

民法典
在您身边



物业收取的停车费归谁?

共有部分产生的收益归业主

随着私家车数量的激增,人们开车去探亲访友已习以为常,被小区物业收取停车费也见怪不怪。那么,物业收取停车费是否合理合法?其收取的费用应该归谁支配?带着这些问题,笔者采访了陕西恒达律师事务所高级合伙人赵良善律师。

“要回答这个问题,首先要搞清楚停车费的性质。”赵良善开门见山。他说,小区停车费由两种费用组成,一种是土地使用费,一种是管理费。两种费用的收费依据与收费主体是不同的,分四种情形:

如果建设单位将规划的整个停车场以车位形式出售或赠送给业主,则各个车位属于购买或接受赠予的业主所有。因车位属业主所有,物业公司无权收取土地使用费性质的停车费。但物业公司对车位等进行了维护管理,故不少小区针对车位单独收取了物业管理费。

如果建设单位将停车场的车位出租给业主,则停车场的所有权归建设单位所有,而使用权承租车位的业主享有,业主交纳的费用是车位的使用费。该费用的标准由业主和建设单位在合同中具体约定。

物业公司经过建设单位的授权之后是可以代替建设单位向业主收取停车费的,但此时的停车费标准也不是由物业公司决定,而是由业主和建设单位在合同中具体约定。也可以说,物业公司此时是没有权利要求收取小区停车费的。

如果建设单位在出售房屋时,将停车场的建设费用分摊到每个业主,即业主所付的房价中实际包含了停车场的分摊费用,则停车场的所有权应归全体业主共有。

那么问题来了,停车位权属究竟归谁?

赵良善介绍,民法典规定了两种确定停车位权属的方式,即根据约定确定和根据法律确定。民法典第二百七十五条规定:“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。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。”因此,如果小区规划中没有设置停车位,后来设置了停车位,而且是在小区业主共有的场地或道路上设置的,其权属应归业主共有。

“业主自购车位的权利如何?”针对提问,赵良善说:“首先要看小区物业公司收取停车费的性质是什么。从买了车位、不需要收取登记车辆的停车费的角度来看,业主所享有的权利应该是对车位的使用权,即业主对车位享有占有的支配权,那么业主将未登记的车辆停放在自己的车位上,也是不应该收取费用的。这种使用权的本身是业主的权利,不应将上述使用权与特定车辆进行挂钩。如果物业公司认为是对未登记车辆进入小区的一种临时管理,那么物业公司进行收费,就应当形成临时管理所相对应的权利义务关系。这种临时管理关系中,业主享有就自购车位上自主停放其所有或使用车辆的权利,物业公司则提供该车位上的车辆保管服务。”

赵良善补充说,物业公司的物业管理权来自全体业主的授权。因此,如业主与物业公司之间有合同,并且合同中有约定,就应该按照合同约定执行;如果双方没有合同约定,而现行法律中又没有强制性规定,物业公司单方面规定业主登记车辆数、未登记的车辆不能停放或停放需收费等对业主作出限制,不但没有法律依据,还有侵犯业主权利之嫌。

“搞清楚以上规定,再回到‘小区停车费收益归谁’的问题上。”赵良善说,依据民法典有关规定,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,如物业服务企业利用小区空地用作停车场产生的收入、建设单位利用建筑物外墙面产生的收入等,应当属于业主共有。在民法典颁布前,我国法律对此规定不明确,经常发生争议。民法典的规定更好地保护了业主的共有权,使其包括了收益权。这也意味着物业服务企业等利用业主共有部分产生的收益全装进自己腰包的时代已经结束。(成全勃)



王鹏
作

物业不应是城市“火药桶”

最新通过的民法典中,有关物业的表达掷地有声,既内涵丰富又态度鲜明,回应了长久以来群众的普遍呼声,为今后与物业相关的矛盾纠纷处置指明了方向。

这些年,我国城市化进程加快,由物业公司管理的商品房小区成为城市主流居住模式。小区业主与物业的矛盾逐渐上升为基层治理的难点与痛点。

日常工作消极怠工,无法提供与物业费相匹配的服务,导致小区环境脏乱差;小区公共空间被肆意侵占牟利,在公共场地上停车线就能堂而皇之地收取车位费;电梯间、公共走廊广告展位出租后收入用途不明……提起部分物业的所作所为,不少群众一肚子苦水。

民法典中有关物业的表述,与群众的呼声相

契合,其出炉令人欢欣鼓舞。当然,面对物业长久以来的沉疴积弊,指望一蹴而就解决所有问题并不现实。在民法典勾勒的制度设计框架的基础上,更需要物业办、居委会等相关部门真正履职尽责、令行禁止,落实严格的监管举措,将物业普遍存在的违规操作关进制度的“笼子”,促使物业回归服务的初心。

