

不出资但同意加梯,费用怎解决?

法治“徐汇范式”用智慧、便捷、温情解社区难题

国家法律贯彻执行得如何,民主法治建设进展得怎样?基层是“晴雨表”。作为首批法治政府建设示范区,近年来,徐汇区积极推动区域法治建设同经济社会发展同频共振、同向发力,在法治化营商环境、基层“软法治理”等方面下功夫,打通基层法治建设的“神经末梢”,为“卓越徐汇”建设打造法治“徐汇范式”。在日前公布的第一批上海市法治建设示范街道乡镇名单中,徐家汇街道和长桥街道榜上有名。

区建立联席会议机制,牵头居委会、业委会、物业,会同居民代表、法律顾问等共商共议加梯事务,每个楼组成立加梯“三人小组”,开展业主意愿征询、法律政策宣传等工作。同时积极发挥居民公约、社区自治章程等社会规范的作用,培育“法治带头人”“法律明白人”,以“精准滴灌”普法模式,推动居民在法治轨道上自我管理自我服务,目前金牛苑苑小区加装电梯已签约38台。

高空抛物、飞线充电、不文明养宠……社区治理中的这些“死结”怎么打开?华泾镇用市民公约、居规约、服务承诺等“软法”来治理,引入法治“智囊团”、培育“社区法治人”,当好社区治理参谋员、普法宣传员。在社区成立以律师个人名字命名的工作室,对小区居民自治公约、车辆停放、文明养宠、楼道堆物、物业管理等建言献策,为居民提供法律支持,让社区“软法治理”落地。

下好法治化营商环境“一盘棋”

杰尼亚、耐克是商标还是品牌?徐汇区的徐家汇商圈商标品牌指导站能帮你搞懂这些问题。这个一年多前在上海成立的首个商标品牌指导站,已成为徐家汇功能区及商圈内企业商标品牌的“向导指南”,为企业提供“一站式”商标服务。

下拉菜单、选择办理事项、领材料填报,不到5分钟,上海咖嘉电子

商务有限公司人事经办人张莉就顺利拿到了企业经营范围变更所需要的“股东会决议”和“公司章程修正案”两份重要材料。她办理业务的地点并非徐汇区行政服务中心,而是位于徐家汇商圈“T20”的一台“一网通办”自助办理机。徐汇区的“政务智能办”业务首创了24小时自助政务服务工作台,目前自助机延伸到商圈、园区和社区,在徐家汇商圈、漕河泾开发区等地,都能找到这个“家门口”“楼门口”的办事“好帮手”。法治是最好的营商环境,徐汇区正打造“办事流程最简、监管成效最实、服务群众最优”的法治化、国际化、便利化营商环境示范区,为各类市场主体营造稳定、公平、透明、可预期的发展环境。

徐家汇街道辖区内有徐家汇商圈、宜山路建材街、上海体育场、徐家汇公园等重要场所,还有近万家企事业单位。徐家汇商圈商标品牌指导站让商圈内的企业足不出“圈”就能享受到商标咨询、注册申请,甚至商标诊断、品牌规划、商标质押融资等“一站式”服务,为企业商标品牌运营增值赋能。疫情期间商业用房承租人能否主张减免租金?企业商事合同履行有何应对之策?徐家汇街道联合徐汇区司法局等共同推出“热线+短视频+直播间”的战“疫”三大“法宝”:通过直播,律师就疫情期间企业关注的问题在线直播互动,解决徐家汇楼宇企业共性、急迫

的需求和困难;开通企业战“疫”法律服务专线,让企业享受7×24小时的律师电话咨询;开启抖音账户“徐家汇营商服务”,针对疫情背景下企业可能遇到的法律问题,陆续推出30余条专业法律解读视频。

漕河泾开发区是全国首批国家级开发区之一,虹梅街道地处漕开发核心区域,这里活跃着5000多家科技企业及近30万员工,“漕开发”每年发生的法律纠纷约6000余件。营商环境只有更好,没有最好,如何使企业、员工从“事后维权”到“事先预防”,虹梅街道与“漕开发”先后成立漕河泾开发区联合调解中心、法治共建委员会,提供“零偏差”的“精诊把脉”,法律服务通过机制建设和维护,形成社区法律服务的闭环。虹梅街道以需求定主题,开展精准普法,把“午间法律门诊”与“企业法务沙龙”送进楼宇。“午间法律门诊”以律师、法官、公证员等组成法律“义诊小分队”,为员工解决实际难题,同时宣传推介各类纠纷化解途径和工具;“企业法务沙龙”围绕企业法务群体关注的热点和重大问题,邀请专家举办主题研讨会、沙龙等。触手可及的法律服务打造了高水平法治化的营商环境。

