《山东省物业管理条例(草案)》昨日获省政府通过,将提交省人大常委会审议,物业纠纷难题将有具体法规可依——

# 入住超半数须成立业主大会

本报记者 高园 通讯员 田秀娟 季春光

**这部涉及每家每户切身利益的法规,我省早在2000年就有了立法打算,但后来适逢《物业管理条例》和《物权法》出台,我省一直等到国家法律出台后才完成草案。这次立法广泛征求了政府各部门和社会公众意见,并参考了其他省市的做法。**

**整部法规有很多制度创新,有些甚至是山东独创的。省政府法制办认为这部法规有八成内容是国家法律没有规定的,现实中突出的物业纠纷难题在该法中都能找到解决办法。为此,我们特请省政府法制办负责该立法项目的人员就草案的创新性制度,作出权威解读。**

## 配套幼儿园若无约定 将属于全体业主所有

**问题:**目前,物业管理区域内的配套建筑及设施设备的产权归属不明晰,成为物业管理纠纷居高不下的根本原因。国务院的《物业管理条例》仅对"物业服务用房"所有权规定属于业主,对其他配套建筑及设施设备的产权归属未作出规定。《物权法》尽管对道路、绿地、车库、车位的产权归属作了规定,但规定得过于原则,这方面的产权纠纷仍然不断。

至于住宅小区内配套建设的学校、会所、幼儿园、专业经营设施设备、中水处理系统、直饮水系统、集中式太阳能热水系统、地源热泵等,截止到目前没有任何一部法律、法规对其产权进行界定。

**解决办法:**草案规定,物业管理区域内的政务管理用房、社区居民委员会用房和中小学校,属于政府所有。按照规划在住宅小区内配套建设的会所、幼儿园的归属,应当在商品房买卖合同中约定;"未作约定的,属于全体业主共有。"约定属于建设单位所有的,建设单位可以赠予全体业主,也可以自行经营或者出租、出售,但应当优先为业主提供服务。

物业管理区域内规划用于停放汽车的车库的归属,由建设单位与物业买受人通过出售、附赠或者出租等方式约定。共用车库计入商品房建设成本的,其产权属于全体业主共有。

物业管理区域内封闭运行的太阳能热水、中水处理、直饮水、地源热泵、区域锅炉等设施设备,属于相关业主共有,但由专业经营单位投资经营的除外。

## 水电气热等设施设备 专营单位所有并维护

**问题:**现实中,业主专有部分以外的供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备,大都是开发企业代建并把建设费用转嫁到了业主身上。也就是说,专业经营设施设备名义上是开发企业建设的,实际上是摊到了房价中,是业主掏钱购买的,这本身已不合理,如果再让业主承担这些专业经营设施设备的维修、养护、更新责任,更不合理。

由于《物业管理条例》对于专业经营设施设备的产权归属以及移交问题均未作出规定,专业经营单位对物业管理区域内的专业经营设施没有真正履行其维修、养护责任,对这部分设施设备的维修和养护,实际上是由业主负担的。

**解决办法:**草案从源头上界定了专业经营设施设备的产权,即:物业管理区域内业主专有部分以外的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视、宽带数据传输、邮政等专业经营设施设备,属于相关专业经营单位所有。

同时,为了保障专业经营单位切实履行对专业经营设施设备的维护职责,草案规定了专业经营设施设备的移交制度,即:建设单位应当自住宅小区综合验收合格之日起三十日内,与专业经营单位办理专业经营设施设备移交手续。办理移交手续后,专业经营设施设备的维修、养护、更新责任,就由专业经营单位承担。

## 首位业主入住满两年 "必须"成立业主大会

**问题:**目前,不少住宅小区都没有成立业主大会和业主委员会,业主维权的渠道没有完全建立起来,业主自治制度实行得并不理想。原因是多方面的,一方面,有的开发企业、前期物业服务企业为了一己私利,设置种种障碍阻挠业主成立业主大会和业主委员会;另一方面,由于民主意识、自治意识不够发达,有些业主对物业管理漠不关心,不热心参与业主代表、业主委员会的选举工作,导致业主大会成立不起来,业主委员会也就难以选举成立。

**解决办法:**草案明确规定了召开首次业主大会会议的条件,即:只要业主已入住面积的比例达到百分之五十以上,或者业主已入住户数的比例达到百分之五十以上,或者自首位业主入住之日起满两年且入住户数的比例达到百分之二十以上,都"必须"成立首次业主大会。另外,为了保障首次业主大会能够成立,草案规定,符合首次业主大会会议召开条件的,街道办事处、乡(镇)人民政府"应当"组建业主大会筹备组。

## 车库车位的使用管理 须优先满足业主需求

**问题:**目前,在车位、车库的管理方面存在的问题主要有:一是许多新建小区的车库、车位由于售价太高,很多业主购买不起,而开发企业又只售不租,或者是将租赁费定得过高;二是物业管理区域内停车秩序比较混乱。有的小区由于地下车库、车位比较贵,地上车位相对便宜,车辆大都停在小区道路两边,而地下车库、车位却长期闲置,既影响了小区的交通秩序,又浪费了地下资源;三是建设时间比较长的小区尤其是旧小区,由于规划建设的车库、车位不能满足业主的需求,或者没有规划建设相应的车库、车位,在一定程度上存在着停车难的问题。

**解决办法:**为了优先满足业主停车需求,解决车库只售不租的问题,草案规定,车库应当优先满足业主停车需要,在国家和省规定的期限内,业主、物业使用人需要承租车库的,建设单位应当出租,租赁费的标准参照有关部门发布的指导价格确定。

为了解决业主只在地面停车地下无人停车的问题,草案规定,物业管理区域内规划用于停放汽车的车库应当优先投入使用;车库尚未充分利用的,不得在物业管理区域内占用业主共有的道路或者其他场地设置规划以外的车位。

为了解决建设时间比较长的小区无车库、车位或者车库、车位不能满足业主需求的问题,草案规定,鼓励建设单位或者其他投资人在住宅小区规划条件允许,并经业主大会和城乡规划行政主管部门同意的情况下,建设、经营车库和立体停车设施,满足业主停车需求。

## 开发商在交付物业前 应一次性交足质保金

**问题:**物业纠纷很大一部分是由物业质量引起的。有的小区入住不久,物业就出现了质量问题,如墙体裂缝、墙体涂料脱落、楼顶漏雨、路面起沙等等。物业在质量保修期期间出现质量问题,应当是由开发企业承担保修责任的,但不少开发企业将物业交付后,公司就注销了,业主找不到开发企业来承担保修责任,即使是开发企业存在,因为缺少相应的措施和手段,让开发企业来承担保修责任也是相当难的。

**解决办法:**为此,草案规定了新建物业质量保修金监管制度,即:建设单位应当在新建物业交付前,按照物业建筑安装总造价百分之三至百分之五的比例,一次性向物业质量保修金监管部门设立的账户交存物业质量保修金。建设单位不履行保修义务的,维修费用在物业质量保修金中列支;物业分部工程质量保修期限届满后,建设单位履行了法定保修责任的,相对应的物业质量保修金本息余额由物业质量保修金监管部门及时退还建设单位。

实行新建物业质量保修金监管制度,并不增加开发企业的负担。现实情况是,开发企业都扣留施工企业的一部分资金作为质量保修金,草案规定的物业质量保修金可由这部分资金转化而成,对这部分资金建立监管制度,可以使开发企业真正履行物业保修期的保修责任。