



民法典 带来的生活之问

小区电梯广告收益 业主人人有份

物业“赖皮”不给咋办？律师详细支招

□本报记者 邢晓蕊 文/图

从小区大门,到小区内设置的灯箱、广告栏,还有电梯间……很多市民发现,五花八门的广告悄然出现在自家小区,占据着越来越多的公共面积。理所当然地,这些广告收入都进了物业公司的腰包。作为业主,似乎没有人提出异议。

《民法典》明确规定:小区电梯广告等公共收益,业主人人有份。

一石激起千层浪,很多市民开始关注自家小区里的广告以及广告收入的归属问题。



电梯里的广告

小区广告遍地开花 一部电梯内6块广告

“我们这里的住宅楼都快被广告包围了。”6月14日上午,居住在市区开源路鹰城世贸广场高层住宅楼的王女士说,“每天一进入小区就能看到很多广告,而且广告经常更换,让人眼

花缭乱。”

来到该小区,只见大门上、通往电梯的走廊以及电梯里,都被广告占满。减肥瘦身、婚纱摄影、瑜伽、美容、服装、美食……各式各样的广告让人目不暇

接。尤其夸张的是,其中一部电梯里居然安装了6块广告牌。

在金城蓝湾、康达·彩虹小区、华诚大厦、东城国际等小区都能看到广告的身影,这些广告大都集中在小区大门上和电梯

间里,有的连电梯门、一楼大厅的墙壁上都贴着广告。

在佳田国际大厦、华诚大厦等小区,电梯间里面不仅有框架广告,还有LED屏滚动播放的视频广告。

小区广告收入多少 业主大都不知情

“小区广告收入多少,我真不清楚,但应该不是小数目。”王女士说。

采访中,很多市民表示,小区虽然没有广告灯箱、电梯广告等,但是很少有业主关注广告收入的问题,物业公司更不会主动告知。

“我一直以为电梯广告的收入

归物业公司呢。”家住亚丁湾的吴先生说,物业从没有公开告知业主电梯广告如何收费、收入多少。

电梯广告如何收费?据市区一家物业公司相关负责人张先生透露,电梯广告通常按月出租或按年出租,一个电梯广告位的月租费150元至200元不

等。“这些广告收入虽然没有告知业主,但通常都用在了电梯的维护、保养以及小区绿化等方面。”张先生说。

经了解,我市很多小区的广告位都由不同的广告公司承包,广告公司会和小区物业公司签订合同,缴纳费用。一家广告公司的李先生表示,15秒的电梯电

视广告每月收费约60元,电梯内的灯箱广告一周50元左右。

“电梯广告位的招商、出租等,物业公司从未征求过业主的意见,更别提把租金分给我们了。”家住矿工路中段的范先生说,“《民法典》出台得很及时,以后我们就可以找物业要广告费了。”

电梯广告收入该归业主 物业“赖皮”怎么办?

平顶山学院政法学院院长徐双喜说,《民法典》第二百七十一条规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。《民法典》第二百八十二条明确规定,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主共有部分产生的收入,在扣除合理成本后,属于业主共有。

“电梯间是建筑区划内的共用设施,属于业主共有,电梯广告收益当然归业主所有。”徐双喜表示,建筑区划内的道路、绿地、公共设施,物业服务用房、占用业

主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位等都属于业主共有,基于此衍生的有关收益都归业主共有。

如此看来,不仅电梯广告收入,就连建在小区公共道路上的停车场收入,也都归业主共有。

“业主共有部分的收益问题,之前的《物权法》是没有明确规定的,但在司法实务中,如果有业主起诉物业,法院基本认同收益是归业主的,而《民法典》颁布后,有了明确法律依据,业主维权更加方便。”河南城建学院法学院法学教研室主任马东丽说。

有业主提出,如果广告费归

业主,物业公司什么好处都拿不到,他们还会不会进行招租,会不会去做广告呢?

马东丽认为,《民法典》加强了对业主的权利保护,如果业主认为分一部分收益给物业,物业会更积极地招租,避免资源闲置,双方可以签订分成合同。如果物业和业主在合同中对于共有部分的收入分配有约定,以合同为准;如没有约定,在扣除合理成本后,共有部分的收入归业主共有。

还有业主担忧,如果物业要“赖皮”,业主得不到共有部分的收入分配怎么办?

对此,马东丽建议,首先业主

要找物业商谈,并给其发律师函;无果后,业主可以要求街道、居委会进行调解;再不然,业主或业主委员会可向法院提起诉讼。

有业主询问:“物业不与业主分红收益,业主可以不缴纳物业费吗?”

针对这一问题,马东丽认为,可以抵扣部分物业费。“法律上有抵消权制度,在物业服务合同中,物业提供服务,业主缴纳相应的费用,物业是债权人。而同时,在物业合同履行过程中,物业分了业主共有部分产生的广告收益,那就意味着物业欠业主的钱,等额部分可以抵消。”

中国福利彩票
CHINA WELFARE LOTTERY
扶老·助残·救孤·济困

想做公益事业就来报名吧

市福彩中心面向全市征招福利彩票投注站

昨天笔者从平顶山市福彩中心获悉,为进一步发展社会福利及公益事业,壮大福彩队伍。即日起,市福彩中心面向全市征招福利彩票投注站。

据了解,福利彩票是国家特许发行的,发行原则是“公平、公正、公开”,发行宗旨是“扶老、助残、救孤、济困”,发行目的是筹集福利彩票公益金。申请人须具

备一定的条件和资格。具有我市户籍或常住户籍,具有民事权利能力和完全民事行为能力,具备高中以上学历,身体健康;诚信守法、热爱福利公益事业,具有一定的市场营销实战经验,五年内无刑事处罚记录,非国家公职人员或福利彩票机构工作人员,18周岁至60周岁的居民;申请人应遵守国家相关法律法规,以

及省中心和当地福利彩票机构的管理规定及要求,并确保聘用的本站福彩销售员诚信守法。

本次征招投注站通过网上报名,申请者登录河南福彩网(<http://www.henanfucai.com>),认真阅读招募投注站公告、暂行管理规定及其他注意事项,同意以上各项规定的方可提出申请。申请人按照网站

提示进入福彩投注站申请系统,根据系统提示填写申请信息。申请人应如实填报个人身份证等资料,一个申请人只可申请报名一次,设立一个投注站。也可拨打市福利彩票中心电话询问详情,电话:0375—4976737。

(丁进阳)



福利彩票征招投注站啦!