

最高法出台物权法司法解释,破解住改商、物业服务欠费纠纷难题 老物业赖着不走不用交管理费

解释四:物业不签聘约无权收费 郑州现状:两家物业公司同时上岗

司法解释

物业服务合同的权利义务终止后,业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施,人民法院应予支持。

本地情况

2005年8月,金水区明鸿新城小区上演了“一区两岗”现象,这一事件在很长时间内成为人们指责物业管理弊病的“代名词”。可在今年4月,二七区金祥花园又出现了类似的事情,在这个有1000多户居民的小区内,有两家物业公司同时上岗。

专家解读

“明鸿新城小区曾经出现非常不规范的新旧物业交接情况。”市人大代表、六合物业总经理李刚告诉记者,新司法解释出台后,对新旧物业交接是一种规范,要求物业遵照相关合同规定来给居民提供服务。

“如果新签约的物业公司合法有效,那么老物业公司就应予以解聘,退出小区。”二七区房管物业管理指导中心工作人员董默然告诉记者,因为金祥花园新签约的新物业公司并不符合法律规定和相关程序,因此没有权力接管小区和收取相关费用。

董默然称,如果新司法解释实施后,对于赖在小区不走的物业公司是一种规范。就是说,如果物业公司拒不撤出时,业主有权不交物业费,法院也不会支持物业公司讨要物业费,物业公司等于白干,没有经济利益,物业公司会主动撤出。

解释五:没产权证也是业主 郑州现状:还未出现没房产证不能行使业主权利情况

司法解释

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为,已经合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记的人,可以认定为物权法中规定的业主。

本地情况

现实中有通过遗嘱继承、赠送等合法途径取得房屋,并且已搬进去入住,但还没有进行房屋所有权登记的情况。这部分人算不算业主呢?

业内解读

“作为相关法律规定,房屋产权证上的房主为业主,就将一些还没有拿到房产证的业主给除去了。”李刚告诉记者,根据

司法解释,对于一些已经买了房子但未取得房产证的人也属于业主。

据了解,目前郑州还没有出现业主身份尚未确定,但实际已拥有房屋产权的人因为无法行使表决权而影响小区管理的情况发生。对于一些产权证上是夫妻单方的情况,只要经产权人声明,夫妻双方也就有权行使相应的表决权,《郑州市物业管理条例》也明文规定,已领取房产证的,房产证上记载的房屋所有人为业主,新建商品房已交付使用但未进行房屋权属登记的,经房地产管理部门登记备案的商品房买卖合同记载的买受人,在物业管理活动中也视为业主。

连线市房管局

该司法解释更具操作性 郑州物业公司信息将上网

据了解,目前郑州市现有房屋面积已超过1.2亿平方米,每年新建房屋也在几百万平方米以上。根据市房管局的统计,截至2008年底,全市共有物业服务企业665家,管理各类物业面积5850万平方米,累计备案业主委员会187个,今年该局计划让全市住宅小区的物业管理覆盖率达到90%以上,同时新成立业主委员会50个。

市房管局副局长李全云昨日告诉记者,目前市房管局接到的物业方面的投诉,主要包括业主委员会产生程序、业主大会召开、维修基金使用等方面,这其中不少问题都属于开发商的遗留问题,随后的物业公司背了“黑锅”。在继国务院2007年8月份重新修

改了《物业管理条例》后,《郑州市物业管理条例》也于2008年3月1日起实施,目前郑州市这方面的物业投诉降低了很多。

李全云说,最高人民法院此次出台的两个司法解释,对《物权法》以及物业条例实施中遇到的具体问题给出了详细的解释,操作性很强,有利于今后进一步维护业主以及物业公司的合法权益。今年郑州市将继续整顿物业管理市场秩序,加强业主大会建设,完善企业诚信自律机制,提高物业服务水平。李全云表示,郑州市将建立物业企业资质信息和企业诚信档案网上查询系统,方便业主查询,同时接受社会各方面的监督。

调查问卷

“住改商”现象已成为社会各界普遍关注的热点,到底是应该放开“住改商”,还是进一步抬高门槛?政府和民间存在各种意见。而这次司法解释终于给了“住改商”一个明确的说法。该解释对“住改商”采取了更趋严格的限制,也就是说以后“在家创业”的可能性大大降低。

此外,两个司法解释还涉及了多项物业纠纷热点,如规定了车位按比例配置给业主,物管公司被炒后无权再收费等,这些都进一步明确了物业退出机制,必将减少物业交接时频繁发生的纠纷。

对于最高法本次出台的物权法司法解释您有什么看法,请拨打本报热线67659999参与讨论。

郑州现状

- 1.小区停车难车位紧张
- 2.小区“住改商”泛滥
- 3.买房未住不想交物业费
- 4.新旧物业公司同时上岗
- 5.没产权证业主身份不清楚

调查问题

- 1.你的小区里存在这些现象吗?
- 2.小区物业是如何解释的?
- 3.你认为应如何处理?
- 4.最高法的司法解释会起到实际作用吗?

本版撰文 晚报记者 胡审兵 董洪刚 李萌

昭元宠爱

高尚儿童摄影会所

重装开幕

亚洲儿童摄影 规模概念推荐

昭元 Studio 32

韩国儿童摄影 中国形象店




昭元宠爱高尚儿童摄影会所 欧洲立体360°影像拍摄
 昭元 Studio32 韩国儿童摄影 韩式细节纯美至尚拍摄
 昭元宠爱 普罗旺世形象店 法式欧洲乡村别墅城堡

“三大国际风格 三大梦幻影场 动静双影 全城无双”

加入昭元百通会员

5.29 - 5.31

Open

儿童套照3折抢 161元拍

全拍全送全入册 昭元3店艺术风格全共享





昭元宠爱 中国·郑州经七路纬三路交会处

86-371-6381 8189 6511 7300

昭元studio32 中国·郑州东风路天明路交会处天旺广场三楼

86-371-6367 5777 6359 2111