在当前,真正落实物业“能进能出”,是提升物业服务质量的关键之举。当物业服务确实难以满足小区绝大多数业主的需要时,业委会就有权行使“弹劾”权,通过更换物业保障业主的共同利益。业委会权利的顺利行使,又有赖司法机关、物业办等多方的共同呵护与支持。只有参与各方各司其职,民法典中有关物业的条款才能落地开花。(毛振华)

点 评

我省棚户区改造新开工1万余套

本报讯(朱雪娇)7月21日,省住房和城乡建设厅召开2020年上半年全省住房保障工作推进会。截至6月底,我省棚户区改造新开工1.0585万套,占年度计划的70.57%;棚改基本建成0.6463万套,占年度

计划的85.01%;发放租赁补贴3.0229万户,占目标任务的76.97%,总体进展好于去年同期,保障性安居工程完成投资63.68亿元。

今年上半年,省住建厅会同有关部门认真审核各地项目计划,确

定2020年棚改新开工计划1.68万套。并进一步加强棚改资金支持及管理,积极向国家争取棚改专项债296亿元,重点支持棚改续建项目,会同省发改委、省财政厅下达棚改基础配套资金9.9288亿元。

佛坪打造大熊猫国家公园特色小镇

本报讯(高振博 吴昌)7月22日,大熊猫国家公园(秦岭)特色小镇在汉中市佛坪县揭牌。

佛坪打造大熊猫国家公园(秦岭)特色小镇旨在落实大熊猫国家公园体制试点工作,通过政府主导、社会参与,更好地保护以大熊猫为代表的秦岭珍稀野生动物,促进秦岭生态环境系统保护和经济社会协调发展。

遗失声明 西安市莲湖区皓伟塑胶批发部不慎将营业执照副本丢失,社会信用代码:92610104MA6W0FHM6H,特此声明。

关于申领新闻记者证人员名单的公示

根据《新闻记者证管理办法》的有关规定,陕西工人报社对申领新闻记者证人员的资格进行了严格审核,现将报社符合申领新闻记者证人员名单进行公示。

公示期: 2020年7月22日-2020年7月28日
监督举报电话: 029-85225382 029-85223101
陕西工人报社申领新闻记者证人员名单: 林萍 牟影影 王静 赵院刚

我省今日公布高考成绩及录取分数线

本报讯(张彦刚 朱菁)今年我省高考于7月24日公布成绩及录取分数线,随即提前批次、单设本科、本科一批、高职单招志愿将在7月24日12时至7月27日12时填报,二批本科志愿在7月27日12时至7月28日12时填报,三批本科志愿(不含艺术类、体育类专科)在本科二批录取结束后填报。

据了解,对于考生及家长最为关心的各批次志愿如何设置等问题,我省今年高考实施方案中对此进行了规定。

据悉,今年高考志愿填报提前批次、单设本科批次、本科一批、本科二批、高职(专科)批次。考生在考试成绩、位次和各批次、各类录取控制分数线公布之后,

登录陕西省教育考试院门户网站或陕西招生考试信息网填报志愿。

参加提前批次录取的文史类、理工类本科院校和专业包括军队院校、公安本科专业、司法本科专业、中国消防救援学院;免费医学定向生;国家公费师范生;定向就业免费师范生;部分高校本硕博分流培养专业、卓越班、基地班;全国重点马克思主义学院;其他有特殊要求的本科院校及专业,分A、B、C三段,投档录取按三段顺序依次进行。另外,艺术类、体育类专业参加提前批次录取。

本科一批设6个院校志愿,每所院校设6个专业志愿;本科二批设12个院校志愿,每所院校设6个专业志愿;高职(专科)设8个院校志愿,每所院校设6个专业志愿。

最高法、国家发改委联合发布《意见》

加强对网约工等新业态从业人员权益的司法保障

据中工网 7月22日,最高人民法院和国家发展改革委联合发布《关于为新时代加快完善社会主义市场经济体制提供司法服务和保障的意见》(以下简称《意见》),强化对消费者、劳动者的权益保障,特别提到加强对网约工、快递员等新业态从业人员权益的司法保障。

最高人民法院审判委员会副部级专职委员贺小荣介绍,《意见》以助力经济高质量发展、建设高标准市场体系为出发点和落脚点,从市场主体、产权保护、公平交易、市场秩序、民生保障、服务开放、高效解纷等7个方面,提出了31条贯彻意见。

