

纠纷缠身 人防车位变人烦车位

专家:厘清权属关系才能破解纠纷

《瞭望》李倩薇 张斌 郑均天 雷肖霄

人防车位指的是依人民防空法的要求,在各小区人防空间设置的停车位。在车多位少的情况下,利用小区人防空间为小区居民设置停车位的做法十分普遍,在一定程度上缓解了停车难。但近年来,人防车位因频繁引发纠纷,变成了人烦车位。



人防车位遭遇四类纠纷

人防车位看起来与普通商品车位无异,但由于其依法属于人民防空工程,在租赁、交易、产权方面有限制性规定。而有的开发商为了牟利,在人防车位租赁交易上动手脚,易引发纠纷。

取消短租,强制长租。今年4月底,陕西省西安市华龙太乙城秋林苑小区开发商单方面取消临时停车、包月停车并对车位加锁,要求小区业主只能选择长期租赁,价格为22万元,合同期限20年,还口头承诺“租20年送50年”,引起业主强烈不满。

开发商用各种方式逼业主长期租赁,实际上是变相高价销售没有产权的人防车位。”业主李先生说,小区住户此前通过多渠道反映问题后,开发商同意短租,租金从过去的每月350元涨至500元,但对比市场行情,小区车位从硬件到服务,远远达不到这个价位。

又租又送,名租实售。安徽省阜阳市某小区业主告诉记者,开发商以承诺“长租20年送50年”这种“名租实售”的方式诱导业主。

隐瞒属性,高价出售。福建省泉州市德化县某小区,有100多名业主在不知情的情况下,以当地商品车位的价格从该小区购买了人防车位,目前面临办不了产权证的情况,蒙受经济损失。

收益归属,纠缠不清。因为人防车位收益归属问题,

四川省成都市西体奥林花园小区开发商和全体业主对簿公堂。法院一审判决认为,诉争人防车位(车库)并非原告(开发商)专有,其系全体业主共有。开发商不服判决提出上诉,目前该案正在进行二审。

所有权到底归谁

人防车位为何纠纷缠身?多位受访专家认为,根源在于其所有权问题尚缺少统一、明确的法律规定。

人民防空法起草人之一、国家人防办原副主任王胜利说,人民防空法规定“人防是国防的组成部分”,物权法规定“国防资产属于国家所有”。由此来看,开发商修建的法定义务内的人防工程产权应归国家所有。

产权归国家,所有权归谁?实践中各有各的说法和做法,更多城市没有明确规定。

一种做法,可销售、可买卖,所有权可归业主。重庆市住建委今年出台通知,规定商品房配套车位(含人防车位)在取得商品房预售许可或依法进行首次登记后,可按照规定进行租赁和销售。

另一种做法,不可买卖,所有权可归开发商。上海市规定,国家投资的人防工程用作车位,不能办理产权证,不能买卖。“结建”(结合城市新建民用建筑修建)人防工程的人防车位所有权属于开发商,开发商可以登记为产权人,也可将其出售给业主并办理使用权证。

还有一种做法,不得擅自转让、租赁,所有权归国家。

山东济南规定经依法批准“结建”的人防工程,所有权属于国家。未经批准,任何单位和个人不得擅自转让、租赁。所有权归属不清,收益归属也成了问题。

有的地方认为收益归业主。在四川成都西体奥林花园小区一起诉讼中,成都市金牛区人民法院一审判决认为,诉争的人防工程作为小区的配套建设项目,其建设费用已摊入建设总成本,随着房屋产权的转移,投资主体就由开发商转变为全体业主,收益当归全体业主所有。

但也有不同声音。福建省高级人民法院、广州市中级人民法院曾在此类诉讼判决书中表示:业主虽然出资购买房屋,但不能理所当然地转化成对人防工程进行投资。

北京安博(成都)律师事务所主任陈军说,判决不同是因为法律对“开发商将房屋出售给购房者后投资人是否必然变更及变更条件”并未清晰规定。另外,业内人士表示,多地人防车位使用权的转让和长期租赁,没有统一税收征管办法,因此难以合规销售和租赁。

