

“我们身边的民法典”之一

小区共有场所收入归谁 不再是一笔“糊涂账”

编者按:

十三届全国人大三次会议高票审议通过《中华人民共和国民法典》,我国迈入“民法典时代”。民法典被称为“社会生活的百科全书”,事关百姓生活方方面面。本报特推出“我们身边的民法典”系列报道,挑选我们日常生活中最为密切相关的事项,请法律界人士对民法典进行解读。

株洲日报记者 俞强年 见习记者 钱惠

餐饮、美容、教育培训……无论是老旧小区还是新建小区,电梯广告举目皆是,让人眼花缭乱。一直以来,诸如电梯广告、车位和架空层租金等收益备受关注。小区共有场所收入归谁?民法典规定,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。

【法典原文】共有部分产生的收入归业主共有

“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。”民法典第六章“关于业主的建筑物区分所有权”中规定:改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动由业主共同决定,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。民法典第六百八十二条明确规定: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,在扣除合理成本之后属于业主共有。民法典还规定:建筑物及其附属设施的费用

分摊、收益分配等事项,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分面积所占比例确定。物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托,依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施,接受业主的监督,并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。

【现实】共有产权收益大多是一笔“糊涂账”

“电梯里、车库出入口的栏杆上,都是广告。”6月8日,湘阴小区居民邹先生说,小区广告无孔不入,但业主对广告收益却并不知情,“我们不少业主虽然看到小区电梯有广告,但压根儿没想到过收费的问题,更别提向物业或者业委会要求说明电梯广告收入的使用情况了。”

尚格名城四期36栋电梯内,有6块广告牌。香樟园二期6栋电梯内,有8块广告牌。连日来,记者走访长江路、庐山路、圆方路、嵩山路、珠江路等路段的多个小区,发现小区电梯的广告内容五花八门,除了静态广告,还有滚动播放的动态电子广告,内容涉及吃、喝、玩、乐、衣、食、住、行等各个方面。

尚格名城小区业主周女士说,小区今年才成立业委会,在此之前,小区都是物业管理。至于电梯内的广告收入是多少,这笔资金用到哪里,物业公司没征求过业主的意见,也未见过相关公示。

小区业主共有产权部分产生的收益的归属问题,一直都有争议。多数是物业公司在管理,收取,业主很难得到这部分利益。2017年5月,天元区亚都花园小区消防箱漏水,居民们认为,物业公司在小区电梯轿厢内加设了许多广告位,将广告费据为己有,应该拿出来进行设备维修,但物业公司负责人则以“所收取的物业费广告费还不足以让物业公司盈利”为由拒接。

华晨国际小区业主张女士表示,不少小区的业主法律意识淡薄,助长了物业公司隐瞒不报的行为,还有业委会成立不及时,履职不充分,导致共有场所的收益成为一笔说不清楚的“糊涂账”。

【解读】部分共有场所收益可抵销物业费

“物业公司利用物业共用部位、共用设施设备进行广告投放,应征得相关业主、业主大会的同意。”《株洲日报》法律顾问、北京市隆安(株洲)律师事务所律师任易露表示,现实中,许多物业公司事先并未征询过业主意见,甚至还把广告收益划入物业公司,作为管理费的一部分由物业公司统一支配,导致业主的权益受到侵害。

易露认为,以前物权法对此的规定并不明确,而民法典新增该规定旨在规范建筑物区分所有权共有部分的管理,有利于强化保护业主的合法权益。

有业主担忧,即使民法典实施后,物业公司“店大欺客”,业主还是可能拿不到共有部分的收入。对此,易露建议,业主先找物业谈,并给其发律师函,如果对方不理睬,业主可以要求街道、居委会进行调解,业主委员会最后还可以向法院提起诉讼。

如果物业不分收益,那么业主是否可以采取不缴纳物业费通过公共场所收益来抵销?易露解释说,法律上有抵销权制度,在物业服务合同中,物业服务费,业主缴纳相应的费用,物业是债权人。而同时,在物业服务过程中,物业处分了业主共有部分的财产获得了广告收益,那就意味着物业费欠业主钱,等额部分可以抵销。但是,实践中还需业主大会及物业委员会及时监督物业公司按时将业主共有部分的经营与收益情况进行公示,并及时确定业主享有的广告收益份额的具体金额。否则,业主不清楚广告收益情况,也就无从谈起可抵销物业费的具体数额。

