

没实际收房可以不交物业费吗

案讯点击

核心提示

◆ 物业服务是对整个规划区域内的公共服务,而非仅对个别业主提供的单独服务。
◆ 业主并不能以不需要物业服务或未收房为由拒绝缴纳物业费,是否实际收房并不是业主抗辩拒绝缴纳物业费的理由。

本报讯(记者查洪南 通讯员苗力 李昭)“感谢检察官和社区调解员,我的烦心事终于解决了!”日前,四川省都江堰市某小区业主王某来到都江堰市检察院,向办案检察官表示感谢。据悉,该院依托“检察履职+微网实格”办案模式,今年以来已成功推动18起案件达成和解。

“我都没有收房,凭什么要缴纳物业费?”今年7月,业主刘某向都江堰市检察院递交了一份监督申请。

原来,王某、刘某母女二人于2017年6月在A房地产公司处购买住房一套,并与A公司委托的B物业公司签订了《前期物业服务合同》,约定首期物业服务费从开发商通知的交房截止之日起计收。2019年1月21日,王某、刘某验收房屋后在《房屋验收单》上签字确

认,但并没有实际办理收房手续,自此也未支付物业服务费。2022年10月,B物业公司以王某、刘某未按时缴纳物业服务费将二人诉至法院。法院经审理,判决王某、刘某应向物业公司支付物业服务费及违约金。但王某、刘某不服该判决,向法院申请再审,被驳回。在此期间,双方各执一词:刘某认为涉案房屋因质量问题,签字当日并未完成实际收房,故不应当由其承担物业服务费;物业公司则认为房屋质量问题不属于物业合同范畴,应当按约定收取物业服务费。

收到监督申请后,办案检察官及时查阅原审卷宗,对当事人进行了调查询问,认真查阅关于物业服务合同的相关规定,认为本案原审判决认定事实清楚,适用法律正确。

“物业服务是对整个规划区域内的公共服务,而非仅对个别业主提供的单独服务。业主并不能以不需要物业服务或未收房为由拒绝缴纳物业费,是否实际收房并不是业主抗辩拒绝缴纳物业费的理由。”办案检察官介绍,当事人王某、刘某之所以无法理解原审判决,是因为误认为收房时间才是物业服

务合同中收取服务费的起算点,而不是物业服务合同中载明的交房时间,没有厘清物业服务合同与房屋买卖合同两者之间的关系。

今年8月,在征询双方当事人意见后,都江堰市检察院启动了“检察履职+微网实格”办案模式,综合运用“听证+调解”的方式,由办案检察官联合听证员、街道网格员、社区特邀调解员一起为当事人释法明理,理顺了物业服务纠纷与商品房买卖合同纠纷两种民事法律关系,最终双方握手言和,矛盾纠纷得以化解。同时,检察官还召集该房屋开发商、业主和物业服务方,就业主在收房过程中发现房屋质量问题应当如何维权、如何建立良好的小区物业服务关系等进行了以案说法。

“类似的物业纠纷在我们辖区时有发生,通过这次参与调解,今后我们处理这类纠纷就知道怎样依法依规开展了。”网格员万大姐说。

办案人员释法“攻心”,电诈团伙骨干回国自首

本报讯(记者马胜伟 通讯员王宇)为严厉打击惩处电信网络诈骗集团重大头目和骨干,江苏省南京市鼓楼区检察院加强与公安机关协作配合,成功劝投藏匿国外的电信网络诈骗“红通人员”李某某。日前,李某某被公安机关从上海浦东机场押解回宁。

2022年1月,一南京市民向公安机关报案,称其在网上被人诱骗下载了一款投资类App,参与网络竞彩投资,累计被骗320万元。经侦查,公安机关锁定了盘踞在国外某地区的以李

某某等人为首的电信网络诈骗犯罪团伙,并将唐某、郝某等多名犯罪嫌疑人抓获回国,但主犯李某某等二人依然藏匿国外。

2022年9月,公安机关将该案移送鼓楼区检察院审查逮捕。该院经审查认为,虽然李某某等二人并未归案,但现有案件证据材料能够证实李某某等二人的真实身份及犯罪事实,遂依法对李某某等二人批准逮捕。同时,该院建议公安机关进一步固定、完善该犯罪团伙的组织架构、诈骗手段、具体诈骗犯罪事实,注重对关联犯罪的

侦查,同步加强追赃挽损工作。2022年10月,经报公安部批准,国际刑警组织对李某某等二人发出“红色通缉令”。

批准逮捕决定作出后,鼓楼区检察院检察官积极开展劝导工作,与公安干警多次会商研究,制定劝导工作方案,细化劝导举措。今年以来,承办民警多次前往李某某老家,告知其家属包庇、窝藏犯罪嫌疑人的法律后果,宣讲投案自首的相关政策,但李某某家属仍心存担忧,李某某更是犹豫不决、举棋不定。