破解纠纷应厘清权属关系

为了有效维护各方合法权益,多位人防部门工作人员和受访专家认为,提升人防车位使用效能,应尽快从法律规范层面,明确相关产权归属与权责分配。记者了解到,国家人防办已于去年启动相关规范的修订工作。

现阶段在法律不明确的情况下,政府职能部门可发挥引导作用,维护市场秩序。易居智库研究总监严跃进建议,相关职能部门应引导各住宅小区,明确车场车库等建设费用是否已分摊进房屋销售价内,避免开发商二次收费。

消费者应明确人防车位的权属关系,不可盲目交易。西安交通大学房地产研究所所长杨东朗认为,消费者往往对人防车位权属关系不了解,开发商为了牟利易打擦边球,有关部门应加强监督,引导出租方与承租方合法交易,维护市场正常秩序。

除了明确人防车位的法律属性,郭雳建议,消费者还应了解小区人防车位的租赁买卖政策,并咨询当地人防或不动产交易主管部门加以确认,避免遭受不必要的经济损失。

(2020)浙0108民初2239号

吕剑、黄亚芳:本院受理原告王月敏诉你们民间借贷纠纷一案,因你们下落不明,现依法向你们公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书及开庭传票等。自本公告发出之日起,经过60日即视为送达。本案适用简易程序审理,提出答辩状和举证期限分别为公告送达期满后的15日和15日内。本院定于2020年11月10日上午9时00分在本院第四法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。

杭州市滨江区人民法院

(2020)浙0182民初407号

杭州康巨体育科技有限公司:本院受理原告杭州金鹰场馆设备有限公司与被告杭州康巨体育科技有限公司买卖合同纠纷一案,现已审理终结。现依法公告向你送达(2020)浙0182民初407号民事判决书。判决如下:一、解除原告杭州金鹰场馆设备有限公司与被告杭州康巨体育科技有限公司之间签订的买卖合同;二、被告杭州康巨体育科技有限公司于本判决生效后十日内支付原告杭州金鹰场馆设备有限公司因开具增值税发票产生的税款50851.51元。案件受理费1071元,减半收取计535.5元,公告费560元,合计

1095.5元,由被告杭州康巨体育科技有限公司负担。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

建德市人民法院

申请人:宁波中泓能源开发有限公司管理人。

2020年8月20日,宁波中泓能源开发有限公司(以下简称中泓公司)管理人向本院提出申请,称因中泓公司财产不足以清偿破产费用,请求本院终结中泓公司破产清算程序。

本院查明:中泓公司于2011年3月30日经宁波市北仑区市场监督管理局核准登记成立,企业类型为有限责任公司,注册资本800万元。涉及该公司的执行案件,经本院执行,资产处置款均不足以清偿申请执行人。经管理人申请,本院于2020年8月20日裁定确认中泓公司无异议的债权2笔,金额共计16168521.13元,上述债权均系普通债权。同时,自中泓公司管理人执行职务以来,其已垫付登报公告、邮资、复印、印章刻制等多笔破产费

法院公告

2020年8月26日

(2020)浙0304民初4431号

丁静、莫小春:本院受理的原告浙江中远担保投资有限公司温州分公司与被告丁静、莫小春追偿权纠纷一案,现依法向你们公告送达起诉状副本、证据副本、应诉通知书、举证通知书、庭前调解通知书、开庭传票、转换程序通知书、风险提示书、廉政监督卡、外网查询通知书、上网公布裁判文书的范围和诉讼权利义务通知书、适用简式裁判文书通知书、民事裁定书、当事人送达地址确认书。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告期满后的15日内。并定于2020年11月9日15时30分在本院梧田法庭第二审判庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

温州市瓯海区人民法院

(2020)浙0304民初4257号

李敏:本院受理的原告唐淑娟与被告李敏民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、证据副本、应诉通知书、举证通知书、庭前调解通知书、开庭传票、转换程序通知书、风险提示书、廉政监督卡、外网查询通知书、上网公布裁判文书的范围和诉讼权利义务通知书、适用简式裁判文书通知书、民事裁定书、当事人送达地址确认书。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告期满后的15日内。并定于2020年11月10日9时00分在本院梧田法庭第二审判庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