织好基层软法治理“兜底网”

去年8月,徐汇区发布《上海市徐汇区社区软法治理指引(第一

版)》,“指引”挖掘了社区治理的“软要素”,汇总6大社区共性的“急难愁盼”问题成册,引导居民依法自治、自我管理,推进社区“软法治理”。

民间规范、道德公认的价值准则等,激活这些“软要素”就能提升社区治理的实效。长桥街道是人口导入型社区,55个小区中60%是老旧小区。由于历史遗留问题,一些保安、车库管理员等常年住在小区车库里,而老旧的车库硬件设施先天不足,存在安全隐患。日前,街道对50个存在住人的车库整顿,目前已全部清理完毕,车库也作了智能化改造。如今的小区环境干净整洁,居民电瓶车在家充电、飞线充电的场景已不复存在,非机动车库环境也明显提升,居民刷脸进入,一个个停车位序号醒目、间隔分明。居民的感受是:智能化充电更安全、实惠了。

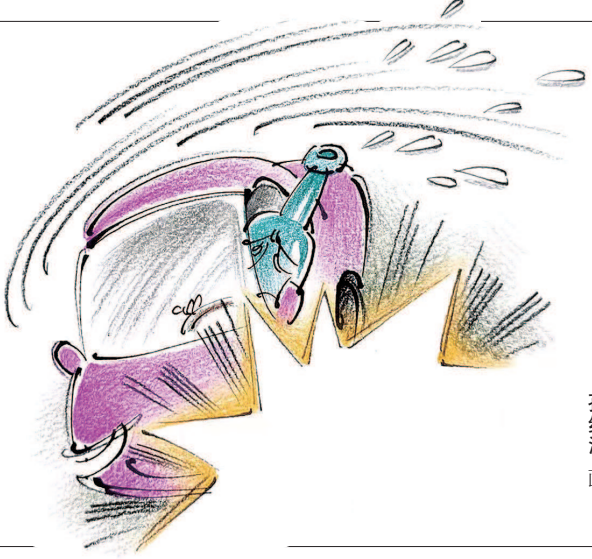
走在长桥社区,“法雨春风”拂吹,百姓安居乐业,法治已然成为“清和长桥”的治理之道。华滨、华沁家园曾经是长桥居民的“扎心”小区,如今已成为大家“舒心”的家园。转变来自对小区群租房的整治。华滨、华沁家园安置房集中,交通便利,由此成为群租重灾区。街道成立了群租整治智囊团,街道和律师利用各种机会加强群租相关的法制宣传,指导居民把“群租”相关条款写进居民公约,形成“软法治理”。目前群租现象已大为改观。

本报记者 袁玮

创新推出“协议互认法”解决加梯费用

民生大事“加梯”过程中,不愿出资但同意加梯居民的费用怎么解决?长桥街道创新推出“协议互认法”,加梯“三人组”购买不出钱居民的使用权,楼内其他居民代为分摊相应费用,对方今后若有意愿使用电梯,先将费用缴归“三人组”,由“三人组”退还居民。“协议互认法”成为出资居民资金安全的“金钟罩”。

在漕河泾街道的金牛居民区,“软法治理”助推了加梯进程。居民



孙绍波画

司机深夜醉驾玩漂移 驶人对向车道酿事故

本报讯(特约通讯员 张嘉煜记者 孙云)松江近日发生一起机动车驶人对向车道的交通事故,肇事司机系醉酒驾驶,在道路上不能自控地“玩”起了漂移。

1月4日深夜11时许,松江公安分局洞泾派出所接到市民杨先生报警称,发生一起两车事故。接报后,民警立即赶往现场,发现两车头

受损严重,所幸无人员伤亡。在对驾驶员邓某进行询问时,其身上散发出一股浓烈的酒味,经抽血检测,其血液中酒精含量为197mg/100ml,属醉酒驾驶。

民警调查发现,当晚,犯罪嫌疑人邓某醉酒驾车行驶至事发路段时,车辆失控,呈S形向前行驶,由于道路中间无隔离带,便径直冲进

了对向车道,迎头撞上对面正常行驶的车辆。

犯罪嫌疑人邓某对自己醉酒驾驶的犯罪行为供认不讳,称其当晚在朋友家聚餐时喝了酒。聚餐结束后,怀有侥幸心理,自行驾车返家,不料路上发生了交通事故。目前,犯罪嫌疑人邓某因涉嫌危险驾驶罪已被松江警方依法采取刑事强制措施。

年老体弱可多分征收补偿利益?