针对这一情况,根据李某某在境外工作、生活等现状,今年9月,鼓楼区检察院分院领导带队,会同公安民警前往李某某老家,面对面向其家属宣讲投案自首相关政策,并从法理情多角度开展释法说理工作。

“真没想到你们检察院说得这么透彻,我们会打电话跟她说明清楚,劝她尽快回来,不能再执迷不悟。”经过深入的劝导工作,李某某家属当即表示愿意再次劝说李某某。两天后,李某某主动联系公安机关,表示自己愿意回国自首。

(上接第一版)案件办结后,章丘区检察院对五年来办理的跨区域危险废物案件进行调研,协助政协委员形成发挥公益诉讼检察职能助力跨区域危险废物问题整治的提案,提出加强部门之间工作协同机制建设、建立生态损害赔偿磋商机制、加强普法宣传力度等五项建议,被章丘区委列为2022年全区重点落实的十大议案提案之一。

山东黄河三角洲国家级自然保护区是以保护新生湿地生态系统和珍贵野生鸟类环境为主的自然保护区,如何从根本上解决非法猎捕问题?广饶县检察院在办理李某等12人非法收购、出售珍贵、濒危野生动物刑事案件附带民事公益诉讼案时,坚持生态优先、保护优先理念,预防、修复、警示三管齐下,督促、引导相关职能部门联合执法,形成治理合力。与此同时,该院建立集生态修复、法治宣传、警示教育等功能于一体的检察公益诉讼生态修复基地,采取补植复绿、增殖放流、劳务代偿等替代性修复方式,办理同类型案件18件。

据了解,目前山东省检察机关围绕黄河保护形成了“打击+修复+治理”的办案模式:在沿黄12个基层院推行专业团队一体履行生态环境检察职能,推动刑事检察、公益诉讼检察、行政检察等融合开展破坏生态环境犯罪专项立案监督,深化整治“沙霸”“矿霸”等自然资源领域黑恶犯罪专项行动;加强对水功能区管理、水沙调控行政许可等行政行为的监督;建设黄河流域生态环境保护修复示范基地15个,通过办案督促清理固体废物38万吨,追缴环境损害赔偿金4.2亿元。

“我曾多次参加检察开放日等活动,了解到检察机关通过履行刑事检察、公益诉讼检察等职能,积极保障黄河流域生态环境安全和经济社会高质量发展,为黄河安澜提供了有力的司法保障。”张金海代表对检察机关围绕黄河保护开展的一系列工作给予了高度评价。

技术赋能:“大数据平台+卫星影像+快速检测+专家辅助”

现代感十足的数字检察中心、汇聚百万条数据的智能平台、便捷准确的快速检测实验室……记者在济南、东营两地检察机关走访时发现,检察机关开展黄河保护工作的“技术范儿”越来越足。

“我们深刻认识到数字检察是迈向检察工作现代化的重要途径,充分运用公益诉讼智能应用平台,把大数据分析融入办案全过程。截至目前,平台共推送黄河流域生态环境保护线索52件,我们据此成功办理了40余件公益诉讼案件。”济南市检察院第八检察部四级高级检察官张光介绍了济南市检察机关开发的公益诉讼智能应用平台,“通过这些案件的办理,我们总结归纳了筛选条件,研发了多项数字监督模型,以数字革命驱动黄河保护工作提质增效。”

在东营市垦利区检察院驻山东黄河三角洲国家级自然保护区检察工作站,两块电子大屏幕上显示着实时传输的黄河三角洲清晰影像,遍布自然保护区的200余个监控摄像头接入这里。视频里,东方白鹤筑巢育雏,悠然自得。“我们能随时监测是否存在环境污染、设网捕鸟等违法犯罪线索。”驻站检察官介绍。

中国科学院空天信息创新研究院的卫星影像数据则被搭载到东营市检察院研发的公益诉讼大数据应用平台上,实时感知空气、水、土壤等环境资源及污染的变化情况,即时成像、前后对比,成为辅助办案的有力依据。在东营市检察院于2022年办理的一起非法占用农用地公益诉讼案中,当事人拒不承认违法事实,检察机关利用2015年到2022年的影像对比,证实了土地由耕地变为坑塘的过程。“卫星影像让检察官能够迅速固定证据、确定公共利益受损事实,为提起刑事附带民事公益诉讼提供了有力的证据支持。”办案检察官说。

改善黄河水质历来都是“治黄”的难题,黄河众多支流的水质安全更是沿黄百姓安居乐业的前提。济南市历城区检察院拥有山东省首家“生态环境食品药品快速检测实验室”,可以实现对水中氨氮、总磷等指标,大气中挥发有机物、颗粒物等参数,土壤中重金属含量等项目的现场快速检测,极大缩短了检

