

# 《物权法》实施后 小区地面车位可否收费? 收益归谁?

本报记者 谷爽漪

自2007年10月1日起实施的《物权法》第74条规定:建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要,其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。不少有车的业主开始质疑,既然如此,小区的物业管理公司为什么还向我们收取停车费?停车费的收取是否合法呢?

## 业主质疑停车费

“《物权法》都规定了小区内的停车位应该归业主共有,现在物业还是向我们收停车费,这个停车费到底该不该收呢?”三和佳苑小区业主吕先生通过本报对物业收取停车费提出质疑。

据吕先生介绍,他们小区的停车费收费标准是每车每晚4元,按月收是每月45元。

“小区的入口处有人看守,如果不交停车费的话,他们就不让我们把车子开进小区。现在每天晚上小区门口都横七竖八地停着不愿交停车费的业主的车。”吕先生说,“《物权法》没有实施之前,让我们交费我们没话说,可现在有了法律依据,我们都不愿意交费,也为了停车费的收取多次和物业公司发生冲突。”

## 物业管理公司解答疑问

11月27日,记者采访了三和佳苑物业管理处的工作人员,该工作人员表示,他们

收的是停车服务费,全部用于小区的管理和维修等方面。

该工作人员说:“在去年收取停车费之前,小区内业主的车辆和外来车辆老是乱停乱放,造成其他业主出行困难,很多车主的车被堵在里面出不来,也引发了一些矛盾,所以我们决定收取停车费。”

对于《物权法》的规定,该工作人员解释说,地是全体业主的,可车并不是全体业主都拥有,所以就应该有偿使用停车位。另外,在基础设施方面,汽车对路面的破坏显然要比步行和非机动车辆严重得多,道路被破坏了,要全体业主出钱维修自然是不合适的,从这点上说也应该收费。这种做法正是为了维护全体业主的共同利益,保障道路交通安全。

据该工作人员介绍,停车费的收取和收费标准是经过业主委员会同意的。收取停车费之后也有效地改变了小区内车辆乱停乱放的现象。

随后,记者咨询了市发改委收费科科长张冠军。张冠军介绍,2004年市发改委和房管局曾经联合下发过一个关于停车费收费标准文件。按文件规定,三和物业可以向有车的业主收取停车费,目前这个文件仍在执行。

## 如何共有? 实施起来有困难

既然物业公司对于停车费的收取有文

件可依,那么《物权法》关于业主共有的规定如何解读?

据报道,中国物业管理协会新闻发言人在接受媒体采访时说,小区地面停车位停车费收取涉及两个问题:一个是停车位的归属问题,一个是停车费的归属问题。停车位的归属,《物权法》第74条有明确规定,也就是说可以根据《物权法》第74条判断停车位的归属。具体来说,规划用于停放汽车的,无论地上还是地下车位,由开发建设单位与业主通过约定的方式来决定归属,约定依据可以是房屋买卖合同和临时管理规约;地面停车位如占用业主共有的道路或者其他场地的,归业主共有。

现在绝大多数小区的地面停车收费都有物价部门的政策依据和停车合同,无法否定政策和合同的效力。此外,业主共有的道路或者其他场地的地面车位属业主共有,并不意味着每个业主单独所有。停车业主所交停车费扣除管理成本、酬金和税金之外,其剩余收益归属全体业主所有,也是对没有停车位业主的一种利益平衡。如果业主在地面停车不交费,可能导致两个后果:一是车位管理失去经济来源;二是对其他无车业主造成利益侵占。因为无车业主没有占用车位,而有车业主占用了这部分公共资源,理应在经济上支付补偿。而业主可以监督费用的使用,使之合理明了。

百姓  
热线

3313880

13333923880

0668892281(移动短信 0.1元/条)  
113929(小灵通短信 0.08元/条)  
800913(联通短信 0.1元/条)  
Email:rx880@sina.com

烦心事 关注事 突发事

## 垃圾清理不及时

家住市第七中学家属院的黄女士来电反映:“我们住的是市第七中学的家属院,卫生费都是交给学校。可每次垃圾池里的垃圾都清理不干净,天热的时候这里的垃圾经常是满的,好几天都没人管,而且垃圾池中还有很多硬块,我们怀疑是去年残留的垃圾,平时臭味很大,我们都不敢开窗户。”

记者就此事与市第七中学一工作人员取得联系,该工作人员回答说:“这个垃圾池确实归我们学校管,但是大部分教职工都把房子卖了,现在只有五六户是我们学校的,其他的都是外单位的人员。现在是学校一位搞后勤的职工在清运垃圾,我们的卫生费一个月收一次,就两三块钱,可是他们都不交,我们也没办法,学校也没有太多的精力管理家属院。”

