

菏泽小区幼儿园产权亟需明确

法律人士建议,业主要加强维权意识,政府也要作为



幼儿园物权争夺战之七

经济学家吴敬琏讲过:“产权规则是市场经济一切游戏规则的基础”。而在日前菏泽多个部门联合调查中发现,菏泽城区多数小区的配套幼儿园等设施产权归属不明,一般多由开发商或者物业公司把持。

本报记者 张继业

业委会带领维权,帝都花园小区是榜样

帝都花园小区内幼儿园、会所于2006年6月竣工并通过验收,之后就由开发商将其对外出租。2009年,小区业主委员会成立后提出,幼儿园、会所坐落在小区内,这些与商品房所配套的基础设置,所有

权应该归属全体业主,而不应由开发商支配。双方就此问题一直争执不休,2013年8月1日,双方对簿公堂。

最终,菏泽市中级人民法院认定案涉会所、幼儿园的房屋所有权应归小

区业主所有。出租房屋所得租金也应交付业主委员会。目前,该判决已经生效。

菏泽学院法律系教师李浩表示,帝都花园小区业委会带领业主打贏维权官司,给市民做出了榜样。

业主个人也可提起幼儿园产权诉讼

现实中,菏泽有些小区业委会在维权工作上积极性不足,甚至有些小区根本没有成立业委会,那么,作为单个业主能否对小区配套设施的产权归属提出诉讼呢?

李浩认为,单个业主在购买了小区的房屋之后,除了拥有对自己房屋的所有权之外,基于这种所有权还

拥有了对小区共有的动产、不动产的管理权,也就是说单个业主有权管理小区的配套设施。

而《物权法》也明确规定了业主个人的起诉权。按照该法条,共有人按照约定管理共有的不动产或者动产;没有约定或者约定不明确的,各共有人都有管理的权利和义务。据

此,凡住宅小区公共设施、公共绿地被侵占等事件,单个业主也有权起诉侵权人,而无需联合多数业主或由业主委员会代为起诉。

李浩同时认为,涉及调查取证、起诉等费用,单个业主维权的成本相对较高,所以也造成了鲜有业主真正拿起法律武器维权。

政府应发挥
应有的监管作用

那么,应如何正确处置小区配套设置的产权归属呢?相关法律人士表示,政府可适当介入监管,而这种做法省内已有先例——去年,滕州市住建局就在调查之后,明确了42个小区幼儿园的产权归全体业主所有。

在《山东省物业管理条例》施行前,相关法律法规没有对小区幼儿园产权作出专门规定,而滕州大部分住宅小区建设年代较早,所以建成幼儿园后多数被建设单位所有,甚至被擅自处分,这就造成了幼儿园产权不明晰,监管缺失。滕州市住建局工作人员称,“通过调查摸底,滕州已建成的大部分住宅小区的幼儿园建设成本均计入了住宅小区开发建设成本,因此,按照《山东省物业管理条例》和《国家税务总局房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发[2009]31号)等相关规定,小区建成幼儿园的产权应该属于全体业主共有。”

据了解,滕州市除了对小区配套的幼儿园产权做了明确,还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。



影讯



赌城风云起
神侠笑翻天

《澳门风云》是王晶创作执导的合家欢贺岁喜剧赌片,由周润发、谢霆锋、杜汶泽、高虎、童菲等领衔主演。这部电影主要讲述了发哥与谢霆锋是亦敌亦友的师徒,但谢霆锋学艺到手后竟然反过来与发哥对决,而戏中出现的赌场或赌局会有巧妙安排,主线以讲人性为主,最后结局会告诫世人赌钱不会有好下场。本片将于1月31日农历大年初一全国公映。



今日菏泽官方二维码

节前送来
精神食粮

22日上午,单县文化局将600本图书送到单县看守所民警手中,充实了看守所阅览室的图书数量,为看守所民警和在押人员提供了精神食粮,促进监所管理工作和在押人员思想教育工作的有效开展,为实现队伍、监所双安全提供了有力保障。

本报记者 邢孟
通讯员 于海梅 摄影报道



及时信息,品牌推荐

菏泽便民总汇

广告热线
15253007919

HOLIKE
好莱客衣柜

地址:菏泽市丹阳路九洲商城二期
电话:0530/5698588

Diamond
钻石瓷砖

地址:长城路曹州牡丹园南门50米(牡丹新城售楼处北邻)
电话:18005401500 15315661777

罗马瑞达壁纸

地址:菏泽市丹阳路九洲商城一期
电话:0530/5580227

金意陶·瓷砖

地址:华英路牡丹大酒店北佳合花园楼下
电话:0530-5858333

Nature
大自然地板

地址:长江路中段华平小区东 电话:0530-5171333

PIANO
皮阿诺橱柜

地址:菏泽市丹阳路九洲商城二期 电话:0530/5819988

SUMMIT
萨米特陶瓷

地址:菏泽市黄河路旭辉金都小区门口(原仪表厂)
电话:0530-5113766

一米阳光门窗

地址:菏泽市丹阳路路北(九洲商城二期对过)
电话:0530-5629989

三棵树漆

地址:丹阳路九州二期对过 电话:5533008

能强陶瓷
GRIFINE CERAMICS

地址:长江路1115号华平小区西邻 电话:0530-5962333

HUIDA 惠达卫浴
百年品质传承

地址:菏泽市丹阳路九洲商城二期
电话:0530/5501155

冠牛原木门

地址:菏泽市太原路建设大厦北100米
电话:0530-5382888

艺轩阁装饰

地址:中华东路凤凰城A栋827
曹县分店:清江路锦绣江南门面2-3号
电话:0530-6167897 13655309985

红耀照明
菏泽办事处
节能灯 LED灯 批发 招商

地址:菏泽三角花园置业商城 15853065353

KLF
客来福 衣柜·移门

地址:亿丰时代广场A5-215-222 电话:0530-5224498

SDF 升达地板

电话:0530-3986315 地址:丹阳东路佳和花园北门(金都华庭南门)对过

军英汽车租赁有限公司

地址:菏泽市黄河东路1936号(博爱医院对过)
电话:0530/5107788 15215407788

诚聘
客户经理10名,售前售后服务5
名,平安保险菏泽中心支公司。
电话:0530/5903444 15853029224

高薪诚聘
招聘各科室执业医师、护士、医技人员另
招精神科医师5名,有资格证、执业证者优先。
电话:15053083366