温州市瓯海区人民法院

(2020)浙0304民初4256号

钟伟兵:本院受理的原告温州市瓯海仙岩立雄封包机厂与被告钟伟兵买卖合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、证据副本、应诉通知书、举证通知书、庭前调解通知书、开庭传票、转换程序通知书、风险提示书、廉政监督卡、外网查询通知书、上网公布裁判文书的范围和诉讼权利义务通知书、适用简式裁判文书通知书、民事裁定书、当事人送达地址确认书。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告期满后的15日内。并定于2020年11月10日9时00分在本院梧田法庭第二审判庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

温州市瓯海区人民法院

(2020)浙0304民初4255号

朱志宏:本院受理原告胡新模与被告陈国平民间借贷纠纷一案,现已审理终结。现依法向你公告送达本院(2020)浙0304民初2310号民事判决书。判决如下:被告陈国平应于本判决生效之日起10日内支付原告胡新模借款1.5万元。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案受理费175元,公告费650元(已由原告垫付),合计825元,由被告陈国平负担。自公告之日起经过60日,即视为送达。如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省温州市中级人民法院。

温州市瓯海区人民法院

变更公告

因发展需要,经浙江省市场监督管理局核准,原“浙江法制报报业有限公司”名称变更为“浙江浙法传媒集团有限公司”,税号、开户银行、银行账号等其他相关信息不变。变更后具体信息如下:

名称:浙江浙法传媒集团有限公司

税号:91330000794373297W

地址:浙江省杭州市下城区体育场路178号,

电话:0571-85311515

开户行及账号:工行杭州曙光路支行 1202024509900047543

特此公告!

浙江浙法传媒集团有限公司

浙江海百控股集团有限公司破产财产分配公告

浙江海百控股集团有限公司全体债权人:

《浙江海百控股集团有限公司破产财产分配方案》已经2020年7月3日第三次债权人会议现场表决以及未到会债权人会后书面表决,获得通过,并于2020年8月5日经宁波市奉化区人民法院(2018)浙0213破10号之二民事裁定书裁定认可,现根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十六条之规定,由本管理人执行。

浙江海百控股集团有限公司破产财产拟实施两次分配,本次分配为首次分配,确定于2020年8月12日实施。本管理人根据各债权人提供的银行账号以银行转账方式支付。本次分配总额为34,407,415元,其中有债务人财产担保债权的分配金额为29,035,000元,普通债权的分配金额为5,372,415元。

本次分配中债权人未受领的破产财产分配额,管理人将予以提存,并依法处置。

浙江海百控股集团有限公司管理人

2020年8月26日

中国信达浙江分公司关于金华冠华水晶有限公司等4户债权资产处置公告

中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司拟对浦江乐门阀业有限公司等4户的债权资产包进行处置。截至2020年07月31日,该资产包债权总额为8,400.70万元,本金为5,950.40万元。该资产包中的债务人主要分布在浙江省金华市浦江县等地区。该资产包的交易对象为法人、自然人、其他组织,并应具备一定的资金实力及良好的资信背景条件,但国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、资产公司工作人员、国有企业管理人员等参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介组织人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人,以及与参与不良债权转让的资产公司工作人员、国企债务人或者受托资产评估机构负责人等有近亲属关系的人员不得购买或变相购买该资产包。资产包中每户债权的详细情况请具体见我公司对外网站,网址www.cinda.com.cn。

公告有效期:15个工作日

受理征询或异议有效期:15个工作日,如对本次处置有任何疑问或异议请与浙江省分公司联系。

联系人:赵炜 联系电话:0571-85774673

电子邮件:zhaowei@cinda.com.cn

分公司地址:杭州市延安路528号地标大厦B座11-12层

对排斥、阻挠征询或异议的举报电话:0571-85774695

对排斥、阻挠征询或异议的举报电子邮件:hubo@cinda.com.cn

特别提示:以上资产信息仅供参考,信达公司不对其承担任何法律责任。

中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司

2020年8月26日