征收故事

崔先生91岁高龄,其承租的公房被征收了。因协商分割征收补偿利益不成,其继子崔某一家把崔先生告上了法院,但法院判决结果和崔某的期望值大相径庭。

崔先生和崔某系继父子关系。1978年崔先生和王女士再婚。王女士和前夫生有一子小王,崔先生和王女士再婚时,年仅两岁的小王改名崔某。崔先生和王女士夫妻感情甚好,崔先生对待继子崔某视如己出。1988年王女士不幸因病去世,崔先生一个人把崔某抚养成人,竭尽家庭财力为崔某购买了婚房。但崔某娶妻生子后对崔先生逐渐疏远,后对崔先生不管不问,这让崔先生十分伤心难过。

1982年崔先生的单位为其分

配了一套福利公房(以下简称系争房屋),房屋受配人为崔先生、王女士和崔某。一家三口的户口从他处迁入系争房屋。2002年崔先生拿出多年的积蓄为崔某购买了婚房,崔某结婚后即从系争房屋搬出,但户口一直登记在系争房屋内。2003年2月,崔某和吴女士结婚,次年生有一子小崔。2003年4月,吴女士的户口迁入系争房屋内。小崔的户口在系争房屋报出生。2016年崔某在本市他处购买了一套面积为158平方米商品房。系争房屋自2003年2月起一直由崔先生一人居住,直至房屋被征收。

2021年2月,系争房屋被纳入征收范围。同年3月22日,崔先生作为承租人和征收单位签订了房屋征收补偿协议,拟获得房屋征收补偿款共计613万余元。崔某多次找到崔先生协商分割征收补偿款,崔

某认为自己一家三口的户口登记在系争房屋内,要求获得全部征收补偿利益的四分之三。遭到崔先生拒绝后,崔某一家三口一纸诉状把崔先生告上了法院,并且向法院申请了诉讼保全,冻结了系争房屋征收补偿款。

崔先生找到我们咨询,我们给他梳理分析本案,认为系争房屋的征收补偿利益应当在崔先生和崔某两人之间分割,崔先生应当多分征收补偿款。首先,吴女士和小崔不是系争房屋同住人。吴女士和小崔虽户口登记在册且没有享受过公房福利,但自户口迁入系争房屋后从没有实际居住过,且本市他处有良好的居住条件,故其二人不符合公房同住人认定中实际居住一年以上的条件,应被排除同住人地位,无权参与征收补偿利益的分配。其次,系争房屋征收补偿利益应当在崔先

生和崔某之间分配,崔先生应予以多分。崔某虽多年不在系争房屋居住,但其早年曾实际长期居住,没有享受过福利分房且其户口从没有迁出过,该种情况并不丧失同住人身份。崔先生是房屋实际居住人,司法实践中与居住有关的奖励费用应当归属于实际居住人。崔先生属于年老体弱人员,需要用系争房屋征收补偿款解决居住问题,相反崔某本市他处有良好的居住条件。

上海高院关于房屋动迁补偿款分割民事案件的解答中明确规定,承租人、同住人之间遵循一人一份、均等分割的原则,但是“承租人或同住人属于年老体弱,缺乏经济来源,且按均分所得的补偿款,无法购得房屋保证其正常生活的”可以酌情多分。崔先生的情况完全符合这一规定。

后崔先生委托我们应维权。

案件的走向和判决结果符合我们的分析和预测,法庭采纳了我方的代理意见,吴女士和小崔被排除了同住人身份,法庭最终判决原告崔某分得213万余元,被告崔先生分得400万元。

上海方洛律师事务所
(23101201010282341)
韩迎春律师(执业证号
13101200711142563)

每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约
电话:4009204546
地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)