

# 居民楼道经常“添堵” “共有地盘”到底谁做主？

记者 吴春霖 文/图

## 01

### 公共区域 成了“私人领地”

3月25日,记者来到金凤区凤园小区,在单元楼道内记者看到,有的住户将废旧家具、纸箱子堆放在楼梯拐角处;有的居民则在楼道内安装了简易鞋架,堆放自家鞋子;还有的把自行车直接停放在楼道内,只留下狭窄的通道供人通行。居民李女士无奈地说:“楼道本来就不宽,被这些杂物一占,每次上下楼都得小心翼翼,生怕碰到。”

金凤区沁逸苑小区是个新小区,情况同样不容乐观。在一栋楼的电梯间旁,有住户安装了一个大型鞋柜,几乎占据了半面墙的空间;还有的在楼道窗户边摆放了绿植和杂物,原本宽敞明亮的公共区域显得十分狭窄。居民李先生抱怨道:“我们交了公摊面积的钱,公共区域却被别人随意占用,感觉自己的权益受到了损害。”

对于楼道公共空间被占用的现象,居民们看法不一。一部分居民持反对意见。居民张先生表示:“楼道是大家共同使用的空间,不是某个人的私人领地。随意占用不仅影响美观,还存在安全隐患。万一发生火灾,这些杂物就是逃生的阻碍。”居民王女士也说:“我每次看到楼道里堆满杂物就很不舒服,这不仅影响环境卫生,还让整个小区的档次都降低了。”

然而,也有一些居民认为,既然交了公摊面积的钱,就有权利使用。居民赵先生称:“我家房子小,没地方放东西,楼道反正空着也是空着,放些杂物也不影响别人。而且我交了公摊面积的钱,为什么不能用?”居民刘女士也觉得:“大家都这么做,我不占的话就吃亏了。只要不妨碍别人正常通行,占一点也没关系。”

记者在走访调查中发现,无论是新小区还是老旧小区,都不同程度存在公共空间被占用的情况。多数居民对楼道内堆放杂物的做法十分反感,却碍于邻里情面,不愿出面制止。但他们担心,堆在楼道的纸箱、报纸、泡沫、塑料瓶等一旦被引燃,会威胁到大家的人身财产安全。

“

楼梯间、通道和家门口都属于居民楼的公共区域,也是全体业主的共有空间。然而,这片空间经常被一些居民占为“私家领地”,变成杂物间。摆鞋子、放自行车、搁花盆,甚至还有人安装固定的鞋柜……这些公摊面积能随意占用吗?相关部门该如何加强监管?对此,记者进行了采访。



集中清理。



社区工作人员清理楼道杂物。

## 02

### 楼道堆物如何破解？

面对楼道公共空间被占用的问题,记者了解到,各社区和小区物业也采取了不少举措。金凤区银啤苑小区的物业工作人员表示,他们会定期在楼道张贴通知,提醒居民清理杂物,也会不定期进行巡查,对于无人认领的杂物,会集中清理。金凤区新纪元东区的物业则组织过多次专项整治行动,联合社区和城市管理部门,对楼道内的违规占用行为进行清理。

不过,物业在监管方面也存在不少难点。金凤区银啤苑小区物业负责人无奈地说:“有些居民根本不配合,我们前脚清理,他们后脚又把东西放回去了。而且我们没有执法权,对于那些拒不整改的居民,也没有太好的办法。”金凤区凤园小区的物业工作人员反映:“在清理杂物的过程中,经常会遇到有抵触情绪的居民,甚至发生争吵。还有一些居民会故意隐瞒杂物的归属,导致清理工作难以顺

利进行。”

“楼道公共空间关乎居民的生活品质和安全,随意占用既不合理也不合法。要解决这一问题,需要居民增强公共意识和法律意识,自觉维护公共空间的秩序,社区和物业要加强管理和监督,积极履行职责,相关部门也应加大执法力度,形成有效合力,共同营造一个安全、舒适的居住环境。”银啤苑社区党委书记武新燕说。

西夏区正茂社区党委书记马静告诉记者,社区在日常管理中,也会定期向业主群里发布清理楼道堆积杂物的通知或者张贴杂物清理告知书,要求业主在规定的时间内先自行清理,然后组织保安、保洁等工作人员对没有及时清理的杂物进行拍照留底,然后集中清理,堆放到物业服务方的库房内,以便业主事后再来领取收纳。

## 03

### 楼道空间 不能随意占用

银川市消防救援支队相关负责人表示,根据《消防法》的相关规定,任何单位或个人都不得占用、堵塞或封闭疏散通道、安全出口以及消防车通道。楼道作为火灾时的重要消防通道和安全出口,其畅通无阻至关重要。对于单位违法者,将面临5000元至50000元的罚款;而对于个人违法者,则可能受到警告或500元以下的罚款。

上海市联合(银川)律师事务所律师张怀灏认为,首先,《中华人民共和国民法典》第二百七十一条规定:业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条明确了包括通道、楼梯、大堂等公共通行部分属于共有部分,业主享有共有和共同管理的权利。

张怀灏表示,楼梯通道所有权属于全体业主共有,所有业主均应依法使用住宅内通道,保持过道通畅,方便邻里通行,不可在公共区域乱堆乱放杂物,不可侵害其他业主的利益。从监管方面来看,相关行政机关应当加强执法和宣传力度,与社区及小区业委会形成合力,积极履行职责。小区居民如遇到楼道堆放杂物等情形,要及时通知物业,要求物业予以清理,也可向当地消防大队举报,减少安全隐患,保护自己与他人的生命财产安全。从长远来看,小区楼道的环境治理,需要每个业主养成文明习惯,形成文明素养。让守护楼道整洁,成为大家共同的自觉行为,共同守护小区的文明与安全。