

检察机关在办案中发现,小区业主共有资金面临种种监管难题,容易成为一笔“糊涂账”,甚至成为不法分子觊觎的“唐僧肉”——

# 业主共有资金不应成为“糊涂账”

□本报记者 石佳

业主共有资金是全体业主的共同财产,每一笔账目理应遵循“取之于业主,用之于业主”的原则。然而在不少小区,这笔与全体业主息息相关的共有资金却“剪不断、理还乱”。一些业主直呼:“物业公司收了那么多的车位租金和广告费,为什么一维修就没钱?”对此,记者走访了多个小区,并采访了专家学者。

## 业主频频发问“钱去哪儿了”

家住河北某小区的业主王阿姨指着居民楼上一块“掉皮”的外墙对记者说:“我们小区这幢楼的外墙每逢雨季就渗水,年年修、年年坏,物业公司反反复复地请同一家施工队,也不知道到底花了多少维修费。”

话音未落,记者就听见有汽车鸣笛,循声望去,只见一辆小轿车缓缓驶出地下车库。王阿姨若有所思地说:“这个小区有很多车位对外出租,租户把租金都交给了物业,我们也不知道他们到底收了多少钱。”

听到王阿姨的吐槽,另一名业主也凑过来:“按理说,电梯间的广告、丰巢快递柜入驻小区的收益应属于全体业主,可我们从来没看到过账本,这笔钱到底有多少、花在哪里了、剩多少,都不清楚。”

“钱去哪儿了?”

这是记者在采访小区业主时,听到最多的疑问。带着这一疑问,记者走访了该小区的物业公司。物业公司工作人员告诉记者:“我们每项收支都记在账目上了,业主如果有不清楚的地方可以查账。”可当记者提出想看账目时,工作人员却推说:“账目不归我管,也不是谁想看都能看的。”

“看也没用,账目那么复杂、专业,就算拿到我面前,我也看不懂。”一名前来报修的业主听到记者与物业公司工作人员的对话后说道。

## “糊涂账”暗藏隐患

据媒体报道,今年3月,湖南省长沙市某小区发生了业主委员会主任欧阳某利用职务便利盗取资金115万元的案件。该小区始建于2012年,每年有停车场租金、共用部位广告、游泳池经营收入共约10万元。今年初,该小区出现了主供水管道漏水、地库下沉、电梯需要更换配件等问题,经业主协商一致,决定动用这笔共有资金一次性维修到位。殊不知,欧阳某早在过去的四年中,通过伪造银行流水和印章将这笔钱盗取得所剩无几了。最终,欧阳某被业主识破后案发,目前该案正在办理中。

“我们在办案中了解到,目前业主共有资金管理确实存在不少隐患。”福建省厦门市湖里区检察院干警黄惠贤向记者介绍了该院办理的一起案件。



姚雯漫画

2021年7月至9月,陈某某利用担任厦门某小区业主委员会主任的职务便利,在业主不知情的情况下,私自将该小区业主委员会账户内的530万元转至其朋友的私人账户和两个公司的对公账户中,继而用于偿还个人债务。该案由湖里区检察院提起公诉,历经法院一审、二审,2023年3月,厦门市中级人民法院最终以挪用资金罪对陈某某判处有期徒刑四年,并处罚金其退赔被害人经济损失。

在陈某某挪用资金案办结后不久,在湖里区委的领导下,湖里区委组织部牵头该区审计局、建设局等6家单位联合开展首批住宅小区共有资金专项审计工作,此次审计发现了以下问题:

首先,小区公共收益管理、专项维修资金支出不规范。比如,某小区使用专项维修资金支出的维修费没有提供维修申请书,且未附相关三方询价或组织简易招标等资料,有指定特定供应商之嫌。

其次,物业服务企业未将公共收益等及时存入专户、未将公共收益及住宅专项维修资金收支明细在物业管理区域内显著位置进行公示。

再次,业主委员会履职不规范,存在确定公共收益分配比例未依法履行业主大会或全体业主决策程序,未按规定对公共收益单独开户或专账进行管理等等违法情形。

## 业主监督阻碍重重

业主共有资金包括住宅专项维修

资金和小区公共收益。根据《物业管理条例》规定,专项维修资金属于业主所有,专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造,不得挪作他用。筹集和使用专项维修资金,应当经专有部分建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。住宅小区公共收益则指建设单位、物业服务企业或其他管理人等利用物业服务区域内业主的共有部分所产生的公共收益,比如公共车位、小区的广告费等。这部分收益应当主要用于补充专项维修资金,也可

