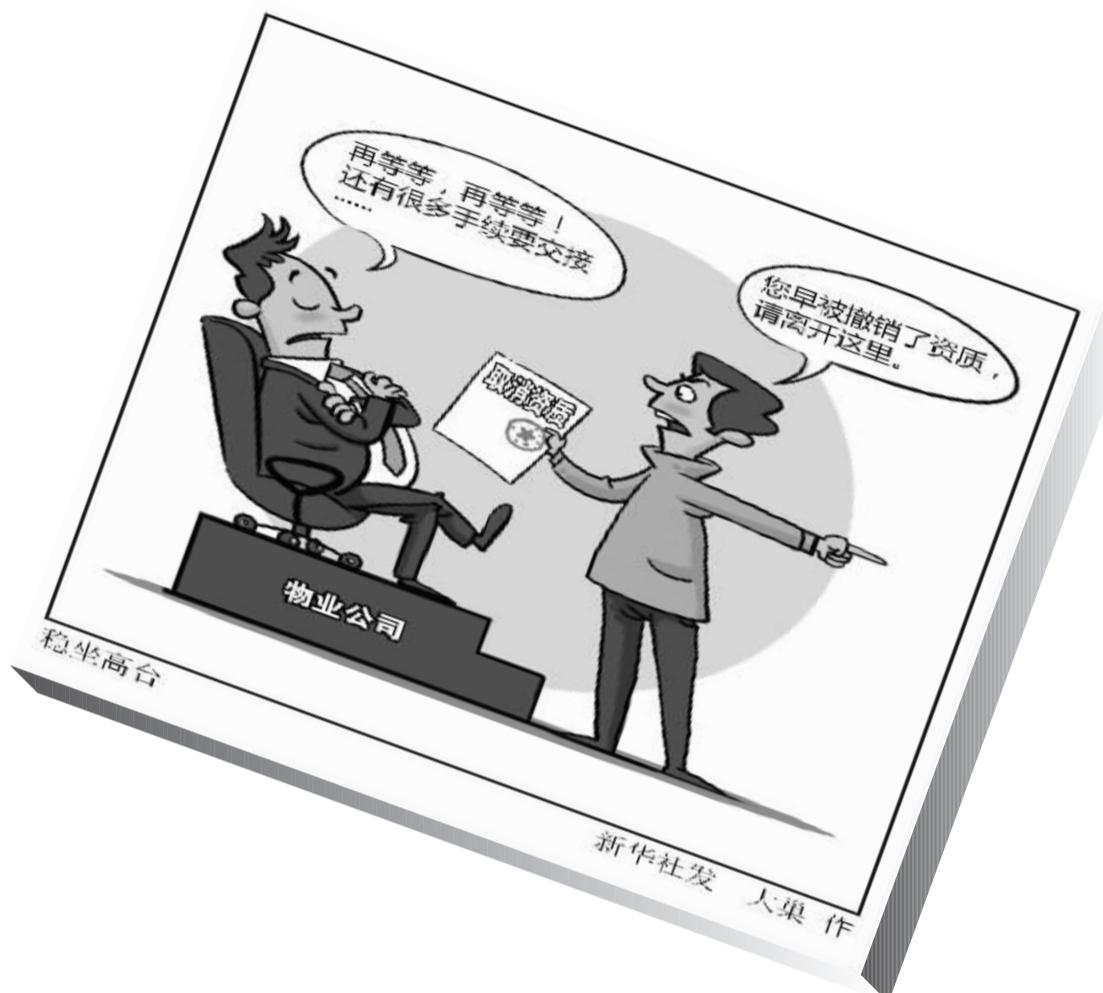
# 要么赖着不走 要么说走就走

——清退更换“物业管家”如何善后



要么是物业公司被撤销更换后“赖着”不走，业主只能“干着急”；要么是物业公司“拍拍屁股说走就走”，留下一堆烂摊子难以收拾……国内物业管理中的种种乱象让多少人如鲠在喉。

绝不让“管家”成为“大爷”。房管部门对不合格物业公司撤销从业资质，这是为了给居民和业主提供更好的服务。但相关问题和关注接踵而至：对拒不退出的无资质公司能否强行清退？过渡期业主究竟该如何维权？清退这些不合格的“管家”时应如何“善后”？



