

住宅区停车位权属划分之争

◇全媒体记者 郭治华

“呼市有一些小区,只在建设项目选址意见书中标明了规划多少个停车位,但在规划图纸上,这些停车位却很难识别,还需一系列更细化的权威资料来佐证权属,那么这些停车位就属于‘模糊’停车位。其权属需法院等专业法律部门来判定。”呼市城管局住宅小区环境秩序管理局宣传负责人邱建刚在接受记者采访时表示。

近年来,呼市私家车数量逐年递增。来自呼市车管所的数据显示,截至2016年底,呼市机动车保有量已达98.7万辆。因停车位权属、收费发生的各类矛盾纠纷也随之而来,甚至对簿公堂。

小区停车位归谁的问题,一直模糊不清,持续多年。

“如按《物权法》的规定内容还无法判断住宅区停车位的权属,业主最好选择法律途径起诉解决问题。如经法院等权威部门还无法判定,那么不明确权属的小区停车位则归全体业主共有。”内蒙古文盛律师事务所苗荣盛律师这样总结。

无处安放的“座驾”

每到傍晚,南湖郦舍小区外的滨河南路路边都会停满车。因车辆密集通行不畅,碰撞、剐蹭现象时有发生。部分车辆甚至因违规停车被交管部门拖走。

造成这样的原因,在业主看来只有一个,那便是呼市南湖郦舍小区对停车位采取的方式是只卖不租,每个停车位售价9.2万元,否则车辆禁入小区。

南湖郦舍物业服务中心客服称,小区里的地下停车位只卖不租,如想租只能从其他已购车位的业主手里租。

停车的难题不止出现在南湖郦舍。

赶着早高峰、午高峰、晚高峰的行车大军,林宇辉(化名)每日奔波在呼和浩特这座常住人口约309万的城市里。

几年前,他与妻子落脚于凤凰新城小区。

当初住进这个小区的林宇辉本想着自己将开始新生活。

2013年初,林宇辉与妻子搬进了小区。两人的车也在小区里停放安家。

2014年6月,一场由物业公司牵头的圈地划车位“风波”,扰乱了包括林宇辉一家在内的不少业主的生活。大批业主的车辆被小区门口的起降杆拦在门外,理由就是没买或没租车位。

那之后的日子里,很多像林宇辉一样的业主只能每日在小区外的道路上穿梭,想着法地给自家的车找个安放的位置。

呼市安泰物业服务有限公司凤凰新城项目部经理王晓杰称,向业主收取的停车位租金,最终也都交给了开发商,因为他们物业公司本就是开发商的分支机构。开发商内蒙古安泰房地产开发有限公司凤凰新城项目宿姓负责人则认为,向业主收取每个车位每年3800元租金是核算各方面成本之后制定出来的。

“小区物业在向业主收取每年3800元的车位租金及相关的车位管理费时,并没有与业委会协商,属于自主定价。”凤凰新城业委会主任张建民说。

价格市场调节?

小区里收取的车位租金或管理费是否应有相关标准?价格高低是否受相关部门管控?

呼市发改委价格监督举报中心给出的答案称,目前呼市住宅区的停车位租售费或管理费没有相关收费标准,实行市场调节方式。需由业委会与物业公司协商来定价。

关于停车位费用的问题还存在于呼市多个小区,新城区华新小区便是其



◆凤凰新城环形路上的车位已供业主免费使用

全媒体记者 郭治华摄影

中之一。

华新小区是一个已建成十几年的老旧小区,今年享受政府惠民政策改造后,原本的公共绿地上施划出了328个停车位。

今年8月,华新小区贴出的一则通知显示,华新小区所属的内蒙古智通物业服务公司将向停车业主收取占用车位每车每月80元的管理费。

“停车位本就是占用小区公共绿地,现在物业公司要收取车位管理费,一年下来一个车位就得960元,太高了。”如物业公司不能与业委会商讨出一个合理的收费价格,业主李伟华说他不会交费。

作为华新小区的老住户和业委会主任,李志坚觉得物业公司向业主收取车位管理费合理,但前提是物业公司提供的管理服务必须能够匹配它所收取的费用。

呼市气东社区居委会主任谭伟经了解华新小区的建设资料后,得知小区在最初建设时只规划了部分车库,改造后新施划的停车位位于原本的公共绿地,显然这些车位属全体业主共有。

对于部分业主反映的车位管理费偏高的问题,内蒙古智通物业服务公司华新小区项目负责人秦晓旺回应,目前车位管理费收费还不会开始,等明年业委会与物业公司就收费价格问题协商后,尽量能让大多数业主接受。

权属划分之争

呼市城管局住宅小区环境秩序管理局宣传负责人邱建刚介绍,部分小区物业向业主收取停车位租金和管理费,如这些收费能符合《物权法》规定的规划权属,那么收费就不能认为不合理。

而关于凤凰新城小区停车位权属划分的问题,仍然模糊。

内蒙古安泰房地产开发有限公司凤凰新城项目宿姓负责人拿出了一份凤凰新城建设项目选址意见书。其上显示凤凰新城共规划1763个停车位,其中地上规划30%,地下规划70%。批复落款的时间是2007年。“小区地上的全部车位都属规划内车位。”但对于规划车位的具体位置,其并未出示相关的规划图纸。

呼市规划局档案室工作人员经查询得知,凤凰新城地上地下规划停车位的图纸,因资料存档繁多没有找到。此外,在2010年前,呼市的建设工程规划图纸上一般都不会特别标出规划停车位;在2010年后的规划图纸上逐渐才细化了规划停车位所在的位置。凤凰新城建设项目选址意见书的批复时间是在2007年,即便找到规划图纸,也可能看不到停车位规划的具体位置。

因此,对于凤凰新城地上环形通道上的停车位是否为规划内车位,一直没有定论。除凤凰新城外,这种情况仍有很多。

在邱建刚看来,要确定小区车位归属问题,首先要看小区内建设时的规划设计情况。如当时小区建设单位规划图上明确规划了停车位所处的位置,并且开发建设单位能够出具相关建设投资证明,那么这些规划的停车位就是开发建设单位所有,由开发建设单位处置进行出租或出售,但小区业主具有优先使用权;但如小区里要出售、出租的车位在原本的规划图上没有显示,是占用小区公共道路或绿地施划的车位,那么这些车位属于全体业主所有,物业公司或开发商无权租售。

律师:权威部门无法判定归属 停车位则归业主共有

邱建刚介绍,《物权法》颁布后,对小区车位及归属等争议问题进行明确,但对一些车位的定性并没有明确的说法。“在日常对呼市各个小区的巡查过程中,发现呼市也存在一些小区,只在建设项目选址意见书标明了规划多少个停车位,但在规划图纸上这些停车位却很难识别,还需一系列更细化的权威资料来佐证识别,那么这些停车位就很难确定权属,属‘模糊’停车位,这其中比较典型的小区还有呼市嘉友城市花园。”邱建刚在接受记者采访时表示。

据了解,呼市不动产登记中心还没有就住宅区车位进行产权登记,所以呼市范围内的这些住宅区车位无论地上或地下,都不能算作产权,也无法为车位划分权属。

对于这样的状况,邱建刚只能建议有“模糊”停车位权属争议的小区业主或业委会通过法律途径起诉,由法院等专业法律部门通过调取一系列权威资料来判定这些模糊停车位的权属。

内蒙古文盛律师事务所苗荣盛律师介绍,如按《物权法》的规定内容还无法判断住宅区停车位的权属,业主最好选择法律途径起诉解决问题。如经过法院等权威部门还无法判定,那么不明确权属的小区停车位则归全体业主共有。