以按照业主大会的决定使用。

根据《住宅专项维修资金管理暂行办法》规定,住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门,负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会,应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目,并向业主、公有住房售房单位公布相关情况。

《民法典》亦设专章规定了物业服务合同,专项维修资金的使用属于物业服务合同的重要内容,物业服务人应当定期将维修资金的使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开,并向业主大会、业主委员会报告。

“上述法律法规并未得到真正有效落实。现实中,不少物业公司人手不足、机构混乱、管理失范,没有严格按照法律法规和物业服务合同的约定履行业主共有资金管理使用相关义务。”对此,中央民族大学法学院教授段威对记者表示,“由于住宅小区情况复杂多样,且居住人员分散、带有一定的流动性、素质参差不齐,导致很多业主的维权意识淡薄,在业主共有资金使用管理的参与、监督过程中缺位的现象极为普遍。”

黄惠贤告诉记者:“不少小区的公共收益很高,成了一些人眼中的‘肥肉’。而且,专项维修资金和小区公共收益的相关账目专业性很强,只是草草翻看几下难以发现问题,需要专业审

计人员才能查明白。况且,很多小区一直沿用开发商自带的物业公司,这些物业公司在小区扎根多年,各种关系盘根错节,业主想要自行聘请第三方审计单位进驻很难。”

作为陈某某挪用资金案的审判员,厦门市中级人民法院法官陈毅毅说:“陈某某能够得手的一个重要原因是缺乏有效的内外监督机制。尽管业主大会和业主对内享有监督业主委员会的权利,但由于部分业主自治意识淡薄,召开临时业主大会又有法定人数的要求,小区业主通过业主大会对业主委员会进行监督过于困难,导致业主日常监督机制缺失。此外,现行规范就行政机关对业主委员会如何开展指导、监督等并未明确,缺乏可操作性,导致行政监管难以落到实处。在内外监督缺位的情况下,如果业主委员会和物业公司暗通款曲、中饱私囊,其中的违法犯罪行为,很难为业主察觉。”

## 运用法治思维寻找对策

业主共有资金的管理和使用关乎民生,账本上的一分一厘都不能含糊,每一笔业主共有资金都应“晒”在阳光下。“碰上一个本本分分的物业,太难了”,在采访中,居民对业主共有资金管理和使用存在的乱象,似有倒不完“苦水”,一团麻似的烦恼,该怎么化解?

是寄托于“碰上”一个守法尽责“好”物业的运气,还是依托于建构有制约力的内外监督制度,各方专家提出了自己的见解。

“打开住宅小区业主共有资金监管难题的钥匙在于,让法律长出牙齿。”段威认为,行政主管部门要理顺机构设置,明确岗位职责、法律责任,切实肩负起业主共有资金的指导与监督职责;物业公司应严格按照法律法规和物业服务合同的约定履行业主共有资金筹集、使用、管理及相关公开和报告义务;业主主要依法成立相应的维权组织,完善相关管理规则,健全内部激励机制,畅通外部维权渠道,与物业公司形成既充分沟通、理解合作,又相互监督、均势抗衡的局面。

“我院探索通过与小区党支部共建,推动小区党支部全程参与业主委员会换届筹备,对照负面清单对业主委员会候选人进行资格审查,及时堵漏纠偏。”湖里区检察院检察长李才利告诉记者,该院以法律进社区的形式,保持对物业管理法律法规的宣传力度,增强物业公司的依法经营意识,依法维护业主知情权、财产权,逐渐提高业主委员会规范履职的能力。

## 新闻眼

## 检察文物有话说

# 1934年工农检察一号训令

(收藏于中国国家博物馆)



(图片提供:中国国家博物馆)

这是1934年1月19日江西省永新县工农检察部翻印的《中华苏维埃共和国中央工农检察人民委员部训令(第一号)》(下称《训令》),由代部长高自立签发,收藏于中国国家博物馆。

