

小区公共设施产权“被私有”事件追踪>>

开发商拍卖整栋18号楼涉嫌违规

法院介入调查, 拍卖或终止

本报9月2日讯(记者 苑菲菲 曲凯) 崂山区颐景园小区18号楼产权由公有变更到个人名下,并面临被拍卖命运一事(本报曾于9月1日C01版进行报道),经崂山区房管局协调相关部门后有了转机,目前济南市铁路运输中级人民法院已着手调查此事,拍卖活动或被终止。

2日上午,在崂山区房管局会议室中,崂山区房屋交易中心的工作

人员回忆说,2009年开发商来交易中心办理过户时,只带了一份崂山法院的《协助执行通知》,通知上要求将该小区18号楼过户到袁杰名下,并未出示业主们提到的协议书。根据对方提供的资料,18号楼是经规划局审批的小区幼儿园。“幼儿园并未列入小区公摊,产权的归属要看合同约定,是可以归个人所有的。”工作人员说,在颐景园小区建

成之初行使物业职能的部门是崂山区建设局,而2003年则改为城市管理局,直到2008年该职能才转换到房管部门,因此,当初的档案协议他们并不知晓。

“直到8月22日业主们投诉,我们才知道颐景园小区18号楼中,有部分为物业管理配套房屋。”崂山区房管局物业管理科的刘先生表示,根据国务院颁发的《物业管理条

例》,全体业主拥有小区总建筑面积5‰的产权。颐景园小区的总面积为7万多平米,即小区业主共同拥有其中350平米左右的物业管理用房。而18号楼的总建筑面积为931.41平米,也就是说其中有一部分产权仍属于袁杰个人。

“现在争议的焦点在于,开发商要将整栋18号楼进行拍卖,的确涉嫌违规。”崂山区房管局的有关负责

人表示。他们得知该楼房产权存在重大争议后,立刻向济南市铁路运输中级人民法院和山东宏博拍卖有限公司去函,同时安排专人送去书面建议书,从而成功阻止了原定的拍卖计划。据悉,目前该争议已引起济南市铁路运输中级人民法院的重视,对方已派专人介入调查。此外,崂山区政府也在积极同法院协调,以终止拍卖维护业主的权益。



当初颐景园小区的规划图中,小区专有的幼儿园和活动中心成空谈。

深阅读

虽然颐景园小区18号楼是小区的公有设施,部分产权归全体业主所有。但因合同上未明确规定产权归属,给开发商留下了巨大的可操作空间。2日,记者采访了解到,由于没有合同约定,不少本应是小区公共设施的面积最后都被改作他用,业主们的维权之路异常艰难。



▲这栋18号楼的产权存在着巨大的争议。

公共设施多无合同约定 开发商常随意改作他用

文/片 本报记者 苑菲菲 曲凯

宣传的健身房没了影

在讨要18号楼产权的维权活动中,颐景园小区的业主王女士时常看着当初开发商的售楼宣传册叹气。在宣传册上,清清楚楚地写着小区中会有专属幼儿园、健身房、网球场、棋牌室等配套设施,但如今的颐景园里这些东西却并不存在。

“我们小区的事可以这么打比方,当初开发商就像帮我们看房子的人,房子里什么都有,一开始他先搬走一台电视机,见业主没有反应,接着又搬走一台冰箱,就这样,一件一件都偷走,最后见业主们没有发现的,干脆把房子卖了。”王女士不无感慨。

规划的超市不给建了

类似的事情也发生在开发区傲海星城的业主们身上,售楼广告上承诺会有大型健身会所,在小区的规划图纸中也确实存在。但入驻6年宣传中提到的超市、老年活动中心等场所却成了“镜花水月”,会所所在场地也被开发商对外出租。

调查中记者发现,很多楼盘在宣传广告中,都有很多关于园林绿地和会所的描述,但这些产权归谁却没有说明。在记者收到的一张售房宣传单中,车库、停车场等配套齐全,但这些属于公有还是

私有也未说明。

记者了解到,根据相关规定,小区公共部分包括房屋以外的地上建筑物和其他附着物,如绿地、道路、停车场、广告牌等,属于房屋所有人共同财产。“目前每个小区公共设施包括的范围都不一样,要看合同中是否有约定。”崂山区房管局物业管理科的工作人员坦言,目前不少小区公共设施的产权归属在房屋买卖合同中多无明确界定,留下了可操作的空间,因此存在的争议和纠纷也很多。

●律师说法

小区公共设施 所有权归属 尚无明文规定

2日,记者就小区公共用房的属性问题咨询了山东君原律师事务所的杨文远律师,“目前还没有明文规定对小区内公有设施的所有权进行界定,到底归谁所有,在该小区规划之初就应该有所标明。原则上小区公共用房是不能用于出售买卖的。”对于合同中无明确规定所有权的公共设施,小区业主对其享有成员权,也就是可以使用它们,但并不表明这些就是业主专用。除非在规划的时候,规划局明确规定这些设施是专属小区业主,否则社区居民也可以对其行使使用权。

最后,杨文远律师建议业主,在讨要公共用房的时候,最好能找到当初的规划图,将公共用房的属性和用途弄清楚,这样才能更好地维护自己的权益。