5月份督查发现问题712个 下发整改通知书66份

问题集中在汽车站、老旧小区、学校周边等地带



株洲日报记者 刘平

株洲日报讯 6月8日,市创文办发布《5月份文明城市建设工作督查通报》,指出5月份督查过程中发现的薄弱环节,并提出建议和要求。

5月份,市创文办督查组按照最新测评体系标准和“双十行动”实施方案,对城区3个汽车站、7个政务中心、10家酒店宾馆、22家商场超市、12个

街道办事处、27个社区(小区),及云田镇政府、方特欢乐世界和3所学校的周边进行实地督查,并随机抽查了5条公交线路、5台出租车和8条投诉热线。通过实地督查和抽查,共发现问题712个,下发整改通知书66份。相关责任单位及责任单位全部按要求进行了回复。

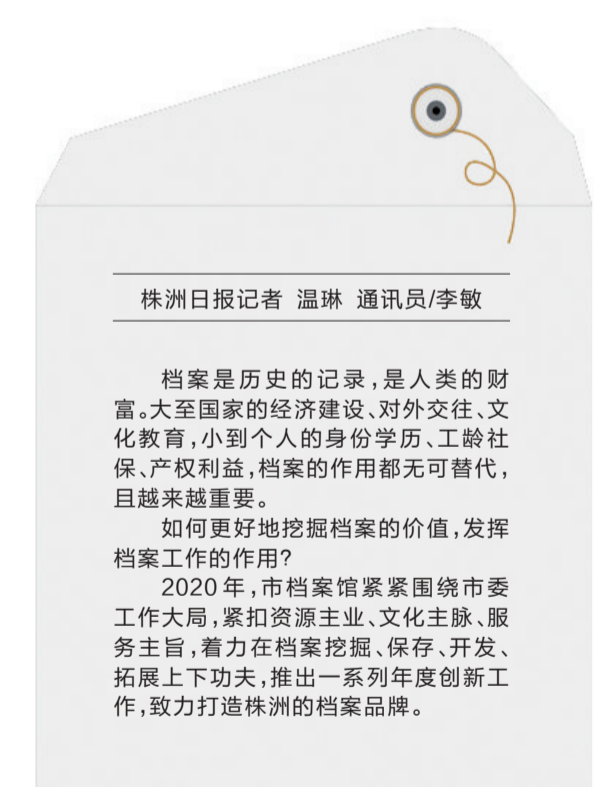
薄弱环节主要体现在汽车站卫生及管理、老旧小区环境、的士司机素质、街道社区设施、学校周边餐饮等方面。其中,车站母婴室普遍简陋,候车室有座椅破损等现象;老旧小区车辆乱停、小广告乱张贴、公益宣传不达标等问题突出;绝大部分街道办和社区居委会未设无障碍卫生间,消防设

施无检查记录;的士司机存在拼车、不出示票据等现象;学校周边餐饮店存在证照张贴混乱、无公益广告、未见文明就餐提示等问题。

目前,市创文办督查组已对城市精细化管理、文明交通、城市规划建设、政务行为规范、社区生活环境等进行了督查,下一步将对未成年人成长环境、基层文化设施、文化事业发展等开展督查。

市创文办相关负责人表示,全国文明城市复检大考已迫在眉睫,时间紧,任务急,各个专业组、责任部门,特别是城市六区要马上行动起来,开展地毯式排查和大范围巡查,做到不放过一个点位,不漏过一个细节。

精心服务大局 打造档案品牌



株洲日报记者 温琳 通讯员/李敏

档案是历史的记录,是人类的财富。大至国家的经济建设、对外交往、文化教育,小到个人的身份学历、工龄社保、产权利益,档案的作用都无可替代,且越来越重要。

如何更好地挖掘档案的价值,发挥档案工作的作用?

