

小区给业主发钱,这笔钱你也可以有

律师跟你讲讲小区公共收益的来源与使用

【核心提示】

小区给业主发钱?上周,杭州一小区发99万元巨款给业主的消息在网上激起了千层浪。

杭州这一小区的业委会想把99万元经营性收益,以现金形式发放给全体业主。这些钱是该小区截至今年8月底前的收入,平摊下来,每户业主能拿到14.5元/平方米。虽然这么好的福利,因发钱决议未召开全体业主大会讨论,且本届业委会已于8月28日到期,最后被紧急叫停,但不少网友还是从这则新闻里嗅到了与己有关的钱味。

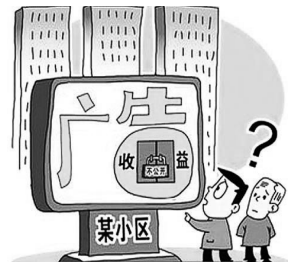
原来,小区会有笔公共收益;原来,这笔收益可能业主人人有份。



本期“微课”主讲人:孙莉律师

本周二晚上7:30,浙江泽厚律师事务所的孙莉律师,就从这则令网友有所启发的新闻说开去,为本报微信公众号(zjfbzs)主办的“法治微沙龙”的听友,讲解了小区公共收益从何来、怎么管、如何用。本期《看法》栏目将此次“微课”的精彩内容整理刊出,方便大家阅读。

如果您还想了解更多的法律知识,可以关注本报微信公众号,我们会定期推送大家关心的话题。如果您有想听的课程,也可在关注本报公众号后发微信给我们,我们将从中选择话题,邀请律师上课。



本期策划:沈洁琼
本期执行:汪盼宏 陈毅香

钱咋来:出租需要走程序



电梯里的广告、公共区域停车位出租、店铺出租、场地和游泳池出租……孙莉律师列举了常见的小区公共收益来源,“简单地说,小区公共收益就是小区业委会或物业利用公共场所、公用设施和物业服务用房等小区公共部分进行经营而获得的收益”。

《物权法》第70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。”孙莉律师说,只要开发商没有在售房合同中保留楼外立面、楼顶、停车场等物业的特别权益,按照“谁投资、谁受益”的原则,与建筑物相关的

所有公共空间、设备设施的所有权应归小区全体业主共有,由此产生的任何收益也应归全体业主共有。

“此前,南京有一小区曾发钱给业主。”孙莉律师说,2014年1月,南京河西一小区给业主发了“年终奖”,每户能领到1000元。这笔“年终奖”来自于小区的公共收益,包括电梯轿厢的广告和单元门厅的液晶显示屏广告等广告费收益分成、车位费盈余分成、利息收入等,其中广告费收益是绝对大头,总共收入了101.9万多元。

孙莉律师提醒,要出租公共部分获得收益,需走一定程序。《物业管理条例》第55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。”

2014年,沈阳市大东区鹏利花园的业主委员会以不当得利为由,将管理小区的物业公司沈阳凯莱物业管理有限公司告上法庭。业委会称,物业在小区楼道、大堂、电梯等公共区域刊登了大量广告,广告主先后支付给物业26万余元。他们认为,物业在未经业主同意的情况下,擅自利用共用部位、共用设施设备经营广告,收取广告费并私自占有使用,违反《物业管理条例》。物业则称,这笔钱款已用来补充物业费收入严重不足部分。经过审理,法院认为,物业所得收益应归属全体业主共有,未经全体业主或者业主委员会同意,物业无权使用该收益,依法判决26万余元广告费归全体业主共有。

孙莉律师说,未经业主同意或者授权,物业是无权决定对外开放或承包给他人经营的。广告的内容、广告收益的归属等,也都应通过业主大会或业主委员会讨论决定。如果物业擅自出租公共部分,就侵犯了业主权益,业主可通过诉讼等方式要求物业停止侵害,赔偿损失。

