

● 长沙晚报全媒体记者 李广军

老旧小区改造,是提升老百姓获得感的重要工作。作为改造的一环,加装电梯已成为方便群众日常出行的重要途径。

近年来,长沙对既有住宅加装电梯不断加大政策支持和资金投入,4年来已累计加装电梯4000余台,惠及数百个小区、15万多居民,2024年长沙还计划加装电梯300台。

像变魔术一般,加装电梯让“老破小”转眼间成了“高大上”,既便利了高层住户的出行,提升了生活品质,又因解决了爬楼问题,让高层的房产瞬间升值。

但不容回避的是,加装电梯会对低层住户的采光、通风、隐私等造成不利影响,并因而贬值,由此引起的邻里纠纷时有发生,有些甚至到了对簿公堂的地步。

近日,记者多方走访后发现,加装电梯产生纠纷的根源在于高、低楼层业主利益的失衡。若能达到双方利益的最佳平衡点,需从多处入手。与此同时,电梯不仅得有人“装”还得有人“管”,做好加装电梯的“前后文章”迫在眉睫。



长沙晚报报业小区所有楼栋、单元都加装了电梯,成为全市首个规范化、规模化、整体成片加装电梯的示范小区。均为长沙晚报全媒体记者 邹麟摄

加装电梯何以达致利益博弈最优解

长沙法院上半年受理多起此类诉讼案件,相关专家认为既要做好“高低”平衡,也要做好“前后”文章

多起诉讼 有低楼层业主坚决反对“加梯”

记者从芙蓉区法院获悉,上半年该院审理了多起因加装电梯低层业主阻挠施工,其他业主诉诸法律案件。

在此类案件中,加装电梯是否正当通常是双方争论最多的问题。据了解,加装电梯需符合相关法律的规定,即需要法律规定的一定比例的业主同意。加装电梯还应满足城乡规划、建筑设计、结构和消防规范等方面的要求,同时征得相关业主的同意,签订好相关协议,向行政主管部门申请办理报建加装手续。

第一起案件中,某小区一号楼共30户,在增设电梯授权委托书中有28名业主签字同意,只有107、207业主没有签字。他们的理由是,因房屋结构原因,这栋楼不宜加装电梯,且电梯加建公司设计的加装方案会严重影响两家的通行、采光、通风。业主之间多次协商无法达成一致意见而进入法律程序。承办法官在充分听取双方意见后,认为该小区单元增设电梯已依法征得专有面积占建筑物总面积三分之二的业主同意,结合实际施工情况及公平原则,权衡各方利益,故对28名业主的诉讼请求予以支持,判令107、207业主不得阻挠该楼栋加装电梯。

而在另一起排除妨害纠纷系列案中,虽然此前大部分业主签名同意增设电梯,但其中部分业主在签字后又反悔,理由是施工方按照未审批的施工方案施工,整栋楼的主体结构安全受到严重影响,如果继续施工,“将会引发楼栋裂缝、倒塌,导致整个楼栋不安全,同时



岳麓区机关星住宅小区实现了电梯加装和使用。

严重影响一层楼道的正常使用和安全隐患”。街道社区及住建部门多次组织开会协调,论证并优化电梯施工方案,但未达成一致意见。

在此案的审理过程中,主审法官江涛到施工现场进行了勘验,发现加装的电梯连廊破坏了房屋部分结构,存在重大安全隐患。江涛认为,施工方在《变更通知单》未进行公示的情况下按照变更后的设计进行施工,部分业主因加装电梯工程项目的实际施工与原设计不一致提出异议,具有合理性;即便存在阻挠和妨碍加装电梯施工的行为,也属于维护自身权利的行为,故法院驳回了原告要求部分业主不得阻挠和妨碍加装电梯的诉讼请求。

不只是芙蓉区法院。实际上,近年来因老旧小区加装电梯而产生的相关诉讼案件时有发生。记者从集中管辖长沙市一审行政案件的长沙铁路运输法院了解到,从2021年1月1日起,该院已审结多起增设电梯类行政案件。在这些案件中,提起行政诉讼的一方多为反对增设电梯的业主,且多为低楼层业主。

“反对增设电梯的业主中低楼层业主占比更大。因为对于低楼层业主尤其是一、二楼业主而言,其原本通行较为便利,对电梯的需求较小甚至没有,且增设电梯可能影响到低层住房的通风、采光、隐私等,除此还会造成加装、运行、维修电梯等不固定成本支出。”已主审多起排除妨害纠纷案件的江涛告诉记者。

