

小区的公共收益归谁所有？



章盛小区物业公司又给业主发钱了。

这事发生在其他地方指定稀奇，可发生在安城这片儿，人们早就见怪不怪了。

林佳作为自媒体人，带着好奇心，来到安城了解情况。

林佳来之前，听到了不少说法。

有人说，这是噱头，无非就是时下房子不好卖，房地产公司想出这个方法来营销。

也有人说，卖房的时候，房地产公司早就算好了，多收了钱，买了房后再返还给业主。

说啥的都有，但哪种说法都经不起仔细琢磨。

房价摆在那里，房地产公司想要多收钱，买房的人指定不干，大家又不傻。

再说噱头这事儿，章盛小区物业公司连续几年年底都给业主发钱，哪个噱头能持续这么长时间？

林佳一下车，映入眼帘的便是一个大型广告牌，上面是一个著名沙发品牌的广告。

章盛小区不小，楼间距大，小区附近的商铺和饭店密密麻麻。小区里面的广告也有不少，环境干净，绿化少了点儿，却也不妨碍正常生活。

林佳几经辗转，联系到章盛小区物业公司的经理。他说明来意后，物业公司

经理倒是愿意见他。

经理见到林佳后，先带他站在窗边往外看，说：“看到门口那个大广告牌位了吗？”

林佳点点头。

“你知道他们一年得给咱多少租赁费吗？”说完，他伸出两根手指晃了晃。

林佳没搭腔。

他又说：“看见前面那些临街楼了吗？楼顶那几个广告牌，你知道他们一年得给咱多少租赁费吗？”说完，他又伸出两根手指晃了晃。

而后，他指指楼下，又说：“看见那一片车位了吗？你知道这片地改成车位后，收了多少钱吗？”说完，他又伸出四根手指晃了晃。

他还要再抬起手来指，林佳赶紧握住他的手，说：“像你们这种良心公司真是难找，自己挣钱了，还想着把钱分给业主，我得好好给你们宣传宣传，你看要不要给我点儿？”说完，林佳伸出一根手指晃了晃。

经理“啪”一巴掌打了林佳的手指，道：“我要跟你说的不是我们公司有钱，是这个小区能挣钱，本来就是人家业主的钱，不是我们给的。”

微剧点评

小区的公共收益归谁所有？

民法典说，全体业主。建设单位、物业公司或者其他管理人等单位利用共有部分产生的收入，在扣除“合理成本”之后，属于业主共有。如果将共有部分产生的收益据为己有，这其实是侵害了全体业主的权利。

一、共有部分

一般来说，比较常见的能产生收益的共有部分主要包括：

1. 车位。小区里，在建设施工设计规划外的地面上设置车位，其实占用的是业主共有的道路或其他场所，这部分车位属于业主共有，如何使用，全体业主说了算，如若出租，租赁费应归业主共有。

2. 楼顶平台。如果开发商或物业公司将业主共有的楼顶平台出租给他人使用，比如设置广告牌，由此产生的租赁费归业主共有。

3. 建筑外墙。建筑外墙属于建筑物的整体构造部分，属于全体业主共有。如果他人利用建筑物外墙设置广告灯或悬挂广告牌，其支付的使用费归业主共有。

4. 其他共有部分，包括走廊、楼梯、过道、电梯等。如果开发商或物业公司在这类位置设置广告位，由此产生的收益，归业主共有。他人利用小区内共有部分所支付的使用费，虽然需要交给物业公司，但确属于全体业主，物业公司只是代替业主大会收取。

二、合理成本

合理成本，就是产生收益所必须发生的费用，比如租赁合同中约定广告牌设置后，物业公司需要对该牌子进行日常维护，那这日常维护费用就是合理成本。

同时，根据“谁主张、谁举证”的原则，如果物业公司主张其利用业主的共有部分产生的收益已经全部投入到物业服务管理中，并未从中获取收益，那物业公司就应该提供证据证明，如果证明不

了，就得返还给业主。

扣除合理成本后的剩余收益，具体如何分配，应当由业主共同决定，业主可以以业主大会决议的形式，决定将这部分收益归入公共维修资金，也可以决定将这部分收益分配给全体业主。

剧场背景

《中华人民共和国民法典》第二百八十二条

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。



(聊城市人民检察院 王克)

劳动者可以解除劳动合同的情形有哪些？



劳动合同是劳动者与用人单位确立劳动关系、明确双方权利和义务的协议。那么，哪些情形下，劳动者能与用人单位解除劳动合同？解除劳动合同要注意什么？

哪些情形下，劳动者可以与用人单位解除劳动合同？

《中华人民共和国劳动合同法实施条例》第十八条规定，有下列情形之一的，依照劳动合同法规定的条件、程序，劳动者可以与用人单位解除固定期限劳动合同、无固定期限劳动合同或者以完成一定工作任务为期限的劳动合同：

(一) 劳动者与用人单位协商一致的；

(二) 劳动者提前30日以书面形式通知用人单位的；

(三) 劳动者在试用期内提前3日通知用人单位的；

(四) 用人单位未按照劳动合同约定提供劳动保护或者劳动条件的；

(五) 用人单位未及时足额支付劳动报酬的；

(六) 用人单位未依法为劳动者缴纳社会保险费的；

(七) 用人单位的规章制度违反法律、法规的规定，损害劳动者权益的；

(八) 用人单位以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使劳动者在违背真实意思的情况下订立或者变更劳动合同的；

(九) 用人单位在劳动合同中免除自己的法定责任、排除劳动者权利的；

(十) 用人单位违反法律、行政法规强制性规定的；

(十一) 用人单位以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动者劳动的；

(十二) 用人单位违章指挥、强令冒险作业危及劳动者人身安全的；

(十三) 法律、行政法规规定劳动者可以解除劳动合同的其他情形。

劳动合同解除后，用人单位和劳动者需要办理什么手续？

《中华人民共和国劳动合同法》第五十条规定：

用人单位应当在解除或者终止劳动合同时出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为劳动者办理档案和社会保险关系转移手续。

劳动者应当按照双方约定，办理工作交接。用人单位依照《中华人民共和国劳动合同法》有关规定应当向劳动者支付经济补偿的，在办结工作交接时支付。

用人单位对已经解除或者终止的劳动合同的文本，至少保存二年备查。

合同到期不续签算解除劳动合同吗？需要支付经济补偿吗？

根据《中华人民共和国劳动合同法》第四十四条规定，劳动合同期满的，劳动合同终止。

第四十六条规定，除用人单位维持或者提高劳动合同约定条件续订劳动合

同，劳动者不同意续订的情形外，终止固定期限劳动合同的，用人单位应当向劳动者支付经济补偿。

计算经济补偿时，是按税前还是税后工资？

《中华人民共和国劳动合同法实施条例》第二十七条明确规定：劳动合同法第四十七条规定的经济补偿的月工资按照劳动者应得工资计算，包括计时工资或者计件工资以及奖金、津贴和补贴等货币性收入。应得工资指税前工资。

劳动合同终止后，工资必须一次结清吗？

《工资支付暂行规定》第九条规定，劳动关系双方依法解除或终止劳动合同时，用人单位应在解除或终止劳动合同时一次付清劳动者工资。

(来源：“人力资源和社会保障部”微信公众号)