2020年,市档案馆紧紧围绕市委工作大局,紧扣资源主业、文化主脉、服务主旨,着力在档案挖掘、保存、开发、拓展上下功夫,推出一系列年度创新工作,致力打造株洲的档案品牌。

服务发展大局,记录辉煌历程 开展“一谷一塘一城一乡”档案征集编研工作

近年来,市委、市政府以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大精神,践行新发展理念,聚焦“一谷一塘一城一乡”建设,即加快建成“中国动力谷”、清水塘老工业区搬迁改造,创建更高层次的全国文明城市,大力实施乡村振兴战略。

为记录城市珍贵发展历史,展示高质量发展成果,打造株洲档案品牌。市档案馆启动了“一谷一塘一城一乡”档案征集工作,征集内容主要是与“一谷一塘一城一乡”成果有关的档案资料。

整个征集工作涉及面广、时间跨度大、关联部门多,市档案馆根据类别制定了不同的实施方案,馆党组书记、馆长莫大德率队到动力谷发展中心、农业农村局开展调研摸底,馆干部到市委办、市委宣传部、市扶贫办、市文明办、工信局开展工作对接,初步接收文件、视频、照片等200余件,整理出动力量2013—2017发展进程、2013—2018脱贫攻坚大事记等档案资料。下一阶段将加大工作力度,加快征集进度,及时对档案文献资料进行分类整理、归档保存、开发编撰,形成株洲“一谷一塘一城一乡”档案文献资料汇编。



▲市档案馆党组书记、馆长莫大德率队到“中国动力谷”调研。

铭记光荣历史,保存珍贵史料

开展株洲市新冠肺炎疫情防控专题档案收集整理工作

自新冠肺炎疫情发生以来,株洲市委、市政府始终把人民的安全健康摆在第一位,全力做好疫情防控工作。株洲市医护人员不忘初心、勇担使命,80余名英雄赴鄂支援黄冈,展现了株洲人的精神和担当,市区医务工作者、基层干部坚守岗位,守护一方百姓安全。

历史不能忘记,英雄终将铭记。为记录这段重要历史,市档案馆成立了新冠肺炎疫情防控专题档案收集整理工作组,面向全市接收、征集有关株洲疫情防控的档案资料,包括各种文字、图表、照片、视频、录音、手稿和实物等,建立株洲市新冠肺炎疫情防控专题档案。

为确保档案收集工作及时高效,市档案馆发布了征集公告,对接了市疫情防控工作小组下设的13个专业组、援鄂医疗队、各大医院、社会团体等,走访了各大医院、红十字会、血站等单位,征集到大量与抗疫相关的记录视频,援鄂医护人员的工作日记,社区抗疫的记录照片,群众创作的抗疫书画作品,媒体刊登的疫情报道,机关单位的抗疫资料汇编等400余件,邀请了抗疫工作代表人物,专门采集疫情防控口述档案,预计11月底完成征集资料的整理归档和开发编研。

立足地方特色,传承红色基因

开展红色文献档案征集展陈工作

株洲革命历史悠久,红色文化资源丰富,中国第一个县级红色政权——茶陵县工农兵政府在这里诞生,左权、谭震林、杨得志等老一辈革命家从株洲出走,经过长期的积累,市档案馆积淀了一批珍贵的红色档案文献资料。

为全面贯彻落实习近平总书记“把红色基因利用好,把红色传统发扬好,把红色基因传承好”的重要指示,充分发挥株洲红色资源富集的优势,用株洲革命故事教育株洲人民特别是广大青少年学生,让红色基因代代相传。2020年,株洲市档案馆启动了红色文献征集展陈工作。

为此,市档案馆馆干部查阅相关馆藏文献300件,前往湘潭市档案馆采集到湘潭起义电文、江南地下第四军的红色收据等,下一步将到醴陵市、攸县、茶陵县、炎陵县等地实地征集,为编研展览工作奠定基础,充分发挥红色档案在党的建设、爱国主义教育、传统文化传承等方面的独特作用。

此外,在完成1-7批援藏档案征集工作后,市档案馆还启动了第8批援藏档案征集工作,继续将株洲援藏的历史记录好、保存好,将援藏背后的故事讲述好、传播好,将援藏干部的精神弘扬好、传承好。

舞者进社区 推广健康舞

株洲日报记者 温琳

株洲日报讯 近日,2020“健康动起来”公益培训活动,在市文化园世纪广场启动。

本次公益活动,市舞协将选拔数十名优秀教师组成志愿者服务队,开展文化志愿服务进社区、进企业、进扶贫点活动,计划赴40个企事业单位开办320场的培训课程,培训学员近万人次。该活动旨在组织广大文化志愿者走进基层服务群众,以文艺助力精准扶贫,加强并树立