记者 原昆鹏

## 半拉工程让人烦

家住山城区西岭的王女士来电反映:“前一段时间,红旗街西段机电中专区东边搞规划建设,可是建设了一半就没动静了。有的地方拆了,有的地方没拆,这样规划还不如不规划,现在又有人在那里做生意。这种现象让人感觉很不好,希望有关部门抓紧时间把这里建设好。”

记者 原昆鹏

## 持车票如厕不收费

山城区的薛先生来电反映:他在山城区新长途汽车站等长途车,去站里的厕所时看厕所的人向他收了3角钱。薛先生说:“现在汽车站的厕所不是不让收费了吗?怎么还要钱?”薛先生很不理解。

山城区新长途汽车站回复:“我们站里的厕所是不收费的,但为了防止对面饭店或超市的人来我们这里上厕所,所以规定只有出示车票才能免费上厕所,可能那位乘客没有出示他的车票。”

记者 原昆鹏

## 客车治安应加强

飞鹤公司一位不愿透露姓名的先生来电反映:最近一段时间,他和同事在乘坐五路普运时发现车上的小偷比较多,司乘人员也不敢制止。他希望公安部门能严打这些公交扒手。

110报警指挥中心回复:他们已将读者反映的问题转交给有关部门处理。

见习记者 徐舒帆

## 路灯不亮近一个月

山城区的孙先生来电反映:在山城区红旗街西段七九四厂附近,5盏路灯不亮快一个月了,从十字路口往西分别是第1盏、第4盏、第8盏、第14盏、第15盏路灯不亮。他每晚接送孩子路经此路段时非常不便,有一次差点发生交通事故。孙先生也曾向市政管理部门反映过,但至今无人维修。

记者 刘善新

## 市民建议 延伸五路线路

本报讯(记者 韩海波)11月25日,市民池先生向记者反映,应该延长五路车线路至东杨工业园区内,以方便职工上下班。

池先生建议说,随着我市东杨工业园区内中小企业基本建设完成,道路框架拉开,上下班人员逐渐增多,乘车难日益显现。由于该工业园区内的劳动力主要来自山城区,多数人需要从山城区乘坐五路车过来。但五路普运离该最近站点是外国语中学,五路快运终点站是长城公寓,员工下车后还要步行45分钟的时间才能到达东杨工业园区,造成企业员工上下班交通困难,影响了企业招工和正常生产。

池先生曾进行过测试,早上6:40从山城区的家里出来,7:00上车,坐五路快运最快要50分钟,而五路普运最快也要一个半小时,下车后还要步行将近一个小时才能到达东杨工业园区;下班后以同样的方式坐车回家,除8个小时上班以外,在来回路上又用了4个多小时,员工们等于每天工作12个小时以上。

为了方便该工业园区内的上班员工,希望有关部门能够将五路普运线路延伸至东杨工业园区内的东海路与卫河路交叉口;五路快运线路延伸至东海路与黎阳路交叉口,并在上下班时段增加班次。



## 我来学当家

11月26日下午,山城区春蕾小学举行了“合理消费,学会理财”主题教育活动,活动由“我来学当家”和“学做小会计”两部分组成。通过活动,学生了解了自己家庭的收入、支出情况,学习了如何

当家,从而树立正确的消费观,学会合理、有计划地消费。

首席记者 柯其其 摄  
线索提供:徐红霞

## 一家不交卫生费 整堆垃圾无人清

本报讯(记者 原昆鹏)11月25日,家住山城区长风路市建公司家属楼的韩女士向记者反映:“我家住的这幢楼当初设计的时候就没有垃圾道,而且楼下也没有垃圾池。现在居民的垃圾都倒在两幢楼之间的空地上,现在已经倒了很大一推了,一刮风吹得哪哪都是垃圾,严重影响了我们的生活。”

记者来到了韩女士说的住宅区,看到楼口处就堆着一堆垃圾。楼下的居民告诉记

者:“这堆垃圾好长时间没人清理了,管卫生的说是因为一家没有交卫生费所以不清除垃圾,而这家就是因为嫌楼下垃圾清扫不及时才不交卫生费的。”

记者来到该家属楼所在的居委会,居委会孙主任告诉记者:“以前在6号楼西面一楼阳台下设了个垃圾倾倒点,后来那家人嫌脏不让往那倒垃圾了。卫生费是市建公司物业科收的,所以这事只有他们能解决。”随

后记者来到市建公司物业科,工作人员说:“不清除那堆垃圾是因为一住户没交卫生费,这段时间垃圾清理不及时是因为清扫垃圾的那个人的父亲病了,这段时间他一直在医院照顾父亲。我们已经准备好了砖、沙子、水泥,但垃圾池的位置一直定不下来。把垃圾池设的离家远了谁就不愿意,其实垃圾池设的离家稍远点也不费多少事,多走几步就行了。”