## 业主声音

### 清退更换不简单

今年4月，南宁市住房和城乡建设局发布公告，撤销90家物业公司从业资质。然而时隔4个多月，仍有部分物业公司未退出。

南宁市民生路上某商业大厦所在的物业公司已经被撤销物业服务收费备案和从业资质，记者调查发现其仍在正常经营。该商业大厦物业管理处谢经理表示，由于商厦不同于一般居民小区，很多手续一时半会儿很难交接，而且目前找不到来接管的新物业公司，在和商户商量后决定继续留下服务。

记者随后走访了该商厦的部分商户。一位商户经理李易表示，部分商户的确对物业公司撤走后的管理服务有一些担忧，但并没有要求物业公司留下来。另一家王姓商户经理则认为，不愿放弃丰厚的利益报酬也是该物业公司拒不退出的原因之一，但不管怎样还是希望尽快有专业的接管者。

与此相反，有的物业公司“说走就走”，陷小区于“后患”。南宁市竹塘路上某小区所在的物业公司被撤销从业资质后迅速撤离，如今小区饱受水电费用账目不清等问题困扰。该小区的社区居民委员会主任陆强光表示，由于原物业公司撤离后一时没有新的物业公司接管，小区只好由居委会代管，因没有专业经验导致管理不善；近期临时聘请了一家物业公司来代管，但原物业公司撤离时未能将部分账目手续交接清楚，目前存在很大管理困难。陆强光认为，住房管理部门依法对物业行业进行整治无可厚非，但“善后”配套监督应该及时跟进。

调查中还发现，有的物业公司被撤销资质后，仍旧由原来的人员管理，只是临时更换了物业公司的名称，大多数居民也不知情。小区物业负责人表示公司目前正在整改，不久后会重新注册一个新公司继续经营，故没有及时退出管理。

## 房管部门

### 强行清退尚无法律依据

南宁市住房和城乡建设局物业科相关负责人表示，撤销不合格物业公司从业资质的出发点是为了给居民提供更好的服务。例如南宁市长园路上某小区，原物业公司管理不规范，居民反映强烈，且屡次整改没有明显效果；被取消从业资质后，更换了新的物业公司，服务质量大大提高，了却了小区居民多年的一块心病。

该负责人表示，由于物业更换的交接工作涉及多项事务，情理之中允许被撤销资质的物业公司有两个月的交接时间。如果已被取消资质的物业公司拒不退出管理，居民可以向市房地产监察部门举报，依法对其进行查处；但房管部门强行清退物业公司尚无直接法律依据。

据了解，物业公司无论是被撤销了资质还是被撤销收费

备案都已不具备收取物业服务费的资格。被取消从业资质的物业公司，其法定代表人、负有主要责任的经理以及项目经理等，3年内不得再从事物业工作，如果想要重新取得从业资格，必须重新注册一个公司，但是法人代表不能是之前的公司管理层里的主要成员。

那么在原物业公司被撤销从业资质退出管理后的过渡期，小区物业管理工作怎么办？该负责人介绍，根据相关要求，物业公司一旦被取消资质要求退出物业管理，城区房管部门应督促开发建设单位或业主委员会组织选聘新的物业服务企业，为保持物业管理秩序，街道办事处和社区居委会应当适当介入，做好日常维护工作。

## 律师说法

### 业主维权有法可依

广西物业管理专业委员会专家成员、广西桂三力律师事务所律师粟勤生指出，被取消了资质的物业公司没有权利再提供任何物业管理服务，如果继续提供服务就属于扰乱市场秩序行为，涉嫌非法经营。根据《物业管理条例》规定，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门可以没收其违法所得，并处5万元以上20万元以下的罚款。如果不具备资质证书的物业公司和业主签订了物业服务合同，也属于无效的合同，业主也可以根据《合同法》相关规定要求物业公司承担合同无效的民事责任。

此外，物业公司被取消资质退出物业服务项目时，有向委托人（建设单位或业主委员会）移交相关费用和资料的法

定义务。不按照规定移交有关资料的，根据《物业管理条例》规定，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门可责令其限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款。业主也可以根据最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，依法追究物业公司的民事责任。

专家还指出，物业管理本质上是物业公司和业主之间的民事关系，如果物业公司拒不退出，只能由业主依法提起诉讼，由人民法院审理判决后强制执行。

（本版均据新华社电 记者 王扬、覃山峰、邹婷玉）