钱咋管:物业需要晒收入

“有了小区公共收益,如何不让它成为一笔‘糊涂账’是最为关键的。”孙莉律师说,公共收益应单独立账,专款专存,方便监督。但现实生活中,很多业主对此很少过问,一些物业也乐得“耳根清净”,不主动公示。

龚先生是海口市龙华区某花园小区二期的业主,2008年入住。小区的电梯中全是广告,那这笔广告收入去哪儿了?带着疑问,龚先生向小区物业提议公开小区广告费的收支情况,物业予以拒绝。于是,龚先生将物业诉至龙华区法院,要求物业管理公司如实公布小区二、三期公共部分收益以及使用情况。法院审理认为,业主作为建筑物的共有权利人,对于涉及建筑物共有权利的有关情况和资料有权行使法律赋予的知情权。业主请求公布、查阅物业服务合同、共有部分的使用和收益情况,法院应予支持。故依法判决,限该小区物业于判决生效之日起20日内,向龚先生公布二、三期共有部分的使用和收益情况。

物业不服,向海口市中级人民法院提起上诉,以龚先生系小区二期业主,而小区二期和三期的开发商是不同的公司,属于两个项目,物业没有义务向龚先生公布小区三期共有部分的使用和收益情况为由,请求改判。海口中院认为,小区是一个统一规划的相对独立的建筑区划,一、二、三期均属组成部分。该小区一、二、三期也均由该物业管理。因此,龚先生作为业主,对小区的共有部分的管理享有知情权。海口中院依法驳回上诉,维持原判。

孙莉律师说,《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》第13条规定:“业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的,人民法院应予支持:(一)建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况;(二)管理规约、业主大会议事规则,以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录;(三)物业服务合同、共有部分的使用和收益情况;(四)建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况;(五)其他应当向业主公开的情况和资料。”物业对公共收益应单独列账,定期公布收入和支出情况。业主对此享有监督权,可向物业提出查看账目明细。如果物业不公示,业主可向业委会及物业提出诉求,也可直接向房管部门反映。

钱咋用:物业不能擅做主

“有关小区公共收益的纠纷,大多集中在它的使用方面。”孙莉律师说,《物业管理条例》第55条规定:“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。”而实际上,小区公共收益被物业单方面“截留”的情况非常普遍。

2008年,重庆市南岸区金紫街一小区的业委会跟物业签订合同,约定小区占道停车收入属全体业主所有,用于小区共用部位大修费用、车辆管理的直接费用和业委会办公经费。结果,2011年,物业撤场走人时,带走了属于业委会(业主)的50万元公共收益。于是,业委会向法院提起诉讼,要求物业返还公共收益。物业认可欠业委会公共收益50万元,但称小区业主的水费一直由他们代缴,撤场后3个月产生的35万元水费还记在物业名下,要求水费在公共收益里抵销。法院审理查明,公共收益属于全体业主共有,物业服务合同终止,物业就应将其代管的专项维修资金、公共收益予以退还。对于物业提出的债务抵消请求,根据《合同法》,双方债权债务主体不同,不符合法定抵消规定。判处物业在10日之

内返还业委会小区公共收益50万元,建议另案处理水费问题。

孙莉律师说,《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》第14条规定:“属于前款所称擅自进行经营活动的情形,权利人请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的,人民法院应予支持。”小区如果是委托物业管理,物业可以收取一定的管理费用,而扣除成本与管理费用后的收益还是应归全体业主共有。物业不能擅自做主,用于补贴物业管理的费用。

孙莉律师提醒,在公共收益受损时,业主应注意维权。首先要尽快召开业主大会,成立业主委员会,通过业委会对公共区域的经营行为进行监督,同时决定这部分收益的具体用途。如果物业没按规定公示相关支出或者业主对公示账目有疑问,经全体业主同意,可请相关审计部门审核收支账目。业主还可通过多种途径对小区公共收益主张权利,如向辖区街道办和居委会投诉、向行业主管部门反映、向法院提起诉讼等。