1933年9月,蒋介石调集约100万兵力,采取“堡垒主义”新战略,对中央革命根据地实行大规模“围剿”。同年10月18日,中华苏维埃共和国临时中央政府发布《中央政府为粉碎五次“围剿”紧急动员令》,强调“一切苏维埃工作,应该服从战争”,要求“各级工农检察部必须加紧选举对于战争动员工作的消极怠工和官僚主义的份子(注:原文如此)。各级劳动部、教育部在执行劳动法及进行文化教育工作中,应该最密切地时刻联系到战争动员的工作”。为坚决执行中央政府的紧急动员令,11月20日,中央工农检察人民委员部发布了《训令》。

《训令》指出,“一切苏维埃的工作都是环绕着革命战争这个总任务,成为革命战争中不可分离的部分。如果把他分离开来,这是十分不对。”要求各级工农检察人民委员部对于扩大红军、优待红军家属、执行阶级路线与群众路线等方面存在的问题进行检举。

从这份《训令》可以看到,人民检察自诞生之日起,就紧紧围绕党的中心工作履职。

(文字:邹成)

## 案讯点击

# 拉帮结伙仿冒品牌电动工具

22人接受审判



2024年1月30日,承办检察官在该案庭审中展示被侵权产品。

本报讯(通讯员谷钦雨)“检察院的同志不仅帮我们挽回一些经济损失,你们的工作,对以后制假售假的都是震慑,现在假货对我们的负面影响小多了!”近日,检察官在江苏大艺科技股份有限公司(下称“大艺公司”)走访时,该公司负责人向检察官感慨道。

大艺公司是江苏省南通市一家著名的电动工具生产企业,该公司注册商标“大艺”获得了“驰名商标”(为相关公众所熟知的商标,与一般商标只能在同类商品或服务上获得保护相比,驰名商标还可以获得跨类保护)认证。2020年7月,在江浙沪一带从事五金生意的顾某,看着大艺公司生意红火,也想“分一杯羹”,开始销售假冒“大艺”品牌电动工具。2021年8月,顾某与好友蔡某把业务“升级”,开始生产假冒“大艺”品牌电动工具,从贷款、租场地到拉亲戚入局,一个制假、造假团队就此形成。2022年6月,顾某在河南的销售下线被抓,东窗事发后,顾某如实供述了销售假冒注册商标的商品、销售非法制造的注册商标标识的事实,并被公安机关取保候审。

取保候审期间,顾某和蔡某为了躲避风头,将造假场所、团队转让给薛某。但短短5个月,暂未找到其他来钱门路的顾某和蔡某,决定重操旧业。顾某还找到冯某等9人为其伪造“大艺”注册商标标识的配件和包材,再通过好友毛某等6人的网店,将假冒的电动工具销往全国各地。

2022年9月19日,公安机关发现,一名名为“大艺工具配件”的网店未经大艺注册商标所有人许可的授权,就销售有“大艺”商标的产品,截至2023年2月,涉案金额高达686万余元,被公安部挂牌督办。

2023年4月,江苏省南通通州湾江海联动开发示范区检察院(下称“通州湾示范区检察院”)迅速组建了专门办案组,依法介入此案。

“该案是一起典型的链条式犯罪,属于假冒注册商标罪的范畴,但本案有其特殊之处,不能照搬法律条文。”该院办案检察官金建伟发现,涉案成品电动工具是由很多零配件组装而成,卖出去的成品远远小于配件数量。“我们不能将所有的犯罪行为均以成品整体追究刑事责任,而应当依照犯罪行为所处的上下游阶段分类处置,对于犯罪的上下游分别以销售假冒注册商标的商品罪和假冒注册商标罪定罪。”因此,检察机关在介入公安机关侦查阶段,提出总体把握主客观、罪责刑相统一原则,推动公安机关成功立案侦查8人。

2023年6月,公安机关将顾某等18人移送至通州湾示范区检察院审查起诉。同年8月,公安机关又将毛某等3人补充移送至通州湾示范区检察院审查起诉。办案中,检察机关通过构建“资金链+物证链+口供链”相互印证的证据体系,逐人释明犯罪数额计算过程,追诉漏犯1名,并促使被告人认罪服法,积极搭建磋商平台,帮助权利人获得合理赔偿142.5万元。

