

做文明社区人 享高品质生活

“

编者按:2018年11月22日上海市第十五届人民代表大会常务委员第七次会议通过的《上海市人民代表大会常务委员会关于修改〈上海市住宅物业管理规定〉的决定》于今年3月1日正式施行。修改后的法规,对业委会的规范运行、停车位共享、专项维修资金续筹、紧急维修资金使用等物业管理的焦点问题,作出了新的具体规定,针对性和可操作性更强了。本期内容为大家专题介绍物业类执法分类以及11大违法行为名称、法律法规规定和法律责任适用条款,希望广大业主及物业公司知法守法,依法规范相关行为,推进社会文明进程。

”

执法分类:物业类

法规:《上海市住宅物业管理规定》

法律法规规定:
《上海市住宅物业管理规定》第五十三条:

物业服务企业发现业主、使用人在物业使用、装饰装修过程中有违反国家和本市有关规定以及临时管理规约、管理规约行为的,应当依据有关规定或者临时管理规约、管理规约予以劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当在二十四小时内报告业主委员会和有关行政主管部门。有关行政主管部门在接到物业服务企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者处理。

法律责任适用条款:
《上海市住宅物业管理规定》第八十条:

物业服务企业违反本规定第五十三条规定,对业主、使用人的违法行为未予以劝阻、制止或者未在规定时间内报告有关行政主管部门的,由区、县房屋行政管理部门责令改正,可处一千元以上一万元以下的罚款。



▲物业公司对居民在楼道内搭建的违章铁门未及时制止



▲物业公司对居民飞线充电未及时制止

01 | 在实行物业管理区域内公共绿化、道路或其他场地违法搭建建(构)筑物 法规:《上海市住宅物业管理规定》

法律法规规定:
《上海市住宅物业管理规定》第五十条第二款第(二)项:
禁止下列损害公共利益及他人利益的行为:违法搭建建筑物、构筑物。

法律责任适用条款:
《上海市住宅物业管理规定》第七十七条第一款:

责令限期拆除,可处一万元以上十万元以下的罚款;当事人逾期不拆除的,房屋、城管执法或者规划行政管理部门可以申请区、县人民政府组织强制拆除。对正在实施违法搭建建筑物、构筑物的,责令立即停止施工,可以暂扣施工工具、材料;拒不改正,代为改正的费用由当事人承担。



▲违法搭建 ▲违法搭建



▲违法搭建阳光房 ▲违法搭建

02 | 擅自砍伐树木 法规:《上海市绿化条例》

法律法规规定:
《上海市绿化条例》第二十九条第一款:

禁止擅自砍伐树木。

法律责任适用条款:
《上海市绿化条例》第四十三条第二款:

处绿化补偿标准五至十倍的罚款。



▲擅自砍伐树木

04 | 损坏房屋承重结构 法规:《上海市住宅物业管理规定》

法律法规规定:
《上海市住宅物业管理规定》第五十条第二款:

禁止下列损害公共利益及他人利益的行为:损坏房屋承重结构。

法律责任适用条款:
《上海市住宅物业管理规定》第七十六条:

违反本规定第五十条第二款第一项规定,损坏房屋承重结构的,由区、县房屋行政管理部门责令立即改正,恢复原状,可处一万元以上十万元以下的罚款;情节严重的,可处十万元以上二十万元以下的罚款。



▲下挖地面造成沉重结构破坏 ▲破坏承重墙

03 | 擅自占用绿地 法规:《上海市绿化条例》

法律法规规定:
《上海市绿化条例》第三十二条第一款:

建成的绿地不得擅自占用。因城市规划调整或者城市基础设施建设确需占用的,应当向市绿化管理部门提出申请,并提交占用绿地面积、补偿措施、地形图、权属人意见、相关用地批文、扩初设计批复等材料。其中,道路拓宽占用绿地的,还应当提供道路红线图、综合管线剖面图。

法律责任适用条款:
《上海市绿化条例》第四十四条第二款:

责令限期改正;按占用绿地面积每平方米五百元以上二千元以下处以罚款。



▲绿地堆物 ▲绿地种菜

05 | 破坏房屋外貌 法规:《上海市住宅物业管理规定》

法律法规规定:
《上海市住宅物业管理规定》第五十条第二款第(三)项:

禁止下列损害公共利益及他人利益的行为:破坏房屋外貌。

法律责任适用条款:
《上海市住宅物业管理规定》第七十八条:

