

## 小区里的各项权益,哪些归属业主,哪些归属物业 业委会用经营性收入给业主大派福利,也存在隐患

# “别人家的小区”这份壕,有隐忧

本报记者 徐叔竞

还记得年前本报曾经报道过《年底大派福利,“别人家的小区”真豪》吗?当时,一些小区业委会将小区经营性收入中的结余部分用来给业主派发年终福利,羡慕了很多小伙伴,也引发了很多争论:小区里的各项权益归属,到底哪些属于全体业主所有,哪些属于开发商所有,哪些属于物管公司所有?归小区全体业主所有的各项经营性收入,用来给业主发福利,真的合适吗?



图片来自网络

### 小区里的这些权益 归全体业主共有

在杭州各小区中,目前的经营性收入主要来源于这几块内容——

1、地面停车位的出租和临时停车收费收入;2、电梯广告收入;3、地下车位出租收入;4、小区配套商业用房出租和经营收入;5、小区游泳池对外经营收入;6、小区设摊摊位费收入;7、小区会所经营收入;8、外墙立面广告收入等。

在一些运作比较好的小区里,这些经营性收入七七八八加起来,每年可以达到上百万元的收入。那么,这些收入中,到底哪些收益是归全体业主所有的呢?

浙江腾飞金鹰律师事务所高级合伙人、浙江省直律协建筑房地产专业委员会副主任陈钟说,在《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)中,对住宅小区中的绝大多数组成部分都进行了约定,目前在实际操作中约定成俗为全体业主共同享有的有:

地面停车位收入。《物权法》第七十四条明确规定:建筑区划内,占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

电梯广告收入。《物权法》第七十三条规定,建筑物专有部分以外的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于全体业主共有。

小区设摊摊位费。比如移动、电信等公司会定期到各小区设摊做宣传推广,牛奶公司到各小区做促销等,这些摊位费收入,归全体业主共有。

小区配套商业用房收入。《物权法》第七十条规定:“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。”

外墙立面广告收入。根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》规定,建筑物外墙应归全体业主共有。

### 小区会所、游泳池的权益归属 可到房管部门查产权登记

而目前存在争议的,主要是地下车位、小区会所、小区游泳池等经营性收入的归属。

比如去年曾经刷爆朋友圈的南京“全国首例小区车库之争”,称南京鼓楼区星汉花园小区业委会因为地下车库权属的问题把开发商告上法庭。

陈钟说,《物权法》第七十四条规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的

归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”因此,《物权法》出台后,开发商都在商品房买卖合同中将地下车位单独拎出来另行出售,权益归属为开发商。

有争议的主要是在2007年《物权法》出台前建成交付的小区,这些小区里的地下车位,因为很多没有事先约定,因此目前主要从两方面来考量:一是看地下车位有没有计入公摊面积,如果计入业主的公摊面积,那么业主有共有部分的共有权,未计入公摊面积的车位,则权益归开发商;二是适用“谁投资,谁受益”的原则,权属收益归建设单位所有。

小区游泳池和小区会所的情况跟地下车位基本类似,如果是作为小区公共配套设施计入公摊面积的,则归全体业主所有。事实上,在《物权法》出台后,开发商通常都会在商品房买卖合同或其他相关协议中明确约定将小区会所的经营权授权给开发商或物业公司,而游泳池因为经营维护成本高、难度大,经营权通常是外包给专业公司来运营。

中国物业在线董事长娄云林说,对小区会所和游泳池权益归属有疑问的业主,可以到房管部门申请信息公开,查明产权登记情况。如产权登记人为开发商,则归开发商所有;如没有产权登记的,则归全体业主所有。

此外,有些小区可能会在交付后遇到因市政规划变动(如地铁、高架建设需要)而导致的部分公共位置拆迁,由业主大会或业主代表大会决定补偿安置的方式,拆迁安置用房或货币补偿金额属于业主所有。

### 物业的角色是“管家” 业委会成立前代管经营性收入

很多读者最关心的一点是:当一个小区刚交付,业主委员会还没成立,这段时间的小区经营性收入,是否归物业公司所有?

其实这个问题在《物权法》出台后,已经不是问题。对小区来说,物业公司的定位就是“管家”:除了收取物业费之外,对小区经营性收入只有代管的权力。

根据《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》第二十九条,业主委员会成立前,物业管理用房由物业管理单位使用和经营。业主委员会成立后,全部移交给业主委员会,业委会在保留必要的办公场所后,全部提供给物业管理单位使用和经营。

不过,在这些相关法律法规出台前,业主大会和业主委员会的概念不成型,“因此,在一些早期交付的小区里,小区经营性收入由

物业公司收取,而当业委会成立后进行交接的时候,很多前期的收费已经难以追究。”娄云林说,这种属于历史遗留问题,毕竟很多费用已经搞不清楚,所以多数早期交付小区的做法是业委会成立后会进行“收权”。

像兰桂花园小区,起初停车收费等收入归物业公司管理,期间业主和物业有过几次摩擦,2005年小区业委会接棒小区治理后,将绝大多数经营性收入收归全体业主管理,而停车收费这一项,出于激励物业公司积极性的考虑,由业委会跟物业平分。

### 用小区经营性收入给业主发福利 有人叫好也有人不赞同

还有一些业主,对业委会给业主大派福利一事,提出了不同的看法。

“钱江晚报杭州房产”微信公众号的粉丝“悠悠”评论说:“小区发卡发券联络感情未尝不可。但发多了就有问题了,小区的维修基金在不到位时需经营性收入来补充的,发时容易收缴难,滥发是短期行为。”

这一观点,也得到陈钟和娄云林的认同。

陈钟说,《中华人民共和国物业管理条例》第五十五条规定:“利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。业主所得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。”而《浙江省物业管理条例》中作了进一步的规定:“业主所得收益主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。”

“毕竟,交付十年左右的小区,可能维护得还比较好,需要动用的维修资金还不多,但随着以后小区逐渐老旧,电梯、变压器等公用设备老化,要维修的地方肯定会越来越多,到时候如果维修资金有缺口,再去跟业主收钱,通常会很难收上来。”

娄云林曾参与过《杭州市物业管理条例》的起草。他说,针对小区经营性收入,其实《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》第三十一条有更明确的规定:“物业管理商业用房的经营性收入归全体业主所有,由物业管理单位在银行建立专户储存,专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护,不得挪作他用。”

因此他认为,将小区经营性收入作为福利派发给业主,这事看上去很美,但并不值得大力提倡。



要查学区房  
请扫二维码