2024年1月30日,通州湾示范区检察院对顾某等22人提起公诉。3月1日,法院作出有罪判决,分别判处该22名被告人四年六个月至九个月不等有期徒刑,各并处罚金。

## 打击治理电信网络诈骗犯罪

# “没想到被骗的钱追回来了”

广东东源:补充侦查完善证据链推动追赃挽损

本报讯(记者韦磊 通讯员邓莹莹)“本以为我被骗的钱就打水漂了,没想到检察官帮我把钱追回来了!”近日,收到被骗款的雷某专程来到广东省东源县检察院,向他挽回损失的检察官致谢。

2022年12月,诈骗分子以朋友的名义骗取雷某1.8万元,该笔款项转至电信网络诈骗下游人员高某的账户后随即被取走。当雷某意识到上当受骗

后,立即打电话报警,但自认为被骗金额小、追回机会渺茫,于是又取消报案。

2023年3月,高某涉嫌掩饰、隐瞒犯罪所得罪被移送至东源县检察院审查起诉。审查期间,办案检察官发现一笔1.8万元异常转账,便将案件退回公安机关补充侦查。然而,公安机关电话联系雷某时,雷某担心是不法分子二次来电行骗,始终拒绝沟通。

直到今年2月,公安机关第二次退查重报后,雷某的报案材料仍未得到补充。随后,办案检察官决定自行补充侦查,通过电话、微信等多种方式反复与雷某联系并说明事情缘由后,终于取得雷某信任。

“那笔钱确实是被骗的,我在报警后听身边的人说我这样被骗数额低的基本不可能追回来,反而还可能因为自己是被害人经常被叫去做笔录,

# 推广信用卡套现App,致富不成反获罪

本报讯(记者刘怡廷 通讯员曾甜甜)通过某网络App发展下线250人,提供信用卡刷卡套现和代还款服务,并从中获得推广费,以为找到了一条“致富路”,没想到却因此触犯法律被判刑。近日,经湖北省阳新县检察院提起公诉,法院以非法经营罪判处余某有期徒刑一年,缓刑一年,并处罚金1万元。

2020年1月的一天,余某的微信群中弹出来一则App推广广告:“代还养卡,杜绝逾期,您的智能管家!”广告中还附带着该款App的下载链接。彼时,余某的信用卡即将逾期,便抱着试

一试的心态下载了该款App。完成注册后,余某在App内进行网购并使用信用卡进行支付,没一会儿,支付的金额扣除0.88%的手续费转回到余某的储蓄卡,至此完成套现。

“VIP会员限时优惠,拉人即可提现。”看到App里的VIP会员推荐广告,正因操作成功兴奋不已的余某顿觉找到“生财之道”。随后,余某支付313元升级为VIP会员,并绑定了5张信用卡。升级VIP会员后,余某将自己的专属优惠注册链接通过微信及微信群向外推广,他人点击链接后,会自动成为余某的会员。同时,该会

员还可以继续向外推广发展下线会员,最多能发展三级会员。平台会根据会员及会员以下三级会员的信用卡套现情况来返还金额,每套现1万元返还16元,累计一定金额会员可进行提现。

2023年7月,阳新县公安机关接到该案线索后立即展开调查,并于8月22日将余某抓获。2023年10月,该案移送阳新县检察院审查起诉。经查,上述App是一款手机智能还款软件,为信用卡客户提供刷卡套现和代还款业务,可通过微信等网上渠道推广介绍信用卡套现注

册为平台会员,即可在平台申请信用卡刷卡套现和代还款。此外,交纳一定会费即可升级为VIP会员获取市场推广人的资格,从而大肆扩充会员数量和刷卡交易金额。余某在不具备资金结算经营许可的情况下,根据App规则从事市场推广业务,从中获取自用及以下三级推广使用的市场分润费用,共发展三级下线250人,进行信用卡套现196万余元,从中获得推广费9344元。

2023年12月,阳新县检察院以余某涉嫌非法经营罪提起公诉。法院日前经审理作出上述判决。