责令改正,恢复原状,可处一千元以上一万元以下的罚款;情节严重的,可处一万元以上十万元以下的罚款。



▲破墙开门

06 | 擅自改建、占用物业共用部位 法规:《上海市住宅物业管理规定》

法律法规规定:
《上海市住宅物业管理规定》第五十条第二款第(四)项:
禁止下列损害公共利益及他人利益的行为:擅自改建、占用物业共用部位。

法律责任适用条款:
《上海市住宅物业管理规定》第七十八条:

违反本规定第五十条第二款第三项、第四项、第五项规定,破坏房屋外貌,擅自改建、占用物业共用部分,损坏或者擅自占用、移装共用设施设备的,由区、县房屋行政管理部门责令改正,恢复原状,可处一千元以上一万元以下的罚款;情节严重的,可处一万元以上十万元以下的罚款。



▲违章铁门 ▲楼道堆物

09 | 利用或者组织张贴、涂写、刻画、悬挂、散发等形式发布宣传品、标语 法规:《上海市查处乱张贴乱涂写乱刻画乱悬挂乱散发规定》

法律法规规定:
《上海市查处乱张贴乱涂写乱刻画乱悬挂乱散发规定》第五条:
禁止在树木和建筑物、构筑物或者其他设施上刻画、涂写。

禁止在树木上张贴、悬挂宣传品或者标语。
禁止擅自建筑物、构筑物或者其他设施上张贴、悬挂宣传品或者标语。因特殊情况需要在建筑物、构筑物或者其他设施上临时张贴、悬挂宣传品或者标语的,应当经区(县)绿化市容行政管理部门批准,在规定的范围和时间内张贴或者悬挂,并在期满后及时清除。
禁止在主要道路、商业集中区域、景观区域、交通集散点以及其他公共场所散发经营性宣传品。

法律责任适用条款:
《行政处罚》第八条:

违反本规定第五条规定的,由城管执法部门责令限期清除;拒不清除的,代为清除,代为清除的费用由违法行为人承担,并处50元以上500元以下罚款。对利用或者组织张贴、涂写、刻画、悬挂、散发等形式发布宣传品、标语的单位和个人,可处1万元以上10万元以下罚款。
代为清除的费用按照市物价部门核定的标准计算。



▲电表箱黑广告 ▲楼梯黑广告

07 | 擅自改变物业使用性质 法规:《上海市住宅物业管理规定》

法律法规规定:
《上海市住宅物业管理规定》第五十二条第一款:

业主、使用人应当按照规划行政管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用物业,不得擅自改变物业使用性质。

法律责任适用条款:
《上海市住宅物业管理规定》第七十九条:

业主、使用人违反本规定第五十二条规定,擅自改变物业使用性质的,由区、县房屋行政管理部门责令限期改正,恢复原状,可处一万元以上五万元以下的罚款。



▲居民住宅改成经营性场所

08 | 偷盗、践踏、损毁树木花草 法规:《上海市绿化条例》

法律法规规定:
《上海市绿化条例》第三十六条第一款第(一)项:

禁止下列损坏绿化和绿化设施的行为:偷盗、践踏、损毁树木花草;

法律责任适用条款:
《上海市绿化条例》第四十五条:

责令改正,并可处绿化或绿化设施补偿标准三至五倍的罚款。



▲损毁树木花草



10 | 擅自迁移树木 法规:《上海市绿化条例》

法律法规规定:
《上海市绿化条例》第二十七条第一款:

禁止擅自迁移树木。

法律责任适用条款:
《上海市绿化条例》第四十三条第一款:

责令改正,处绿化补偿标准三至五倍的罚款。



▲擅自迁移树木

11 | 损坏或者擅自占用、移装公用设施设备 法规:《上海市住宅物业管理规定》

法律法规规定:
《上海市住宅物业管理规定》第五十条第二款第(五)项:

禁止下列损害公共利益及他人利益的行为:损坏或者擅自占用、移装公用设施设备

法律责任适用条款:
《上海市住宅物业管理规定》第七十八条:

违反本规定第五十条第二款第三项、第四项、第五项规定,破坏房屋外貌,擅自改建、占用物业共用部分,损坏或者擅自占用、移装共用设施设备的,由区、县房屋行政管理部门责令改正,恢复原状,可处一千元以上十万元以下的罚款。



▲消防栓前堆放物品