全民健康理念,为实现全面建成小康社会的目标贡献文艺力量。

据了解,市舞蹈家协会已连续7年开展舞蹈进社区活动,这已成为株洲文艺志愿服务传统讲习活动的品牌活动。从百姓健康舞、街舞、排舞,到这两年推出的健康养生舞,市舞蹈家协会不断推陈出新,持之以恒地回应着市民群众的精神需求。“公益培训活动不仅成为市舞协延伸工作的手臂,也成为协会提升服务效能的一个重要举措。”市舞蹈家协会主席龙晶婧说。

车主倒车轧伤儿子 执勤交警火速送医



▲刘文将受伤儿童及时送到了医院。通讯员 供图

株洲日报见习记者 周兴海 通讯员/许琳

株洲日报讯 “有辆面包车把小孩压到了。”6月8日晚6点左右,天元区交警大队三中队民警刘文,带领辅警在庐山春路巡逻抄牌

时,突然听到市民呼喊,他迅速停下手中的任务,跑向数十米外呼救的地方。

事故发生时,一辆面包车车主在倒车过程中,未注意到车身后5岁的儿子,将孩子撞倒在地。不幸的是,车主并未及时发现危险,车身从孩子身上碾压过去。刘文带着辅警冲进人群后看到,孩子正躺在父亲的怀里哭泣,脸色苍白、身体僵硬,但好在孩子意识清醒。

“别害怕,叔叔带你去医院。”此时,把受伤儿童及时送往医院是刘文的第一想法。正值车流量高峰期,车辆通行困难,为了不耽误救治时间,刘文立即开着警车开路,护送受伤儿童及其家属到市中心医院急诊科。

放心不下受伤儿童的刘文在医院急诊治疗室外等待了一段时间后,再次返回庐山春路执行巡逻抄牌任务。目前,受伤儿童已脱离危险。

违规高空招牌,拆!



近日,荷塘大道上,城管部门聘请的专业拆除队伍动用升降机、气割等设备,对两块大型高空户外广告牌予以拆除。荷塘大道是连接株洲东大门至市区的主干道。今年以来,荷塘城管将该条道路周边形象提质改造作为重要工作来抓,在绿化提质的同时,对沿途的违规广告牌进行整治。目前,该区的违规高空招牌已全部拆除。

株洲日报记者 任远 通讯员/任晓磊 摄

走近档案 见证历史 市档案馆开展2020国际档案日系列活动

株洲日报记者 温琳 通讯员/李敏



▲市人民医院向市档案馆捐赠援鄂医疗队防护服。

株洲日报讯 6月9日是第13个国际档案日,也是市档案馆开放日。为进一步增进档案工作与社会公众的互动,增强全社会的档案意识,当日,市档案馆邀请数十名医护人员、社区工作人员、志愿者走进市档案馆,开展2020国际档案日系列宣传活动。

上午,大家先后参观了《走进西藏——株洲对口援藏档案展》,二楼展厅、株洲作家作品档案专室和库房,通过零距离接触档案,熟悉了株洲发展史和株洲援藏历史,了解了档案案卷的制作、收藏过程。

参观之后,举行了新冠肺炎疫情防控档案征集启动仪式。市档案馆向社会开展多渠道多形式的疫情防控档案征集工作以来,得到社会各界的积极响应和支持,陆续征集到抗疫日记、家书、诗歌、书画作品以及照片、音视频资料等数百件。市人民医院作为第一家向市档案馆捐赠疫情防控档案的市级重点医院,现场向市档案馆捐赠了驰

援黄冈医疗队队员的防护服、国旗、胸牌、书信等物品,防护服上面有14名驰援黄冈医务人员的签名。

“没有生而英勇,只有选择无畏,愿生如夏花之绚烂,死如秋叶般精美。”“没有一个冬天不可逾越,没有一个春天不会来临。”“为了‘打胜仗,零感染’这句诺言,我们无怨无悔。”……捐赠仪式后,便是口述档案采集座谈会。湖南省第一批援鄂医疗队队员易亚辉、宋文娟,讲述了他们在黄冈一线抗疫的感人故事和心路历程,他们用真挚的言语感动了座谈会上的每个人。

来自天鹅社区、月桂社区、芙蓉社区的社区工作人员和志愿者,用朴实的语言从不同侧面、不同角度分享了他们的抗疫故事,讲述了他们在开展社区联防联控时的见闻所想。

据悉,市档案馆结合6月驻村帮扶走访慰问活动,将到绿口区涂田镇八斗村发放档案宣传册,帮助贫困户建立扶贫档案。



▲市民参观档案馆。