



# 部分小区公共区域频被侵占 业主权益如何维护?

新华社记者 郑钧天 许舜达

小区公共区域本应属于业主购买的集体共有资产,但在现实中却常出现被侵占的现象。记者近日在一些地方走访发现,小区公共区域产权归属不清晰,经常引发业主、业委会与开发商及物业公司之间的矛盾纠纷。

专家建议,完善城市小区业主共有产权登记制度,进一步加强民法典等相关法律法规的落实和普及工作,增强公众法律意识和维权能力,有效规范开发商、物业服务企业和业委会的行为。

## ■ 共有产权不清晰现象普遍

12月23日,记者在上海市虹口区一小区看到,由于小区配套的垃圾房被挪作他用,不再作为垃圾投放点向居民开放,导致生活垃圾只得露天堆放,居民们纷纷提出意见。

“按照小区的规划设计,垃圾房等作为公建配套设施,应属于全体业主共有,但开发商及物业公司却把业主共有资产的使用权对外出租牟利。业主要求公示账目的请求一再被拒绝。这严重侵害了业主的共有产权。”小区业主凌女士告诉记者,维权已历经3年多,但情况仍未改观。

地面车位、人防空间、公共用房……记者采访发现,由于不少住宅小区的共有产权归属不清晰,经常发生被私占、私建、私售、私租等情况。

“摸清自家小区的家底太难了!”浙江省杭州市余杭区一小区业委会监督小组成员石红专表示,为了搞清小区经营性用房、人防地下车库等业主共有产权究竟有哪些部分、有多少面积,他跑了土管、发改、住建等多个部门,耗时几个月,至今仍未完全搞清楚。

小区业主的共有产权包括哪些?根据《中华人民共和国民法典》第二百七十四条,建筑区划内的道路、绿地,一般属于业主共有。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。《上海市住宅物业管理规定》第四十三条

明确,物业管理用房,门卫房、电话间、监控室、垃圾箱房、共用地面架空层、共用走廊,按规划配建的非机动车车库等物业管理区域内的配套设施设备归业主共有。

共有产权不清晰也是开发商、物业公司侵占业主公共收益,引发小区物业管理纠纷的主要原因之一。据不完全统计,浙江省衢州市因物业管理区域内业主共有部分登记不完善,导致业主、建设单位、物业服务企业之间因共有物权不清晰而引发的矛盾纠纷,占当地物业管理投诉量的近三分之一。

## ■ “摸清家底”为何这么难?

记者采访了解到,尽管民法典、物权法等法律对业主共有产权等情况都作出了明确规定,但在现实中不少住宅小区的共有产权归属不清晰问题仍比较普遍。这是因为在2007年物权法出台之前,我国尚没有全国性法律对业主共有产权做出规定,因此在这之前建成的小区,大多存在共有产权归属不清晰问题。在物权法及民法典出台之后,共有产权相关规定的普及有限,许多居民对此并不了解,“谁管理,谁所有”现象仍大量存在。

通常情况下,前期物业都是开发商的下属子公司。浙江大学城市治理研究所所长吴结兵表示,新小区交付时,由于业主尚处于陆续入住的过程中,加上绝大多数业主对于哪些属于业主共有财产、哪些收益应该归业主所有这类权益并不知情,这就给了开发商和前期物业侵占业主合法权益的可乘之机。

记者调查发现,业主个人势单力薄,缺乏有关部门的支持,成为维权的主要难点。

凌女士目前遭遇的维权难题在于,法院表示个人不能作为原告主体,需要小区业主委员会代表出面,才能要求追回垃圾房的使用权。但小区目前并没有业委会。

不少受访业主告诉记者,在回收被开发商或物业侵占的共有产权的过程中,他们往往面临诸多困难。有的



肆意侵占。新华社发 徐骏 作

物业公司以信息安全为由,不向个人业主提供小区建筑物情况等材料,有的社区居委会建议他们成立业委会后再来申请。

而成立业委会本身就是一个难题,由此导致业主确权之路陷入死循环:一方面要求业主以业委会身份来表达诉求,另一方面又不提供业委会成立所需的材料。

记者采访了解到,有的业主想了解小区详细信息,被告知需要到当地住建部门申请,但申请前又需要当地街镇开具的证明。部分业主还表示,居委会、物业公司和业委会往往会形成默契同盟,因此开具介绍信或证明、让业主去调小区档案是几乎不可能完成的任务。

## ■ 专家建议完善共有产权登记制度

针对小区共有产权被侵占的情况,浙江大学民商法研究所副所长章程建议,应当建立城市小区业主共有产权强制登记制度,公建配套设施必须登记在业主委员会名下。“如果楼盘开发完了,业主委员会没有成立,可以临时登记在开发商的名下,一旦业主

委员会成立立即交付。”

“小区交付初期,业委会尚未成立,容易发生侵占业主权益的乱象,政府部门应加强对开发商、物业公司违法侵占的监督和处罚力度。”杭州市住房保障和房产管理局物业监管处负责人表示,对此杭州新修订的《杭州市物业管理条例》已做出明确规定,新建小区如未按照规定移交有关图纸资料和查验新建物业共有部分的,将对其实处五万元以上十万元以下罚款。

中央财经大学法学院教授陈华彬等受访法律专家表示,当前业主面临的共有部分维权困境一定程度上与普法力度不够、相关部门执法不严有关。为此,需要进一步加强民法典等相关法律法规的普及工作,增强公众法律意识和维权能力,有效规范开发商、物业服务企业、居委会、业委会等管理人的服务行为。

中国浦东干部学院教研部教授焦永利建议,应细化住宅物业管理相关规定,方便小区物业、居委会和业委会在日常管理中各司其职。通过基层治理体系的完善,让居民和居委会、业委会、物业之间充分沟通,建立更好的合作机制。

新华社上海12月24日电

# 12月26日火星迎来第37个新年



新华社南京12月25日电(记者 王珏 邱冰清)26日火星迎来春分,这一天也标志火星进入新的一年。中科院紫金山天文台科普专家介绍,自火星春分日起,火星的北半球进入春季,南半球进入秋季,蔓延火星全球的沙尘暴季节也宣告结束。

中科院紫金山天文台科普主管王科超介绍,火星春分时,太阳直射火星赤道,在春分日当天,火星全球基本昼夜均

分。火星的春分日被定义为火星新年的第一天。火星纪年开始于地球上的1955年,2022年12月26日开启了火星第37个新年。

像地球一样,火星既会“倾斜着身子”自转,也围绕太阳公转。火星的自转周期为24小时37分22.7秒,自转轴倾角为25.19度,都与地球非常接近。因此和地球一样,火星也存在昼夜交替和四季变化。

但由于火星距太阳较远,轨道周期长,火星年的长度比地球年长得多。王科超说,火星的公转周期约为687个地球日,也就是说,每过1个火星年相当于过了约1.9个地球年。

火星围绕太阳运行的轨道是一个偏心率0.093的椭圆,比地球公转轨道扁得多,所以火星上的四季长度更不均匀。天文学家计算发现,火星北半球的春夏季比秋冬季长三分之一左右。

“总体来说,火星上的温度很低。”王科超说,火星年平均气温约为零下60摄氏度,最高温度仅10摄氏度左右,最低温度甚至可以降到零下100多摄氏度。“要想成为‘火星’,必须能抗冻才行。”

王科超说,自火星春分日开始的一段时间,火星南北半球接收到的阳光相对均匀,温差较小,火星大气环流也相对减弱,火星的沙尘暴季节宣告结束。