

物业管理提案办理推进会召开

张京

2017年3月9号,富阳区政协工会界别小组与区住建局召开物业管理有关提案办理推进会。区政协办公室副主任盛永淦、城西社区主任赵伟军,区物业管理行业协会会长叶军、如意花园业委会主任许跃成应邀参加。



会议围绕《促进富阳区物业管理健康发展的相关建议》开展热烈讨论,积极建言献策。城西社区主任赵伟军说:“该提案反映这些小区的实际情况,物业费就像人的血液,每天没有新鲜血液进来,人就活不了。如果业主没有按时交费,物业管理企业就难以维持运营。”

区物业管理行业协会会长叶军提出:“现在制约物业管理最突出的问题是,普通住宅小区收费标准偏低,并且十年来收费标准提价幅度不大,形成收支不平衡,导致部分物业管理企业难以维持运营,建议政府财政扶持。”区住建局物管科科长王晶指出:“我区目前物业管理主要存在三个方面难题:一是物业管理收费难;二是物业管理费用标准偏低

且收费标准提高难度大;三是企业人力成本逐年增加,导致部分企业亏损。我们将认真办理提案,以此来推动富阳物业管理行业健康发展。”

区住建局副局长蒋培言表示:“物业管理是事关百姓安居乐业,事关社会和谐稳定的民生问题。每年区住建局都会接到有关物业管理方案的提案。区住建局的领导一直非常重视提案的办理工作,由分管领导负责,相关科室跟踪负责办理。作为主管部门从三方面

考虑:一是加强宣传,宣传物业管理对住宅小区的重要性,二是健全小区居民自治工作,严格落实《管理规约》;三是认真办理提案,促进物业管理健康发展。”

最后,区政协办公室副主任盛永淦就提案办理提出要求:“下一步请住建局牵头,会同有关单位,到杭州及周边县(市)进行调研,并查清我区住宅小区的全部情况,提出最佳合理方案。通过政协这个平台,为我区物业管理行业健康发展加一把力。”

以案说法:

“小产权房”=“无产权房”?

案件回顾:

2016年6月,俞女士看着拿回的47万元购房款百感交集。2013年初,俞女士为了落实子女的婚房,看中某房屋中介公司售价49万元,位于杭州市富阳区富春街道秋丰村一套小产权房(建筑面积约180平方米)。经俞女士了解,该房屋系卖主何先生向房东(邵某)处购得的毛坯房。在此之前,俞女士听说小产权房存在风险,故特别要求房东(邵某)在房屋买卖合同上签字确认。

2013年底,俞女士和何先生及房东(邵某)签订《房屋转让协议书》一份,由俞女士以49万元的价格向何先生购买上述房屋。2014年5月,俞女士陆续向何先生支付完购房款49万元。2015年初,俞女士联系好装修人员对房屋进场装修时,受到了张某等人的阻挠。经了解,房东邵某向张某借款到期未还,故邵某早已将房屋抵给张某。俞女士拿出《房屋转让协议书》已证明该房屋已由其以49万元的价格购买,然张某认为邵某抵房在先,俞女士买房在后,该房屋归张某所有。无奈之下,俞女士联系何先生并报警,民警到场了解案情后认为,该争议属于民事纠纷,由各方自行协商解决,建议各方在未出协商结果前不宜处置争议房屋。

然在协商期间,张某对案涉房屋进行了装修并派人入住。得知该情况后,俞女士于2015年10月底向法院提起了诉讼,要求确认《房屋转让协议书》,何先生、房东(邵某)返还款购房款49万元。房东(邵某)收到传票后玩起了失踪,何先生则提起了反诉,要求俞女士赔偿房屋占用使用费6万余元及中介费1万元。后经法院调解,由何先生返还俞女士购房款47万元。

律师点评:

“小产权房”并非法律上的概念,是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。通常

是指在农村集体所有的土地上建设的房屋。

由于集体土地在使用权转让时并未缴纳土地出让金等费用,因此这类住房无法得到由国家房产部门颁发的产权证,而是由乡政府或村委会颁发,所以也称乡产权房。

“小产权房”没有国家发放的土地使用证和预售许可证,购房合同在国土房管局不会给予备案。

为何有那么多人钟情于“小产权房”呢?“小产权房”实际是商品房价格居高不下与市场刚需持续增长之间矛盾的产物。由于“小产权房”没有缴纳土地出让金,也没有开放商的利润攫取,故价格低廉(是同地段商品房价的1/3甚至更低)。这吸引了很大一部分资金不足,却亟待买房的刚需群体。

目前富阳区现存大量的“小产权房”交易案例,虽然近年受到“小产权房”不能享受学区房等政策因素的影响,交易数量及价格有一定的回落,但绝对数量仍比较大。

“小产权房”交易法律认可吗?

根据我国《城市房地产管理法》第九条规定“城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。”

《土地管理法》第六十二条之规定“农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。”

《土地管理法》第六十三条之规定“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;但是,符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业,因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。”

《物权法》第一百五十三条之规定“宅基地使用权的取得、行使和转让,适用土地管理法等法律和国家有关规定。”

因此,目前集体土地上建造的房屋禁止未经集体经济组织同意擅自转让,禁止向本村已有宅基地的集体经济组织成员转让,禁止向本村集体经济组织成员以外的成员转让。“小产权房”不具备完整的所有权,不能办理产权变更登记手续。“小产权房”买卖合同很可能被法院认定无效,得不到法律的保护,小产权很大程度上是无产权。

本案中,俞女士非房东(邵某)所在村集体经济组织成员,所签订的《房屋转让协议书》系无效合同,俞女士无法依据协议主张继续履行合同从而取得房屋,而只能依据向何先生主张返还购房款。相对何先生和张某,拿到购房款的俞女士显然是幸运的。

综上所述,“小产权房”虽然有具价廉的优点,但由于先天不足“小产权房”的交易存在较大的法律风险。大家切勿只顾价廉而忽视了将来的法律风险。以免给自己带来不必要的损失。

浙江五勤律师事务所

浙江五勤律师事务所,创立于2015年,是一家以政银企法律顾问、刑事辩护、传统民商事诉讼、金融、知识产权见长的综合性律师事务所。五勤所位于杭州富阳区高端写字楼富阳文化创意大厦13楼,办公面积近800㎡,现有专职律师10名,实习律师及行政后勤人员4名。



点评律师: 浙江五勤律师事务所律师 韩峰明