由于垃圾房被租用，上海虹口一个小区的居民只能露天扔垃圾。受访者供图

据新华社电 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明晰，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。

# 部分小区公共区域频被侵占 业主权益如何维护？

## 共有产权不明晰现象普遍

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明晰，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。

共有产权不明晰也是开发商、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明晰问题仍比较普遍。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明晰问题。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提告主体，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限。但小区目前并没有业委会。

不少受访业主告诉记者，在收回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。

社址：哈尔滨市道里区地段街1号 邮政编码：150010 广告业务办理电话：(0451)84691043 承印：黑龙江龙江传媒有限责任公司

生活报
2022/12/26 星期一 壬寅年 十二月初四
主管/主办：黑龙江日报报业集团 出版：生活报社 国内统一连续出版物号：CN 23-0017 总第11945期 今日8版

新修订的《黑龙江省优化营商环境条例》获通过

# 招商引资历史遗留问题要守信践诺

A02

我省又一院士走了

# 哈工大教授王仲奇昨逝世

A03

哈市946家药店投放销售防疫药品

## 咋定时咋定量？解读来了

A02

**定点：**九区确定946家定点药店

**定时：**每天8时、10时、14时、16时投放

**定价：**布洛芬颗粒10.5元每盒、13.1元每盒，双黄连口服液（颗粒）20.7元每盒

**定量：**每人每发病期限购布洛芬（安瑞克）、对乙酰氨基酚等热销退烧药3日用量

**限购：**布洛芬（安瑞克）、对乙酰氨基酚等热销退烧药30日内每人限购1次

道里这个小区

**布洛芬1000粒免费发**

南岗一社区

**晚上可以自助取药了**

《未》

《醒·狮》

猜！哪个是全国大学生雪雕赛一等奖？

A04

## “龙江冷水鱼”缘何味美又营养

专家称“三大因素”使然

A04

## 玻璃罐从天降险伤人 抛物者涉高空抛物罪

A05

## 聚众赌博当场抓了49人 扣押赌资11万

A05

哈尔滨天气预报

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 26日 | 日 | 晴 | −12℃ | 西南风1-2级 |
| | 夜 | 多云 | −21℃ | 西南风1-2级 |
| 27日 | 日 | 多云有阵雪 | −11℃ | 西南风1-2级 |
| | 夜 | 多云有阵雪 | −20℃ | 偏西风1-2级 |
| 28日 | 日 | 多云 | −11℃ | 偏西风2-3级 |
| | 夜 | 多云 | −19℃ | 西南风1-2级 |

## 有难事找帮办

龙头新闻·生活报帮办记者团：

| | |
|---|---|
| 供暖帮办仲亮 | 17800590258 |
| 旧改帮办梁晨 | 17800590256 |
| 出行帮办栾德谦 | 17800590257 |
| 水电气网购帮办李威兵 | 17800590259 |
| 教育帮办吕晓艳 | 17800590263 |
| 医疗帮办周琳 | 17800590260 |
| 旅游帮办薛宏莉 | 17800590261 |
| 民政帮办于海霞 | 17800590264 |
| 社区帮办史天一 | 17800590267 |
| 社区帮办肖劲彪 | 15590881052 |
| 首席帮办李丹 | 17800590268 |

A叠：要闻·城事 今日彩票中奖号码刊发在A05版 每份1元 发行服务质量监督热线：(0451)84657610 84671553 读者纠错热线：84652201 代号：13-37