从相关案例不难看出,加装电梯产生纠纷的根源是高低楼层业主利益的失衡。记者在采访中了解到,既有住宅加装电梯看似简单,但“麻雀虽小,五脏俱全”,涉及政府、群众、企业等多个主体,从审批到验收涉及资规、住建、城管、电力、消防、燃气、市场监管等多个部门,居民群众对加装电梯的需求和利益诉求各异,如何让业主形成一致意见,具有相当难度。

在不少小区,总能遇到低楼层住户认为加装电梯对自己的居住生活环境产生极大影响而明确拒绝的事例。有些住户认为增设电梯对自己居住生活环境造成的影响在忍受的范围内,还会与其他住户沟通交流,协商加装电梯方案,从而将增设电梯造成的影响降至最低。但也有一些住户明确表态拒绝安装电梯,最后电梯虽然经合法程序进入安装程序,他们也会以各种方式进行阻挠。

“这种阻挠的行为不可取。如加装电梯事宜已经获得该栋楼法定比例以上业主同意,程序合法,其他业主阻挠施工的话,申请加装电梯的业主有权请求排除妨害;如果阻挠施工造成损失,施工单位等受害人有权请求赔偿损失。”湖南天楚律师事务所律师李志员表示,另一方面,如果加装电梯后在采光、通风等方面对住户造成较大影响的,亦可就补偿问题另行协商或通过法律途径解决,“遇到这种情况,住户

加装电梯完工,并不意味着万事大吉。目前,市场监管总局正在对《特种设备安全监察条例(公开征求意见稿)》公开征求意见。条例强化电梯生产单位质量安全责任,要求电梯的制造、改造、重大修理单位应当明确电梯的质量保证期限不得低于五年,在保证期限内电梯的主要部件和安全保护装置存在质量问题的,应当负责免费更换或者修理。强化电梯使用单位主体责任,增加电梯自行检测相关规定,电梯使用单位应当按照要求进行自行检测,不具备自行检测能力的,应当委托符合条件的单位承担检测工作。

现在,长沙老旧小区最早加装的那一批电梯,即将到达5年这一期限。因此,装好的电梯谁来管、钱谁出,已经成为大家关心的后续管理问题。记者在采访中也遇到过物

利益失衡 就“高”不就“低”的尴尬如何解

应当积极调整心态,可将安装电梯前后对房屋带来的影响形成可视化或文字证据后,先向居委会、街道办、司法所等相关机构要求调解;调解不成可收集好相关证据后依法向法院提起民事诉讼,以保障自己的合法权益。”

为解决“利益诉求多、民意统一难”问题,专家建议采取系列措施,推动既有小区加装电梯工作规范化、高质量推进。

首先,完善相关规定,让补偿变得有法可依。政府在充分调研征求民意的情况下,制定技术标准、规范流程明确的加装电梯细则。其中,细则内容应包括加装电梯项目的报建审批流程、费用分摊补偿方案、工程建设技术规范、财政补贴办法以及后期运营维护的全寿命周期的各项事宜。

其次,根据“谁受益、谁出资”的原则和“高楼层受益、低楼层受损”的实际现状,引入第三方专业评估鉴定机构对受益方和受益程度,受损方和受损程度进行认定并出具评估报告,以评估报告作为基准进行补偿协商。

最后,由街道办、社区组织双方完成对于增设电梯案件的业主意见的征集、对异议的处理、对补偿的协调等工作并建立案件台账,对于达成补偿合意并签订调解协议的,可以申请司法确认,最大限度减少矛盾纠纷。

运营维护 质保“五年期”后,还得有人管

不愿意接管多出来的电梯,电梯的后续管理费用收缴难等事例。

针对“后续管护难”的问题,专家建议:加强电梯全生命周期管理,建立完善加装电梯后续运行、管理、维护机制。

为解决加装电梯“有人建、无人管”的问题,对有物业管理的小区,将物业接管方案纳入加装电梯前期征询方案中,并要求加装电梯完成竣工验收并达成接管协议后,方可交付使用,引导加装电梯所有权人与本小区物业公司签订委托管理合同,由受托的物业公司落实电梯管理责任明确;对无物业管理小区,积极为加装电梯所有权人推荐专业维保公司或授权属地社区实施代管,并由其承担相关管理责任。

