



# 帝都花园小区幼儿园争夺战,业主委员会与开发商各执一词,法律人士表示——小区幼儿园归属要考虑物尽其用



帝都花园小区 幼儿园物权争夺战之三

本报菏泽8月6日讯(记者 张继业) 关于小区幼儿园的产权问题,菏泽帝都花园小区业主委员会与开发商对簿公堂,在菏泽引起广泛关注。“这个案件之后,菏泽建筑区划内公共场所的划分就有案例可循了。”一名网友在论坛上这样描述。

正如这名网友所言,目前在小区配套幼儿园的产权归属问题上,各地执行的标准不尽相同,“单从法理上来说,国内至少有三种截然不同的观点,分别是归全体业主、开发商、教育部门所有。”菏泽学院法律系教师李浩表示,无论是采用哪一种观点,确保小区的幼儿园更好地发挥教育作用才是出发点和根本目的。

在实际操作中,一些城市也出

台了相关规定,明确了小区幼儿园的归属。如滕州今年刚出台规定,对42个住宅小区内的幼儿园产权进行了界定,明确了幼儿园的产权属于全体业主共有,并对小区内幼儿园的管理、租金收益的应用等方面进行了明确的规定;而北京、天津、南京、武汉、济南等地则规定小区幼儿园产权归教育部门所有。

李浩认为,菏泽要彻底解决类似争执,需要完善相关规定,还需要构建跨部门协调机制。例如济南就规定,规划部门要合理安排新建居住区配套教育设施布局,新建居住区规划配套教育设施用地,由市政府无偿划拨市、区教育主管部门使用。

构建跨部门协调机制,具体来说,一方面需明确教育部门与建设规划部门的监管职责与权限,杜绝相互推诿的现象;另一方面,构建二者间的信息沟通机制尤为重要,当教育部门发现开发商违规时需要迅速知会建设部门,而不能因为超出了自身的管理权限就坐视不理。

## 延伸阅读

采访中,菏泽学院法律系教师李浩介绍说,目前在小区配套幼儿园的产权归属问题上,国内至少有三种截然不同的观点,分别是归全体业主、开发商、教育部门所有。

### 观点一

#### 产权归全体业主

这一观点认为,幼儿园是作为小区的配套公共设施,其建设成本已直接被推到了房价当中,而且购房时业主往往也是因为由政府规划、有开发商承诺配套幼儿园,才决定购房。如果购房合同中没有特别约定,幼儿园的产权应归全体业主所有。在成立业委会前,可由开发商或物管公司招投标出租,其收益也应作为小区的公共收益。

### 观点二

#### 产权归开发商

从开发商的角度,依据物权法第30条:“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的,自事实行为成就时发生效力。”和物权法第142条:“建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人,但有相反证据证明的除外。”等规定,幼儿园在其封顶时产生所有权,由开发商取得,其收益自然归开发商。

### 观点三

#### 产权统一收归教育部门

1989年8月20日,国务院批准的《幼儿园管理条例》中明确规定幼儿园的产权方是政府中的教育部门。在2007年《物权法》出台后,今后凡是配建幼儿园的,都必须在公告、合同或决定中明确幼儿园的土地用途和产权归属。

国内主要城市如北京、天津、南京、武汉、济南等早就规定,对于小区配套幼儿园园舍,开发商统一将产权无偿移交政府。

## 老人翻墙助人救火摔伤 郓城一单位送来5000元

本报郓城8月6日讯(记者 董梦婕 通讯员 黄朔) 今年5月16日,家住郓城县双桥乡后黄岗村63岁的老党员黄克龙翻墙助人救火时,造成右腿摔成粉碎性骨折。7月份,本报以《拖着伤腿,63岁老人仗义救火》为题对此事进行报道,之后爱心人士纷纷向其伸出援手。8月5日,黄克龙再次

收到5000元慰问金。据了解,黄克龙从双桥乡后黄岗村村支部书记岗位退休后就在村里开了一个烟草零售店,为救火摔伤右腿后,右腿骨上被打两块钢板十个铆钉,欠债三万余元,目前依旧不能走路,每天只能躺在床上静养。为不让英雄流血再流泪,社会

各界爱心人士通过自己的行动向其伸出援手,爱心相连的行动一直在持续。“老支书,恢复得怎么样了?你受苦了!”8月5日,菏泽市郓城县烟草专卖局(营销部)局长何世杰一行再次来看望黄克龙,并带来5000元慰问金,缓解黄克龙一家的经济困难。



郓城县烟草专卖局(营销部)局长何世杰一行再次看望黄克龙。 通讯员 黄朔 摄



## 新狮跑

在寂静中,聆听自然的声音  
在静默中,触摸风中的自由  
行无疆,以天地为际  
踪无定,以心作指南  
身有形,心无界。新狮跑。

## 品质升级 感动不变

经典款狮跑现金优惠32000  
13款新狮跑现金优惠25000



5年10万公里保修 东风悦达起亚汽车有限公司 全国呼叫中心: 400-799-0000 网址: www.dyk.com.cn

东风悦达起亚菏泽正通专营店  
东风悦达起亚菏泽祥瑞专营店

地址: 菏泽市牡丹区昆明路中段 电话: 0530-5058118  
地址: 黄河东路800号正大汽车广场 电话: 0530-6292999