围绕保障和改善民生,《意见》提出,推动完善更加公平的社会保障体系,加大对“互联网+”领域涉及的产品质量、旅游消费、教育培训等消费纠纷案件

的审判力度,依法认定设置消费陷阱或者霸王条款等损害消费者权益的不法行为及其法律责任,维护消费者合法权益。

在促进就业方面,《意见》要求坚决纠正就业中的地域、性别等歧视,维护劳动者公平就业权利。保护劳动者创业权利,注重引导劳动者转变就业观念,推动健全网约工、快递员等新业态从业人员的权益保障。

《意见》强化司法救济,依法支持劳动者和弱势群体在工伤、医疗保险、社会救助等方面的合理诉求,解决养老保险参保率低、断保、保险关系转移接续不畅等现实问题。落实统筹推进社会救助制度的要求,继续深入推进人身损害赔偿标准城乡统一试点,适时修订相关司法解释。

8月起全国统一换发残疾军人证等证件

据新华社电 日前,退役军人事务部下发通知,自2020年8月1日开始,启动残疾军人证、伤残人民警察证、伤残预备役人员民兵民工证、因公伤残人员证4种证件换发工作。新证换发工作为期一年,至2021年7月31日结束。从2021年8月1日起,旧证作废。换证期间,新旧证件均有效。

通知明确,残疾人员持旧证和个人照片到县级以上人民政府退役军人事务部门申请换证。为不影

响残疾人员按规定享受交通、旅游等优待,本次换证采取以旧证换新证的方式进行。

新版证件由退役军人事务部统一印制,使用更为环保的纸张制作,采用荧光纤维、固定水印、开窗式安全线等多种防伪技术,植入高频芯片写入残疾人员基本信息,整体提高了证件质量,能够更好地保障相关对象待遇落实及合法权益维护。

未经消毒的生鲜乳要慎喝

本报讯(李琳)近日,陕西省疾控中心提醒公众,号称纯天然、原生态、现挤现卖的生鲜乳看似新鲜,其实存在着很大的食品安全隐患,我省今年已经发生多起由于喝未经消毒的牛奶奶感染疾病的病例。

首先,生鲜乳直接售卖易导致人畜共患病的传播。研究证实,没有经过加工的生鲜乳中藏有近百种致病菌,通过牛羊奶传染人类的疾病有结核病、布鲁氏菌病(布病)、伤寒副伤寒病、大肠杆菌、沙门氏菌病等16种之多。为了追求所谓的原生态而饮用未经灭菌的乳制品或生鲜奶,则成为了儿童感染的常见途径。

此外,生鲜乳的销售条件还会严重影响乳品质量。《乳品质量安全监督管理条例》规定,生鲜乳应当冷藏,超过2小时未冷藏的生鲜乳不得销售。

市场上零售的生鲜乳缺乏必要的冷藏设施,也不可能做到鲜奶挤出后2小时内降温至0-4摄氏度,因此鲜奶极易腐败变质,引发食品安全事件。

还有就是对生鲜乳售卖者监管缺失,这些鲜奶未经检验,甚至存在含有兽药残留、细菌超标等不合格的现象。

省疾控中心提示,从营养和卫生两方面来说,买这种生鲜乳都是得不偿失的,强烈建议不要喝来源不明的生奶。如果是自己家里的牛奶奶,饮用之前也一定要“煮三沸”,由于牛奶奶比较粘稠,沸点低,所以加热时要等到冒泡离开火源,等泡沫下去后再加热,如此三番才可以安全饮用。



贺兴文(中)指导员工对造型图案进行雕刻

麦秆情缘 匠心永驻



贺兴文查看麦秆染色情况

从麦田里的普通麦秆,到成为国礼的民间手工艺艺术品麦秆画,从学一门手艺艺术家糊口,到成为国家级工艺美术大师,这番华丽变身,贺兴文用了40年的时间。他始终秉承一颗匠心,执着坚守,潜心钻研麦秆画传统技法,不断推陈出新,让这一古老的传统手工艺重放异彩,不断传承下去。

非遗艺术品只有与传统文化融合起来,就有了生存的土壤。多年来,贺兴文麦秆画形成了线条流畅、刻画细腻、

设色典雅的艺术风格,大胆吸收了国画、剪纸等艺术表现手法,采用30多道工序精工细雕,还拓展了花卉、风景、建筑等多种题材。他制作的“清明上河图”“盛唐风情”“陕西八大怪”“关中风情”等麦秆艺术品,得到广大消费者的青睐。他还在原有座屏、屏风、牌匾等基础上,研制出了“麦秆画瓷瓶”,增强了麦秆画的适应性和普及程度,使这一千年传承技艺得到了创新发展。

崔正博 摄影报道