同时,强化运维经费保障,要求加装电梯业主协议中明确电梯后续运行维护费用

“在这一点上,一定要制定加装电梯意见征询的规范形式,防止意见征询的反复和无效。”李志员提醒,一是意见征询前应有充分的技术说明,加装电梯后的实际效果应该使用模型、动画或试点展示的方式向居民充分说明,包括多种方案的比较,不能仅通过口头或者工程平面图向居民介绍。前期的充分说明和沟通,可以大大减少后期的矛盾。二是意见征询应在公开场合,按照规范流程在多人见证参与的情况下才有效。

他的意见是,还是要鼓励居民间通过协商的方法来解决加装电梯引发的邻里利益矛盾。对于加装电梯中的利益平衡,在业主自我协商的基础上,居委会应积极搭建社区协商平台,引导各利益相关方理性表达意见诉求。

在这方面,芙蓉区实行“一小区一方案”“一楼栋一策略”,努力促成业主在加梯选址设计、资金分摊、施工组织、维保费分摊、财政补助资金分配等方面形成统一意见,精心打造一批示范样板。其中,长沙晚报报业小区建于1999年,每栋住宅共7层,共11栋24个单元336户1300多居民,其中70%是退休老人,在长沙晚报、辖区街道、社区、小区业委会的协同推动下,整个小区所有楼栋、单元都加装了电梯,并于2020年4月全部验收合格投入使用,成为全市首个规范化、规模化、整体成片加装电梯的示范小区。

分摊方案,并由加装电梯所有权人选出代表管理加装电梯运维经费。委托小区物业公司管理的,由物业公司按有关规定加收物业服务费,相关费用由加装电梯所有权人根据约定的方案分担。

实际上,长沙有关部门也正在加强电梯加装和后期使用管理,探索加装电梯的后期管养和运维,使加装电梯安装有序、管养到位、使用安全。芙蓉区实现了安全监管常态化,由住建、市场监管等相关部门定期组织开展电梯安全检查,每日工作人员轮岗对加装并投入使用的电梯进行实地巡查,在电梯设备维保、技术问题及时解决、施工质量监督上提前介入,提供专业指导,降低安全风险,提高运行质量。同时定期组织召开电梯维保工作会议,对相关安全责任人以及维保单位进行专业培训,持续提升安全管理水平。

以法律权衡轻重

● 白木

同样是老旧小区加装电梯,一小区支持加装电梯的胜诉,另一小区则是反对方胜诉。芙蓉区法院审理的这两起官司,案情相似,判决迥异,何故?前者因为便利因素,后者因为安全因素。当二者发生冲突时,就有必要放到法律的天平上作一番权衡,对分量重的予以优先考虑和保障。

总的来说,老旧小区加装电梯是好事,楼梯房变电梯房后,大部分居民出行更便利,同时房产升值,小区提质。但于现实而言,还要具体情况具体分析。每个老旧小区的地理条件、楼龄年限及结构等不一样,居民的内心想法和利益诉求也有差异,对加不加装电梯,争议和分歧在所难免。

楼层高的居民求出行便利,楼层低的居民要安全舒适。公说公有理,婆说婆有理,加装电梯便难以落地。实在扯不清的时候,就该法律登场,发挥其定纷止争、一锤定音的作用了。

如何在两难之中做到不偏不倚,找到群众利益最大公约数?这需要法律法规进一步完善细化,既能满足高层住户的出行需求,又要兼顾低层住户的利益补偿。同时,这也是对执法者智慧和能力的考验,不仅要尊重大多数人的合理意见,而且也能做到维护少数人的合法权益。当然,在法律的天平上,有一个砝码分量最重,那就是安全。安全大于一切,倘若加装电梯危及楼体和居民的安全,就必须一票否决。

一句话,老旧小区加装电梯安全是底线,法律是红线。在此前提下,方可追求便利最大化。而邻里之间的换位思考、理解和包容,能最大程度地减少纠纷。



社会主义核心价值观

富强 FU QIANG	民主 MIN ZHU	文明 WEN MING	和谐 HE XIE
自由 ZI YOU	平等 PING DENG	公正 GONG ZHENG	法治 FA ZHI
爱国 AI GUO	敬业 JING YE	诚信 CHENG XIN	友善 YOU SHAN