测周期,提升了办案效率。据了解,类似这样的实验室,按照山东省检察院的要求,每个地级市至少有一个。

科技的力量正逐渐解决线索发现难、取证难等“卡脖子”难题,为检察机关守护黄河安澜解锁了更多的“打开方式”。

精神内核:“公益益”守护黄河永远在路上

在东营市天鹅湖蓄滞洪区公益诉讼生态修复普法教育基地,记者看到两只东方白鹤在湿地中央驻足凝望,东营经济技术开发区检察院第二检察部主任王艳彦娴熟地向记者介绍着这里的每一种动植物以及土壤结构,她告诉记者:“作为黄河岸边的检察官,不仅要具备高质效办案的法律技能,更要懂黄河、爱黄河。”

像王艳彦这样熟知黄河水文、植物、地理、人文知识的检察官,记者在东营采访时遇到了好几位,她们都属于东营检察“公益益”生态检察团队。

“怪,是一种遍布黄河三角洲的灌木植物,具有耐盐碱、耐贫瘠、耐寒冷、耐水浸等特性。我们以‘怪’为名,正是为了发扬桡柳坚毅不屈、扎根拼搏、守护家园的精神,做捍卫黄河入海口的先锋卫士。”东营市检察院检察长丁西超介绍道。

这种精神内核彰显在东营市检察

法眼观察

□杨璐嘉

随着“双十一”的临近,网络主播在直播间里演苦情戏,收割老年人的“剧本杀”卷土重来,在社交媒体上,接连有网友发文称,家里老人已“中招”,还有网友吐槽“退货的速度跟不上切切被骗的速度”(据10月26日中新经纬)。

老年人是互联网的重要用户群体,也是易受欺诈和诱导的群体。在多次老年人直播间被诈骗事件中,一些主播在直播间内不直接带货,而是通过表演情景故事的形式,在某个时间点配合剧情推出一款商品,引诱观看直播的老年人下单。“299元一根的金条”“999元一串能治百病的佛珠”……虽然故事“假到离谱”,却仍然深深吸引着众多老年观众,他们深信直播间里的“爱恨情仇”,也笃定地买下各种产品。当家属发现问题并想要退货时,却发现难度极大,甚至无法联系上主播和相关直播平台。

上述事件曝光后,不少网友发出疑问:直播借用剧本带货是否涉嫌欺诈消费者?如果主播明知所售产品系假冒伪劣产品、“三无”产品等,仍对外进行销售,或是对商品夸大介绍,对价格虚假宣传,在民事上其行为构成欺诈。根据民法典第148条规定,受欺诈方有权要求撤销交易。此外,按照消费者权益保护法第55条规定,网络主播售假行为应适用惩罚性赔偿责任,除退货外,还应当按照价款的3倍赔偿消费者受到的损失,同时消费者还可以要求政府主管部门根据产品质量法等相关规定对其予以行政处罚。如果主播销售金额高、受害者众多,则可能涉嫌诈骗罪,被害人可以到公安机关报案,维护自身合法权益。

然而,破一案不如此一案。如何在回应老年人网络社交需求的同时,保障其合法权益?目前,相关部门已经关注到这类问题。2022年3月1日起施行的《互联网信息服务算法推荐管理规定》(下称《规定》)明确,算法推荐服务提供者向老年人提供服务的,应当保障老年人依法享有的权益,充分考虑老年人出行、就医、消费、办事等需求,按照国家有关规定提供智能化适老服务,依法开展涉电信网络诈骗信息的监测、识别和处置,便利老年人安全使用算法推荐服务。

直播间不是法外之地,针对“剧本杀”欺骗老年人乱象,需要直播平台和监管部门的持续整治。对于相关部门而言,要加强对网络平台的监管力度,建立健全责任追究机制。对于直播平台而言,一方面,要监管平台主播、规范直播行为、审核直播资质等,不能再出现“一个主播申请200个账号,打一枪换一个地方”的现象;另一方面,要尽快落实上述《规定》,参考未成年人上网保护的思路,有针对性地对老年用户提供适老化网络服务,建立相应算法模型,对涉及财产、人身安全等内容应突出提醒,让老年人安全“触网”。若未尽到相关管理义务,平台就应对用户损失承担一定责任。

老吾老,以及人之老。我国正加速迈入老龄化社会,重视老年人的需求,研究如何更好地实现老年人的生活理想,引导他们正确使用网络,保护老年人的合法权益,是摆在全社会面前的一个重要课题。

整治网购直播间,让老年人安全“触网”



超过58%*的液冷数据中心 选择曙光数创



强劲性能

为核心部件降温20-30°C
大幅提高芯片效能

绿色低碳

全时全域自然冷却
PUE最低 < 1.05

优解TCO

冷板液冷初投资低于风冷
浸没液冷运行5年成本低于风冷

数据来源:高通国际《2023中国液冷应用市场研究报告》
*2019-2022年,曙光数创在中国液冷数据中心基础设施市场占有率占比为58.8%

备注:图为世纪互联“某大型液冷数据中心机房液冷方案案例”,世纪互联已有多家数据中心采用曙光液冷基础设施和液冷方案产品
*世纪互联是中国前列的第三方中立数据中心服务提供商