

公共区域该不该收停车费? 物价部门建议收费要与业主协商

小区停车收费到底怎么定?

本报记者 韩蕾

随着市民物质生活水平的不断提高,汽车正在成为越来越多市民的代步工具。买车是为了出行方便,但日趋庞大的私家车数量也让不少车主颇为头疼,小区停车费就是其中之一。连日来,记者走访了市区的多个小区发现,小区停车位要价悬殊,各小区物业公司在小区公共用地上划的停车位收费标准不一,还有市民向记者反映,不光是汽车,自行车、电动车的停放收费也是说涨就涨。那么,小区停车收费到底该怎么定,市民对此又有什么看法呢?



图为某小区已经卖出的停车位。本报记者 韩蕾 摄

价格不菲的停车位 有人抢着买 有人不理睬

在湖东大道的一个小区内,家住6号楼的陈阿姨告诉记者,她住在这里已经有几年了,刚开始没有车的时候就没管过停车位的事情,等后来发现小区里面的停车位越来越少,就花6万元买了一个,“我们小区人多车多,停车位很紧俏的,现在地面上的停车位已经没有了,还好当初买了,不然很不方便!”陈阿姨说道。

“我在这里住了好几年了,一直没有买停车位,因为我总觉得花好多钱买个停车位不太划算,但是小区内谁的车牌号都有严格的规定的,停车位旁边还写的有别人的车牌号!”家住4号楼的一位女士告诉记者,“加上我老公因为上班,一周才能回来一次,我更觉得没必要买个停车位,他每次回来都是把车停在小区外面路边上的停车位,好多没买车位的人都停在那!”

小区的停车位到底是怎么划分和定价的呢?随后,记者以该小区业主的身份咨询了小区物业的工作人员。该小区工作人员告诉记者,小区的停车位只卖不租,地面上的停车位是6万元一个,但是早就卖完了,现在剩下的就是地下的停车位,价钱从10万元到12万元不

等,“地下的停车位也要抓紧时间买,总共也就剩了20个左右。”

同时,该工作人员告诉记者,电动车和自行车可以停在小区车棚里,这个是不收费的,汽车如果进来临时在小区内停放一下,也是不收费的,但是如果长时间停放,那就只能买停车位了!但当记者询问停车位的价钱是谁定的,为什么地下停车位比地上停车位贵了这么多时,该工作人员却没有给予回答,只是告诉记者再不买,这个价钱就买不着了。

随后记者又走访了申城大道、湖东大道、鸡公山大道、北京路等路段的一些小区,发现这些小区的停车位有的是按月、有的是按年收费的,价钱也从几百元到几千元不等。在北京路上的一个小区内,记者了解到,该小区不仅对汽车收费,对电动车也收费,外来的电动车停在车棚里是按次数收费,本小区的业主则是按月收取费用,而这些收费并没有一个统一的标准,有些小区的业主还告诉记者,小区存在私自涨停车费的现象。

公共区域停车收费 有人质疑 有人赞成

“我们既然买了这里的房子,那么公共区域就应该属于全体业主,凭什么在属于我们业主的地面上划停车位,并且出售呢?”家住湖东大道附近的杨女士告诉记者,《物权法》里面提到,建筑区内划分的道路、绿地等都属于业主共同所有,既然是业主共同所有,那么地面上的停车位应该也是业主所有,但是现在在小区内停车,还要交钱,感觉不是很合理。

“我们在小区住,车不停在小区停在哪儿?停车位本来就是为居民设置的,为什么要收费呢?”家住湖东岸边的李先生告诉记者,而且物业为了多收点停车费,甚至把小区内的绿化带都改成停车位了,“物业公司是来服务居民的,况且我们每个月都交了不少物业费,为何还要再额外的收取这笔无厘头的停车费呢?”

物业管理区域内,由业主和用人共同使用的道路、绿地、停车场(库)、照明路灯、排水管道、井、化粪池、垃圾箱(房)等设施,都属于公共设施。而我国《物业管理条例》第二十七条规定,业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的的所有权或者使用权,建设单位不得擅自处分。“那么既

然是业主具有使用权,为什么不跟我们商量,就擅自做主收取停车费,而且停车费的标准是什么?交多少才算合理?而且交了钱也没有给我们发票,钱最后又去哪里了?这谁知道呢?”采访中很多小区的业主都表示,小区划分的停车位是属于业主的公摊区域,不应该交钱给物业。

但通过记者采访,也有部分市民赞成收取停车费。“虽然要交停车费,但是这也比每次进小区都要到处找停车位,甚至要和别的车抢停车位强得多,最起码回家车就有位停,而且小区里面有保安,也有摄像头,能保证车主有序停车,减少车辆刮蹭事件的发生,也合情合理!”家住东方红大道某小区的杨女士说。

还有一部分业主向记者表示,停车费的价位应该是小区业主委员会和物业公司共同协商出来,在居民可接受范围内的,而且物业也要定期向业主公开收支情况,让业主们知道,这笔停车费究竟用到了什么地方,比如说小区为维护停车秩序增加了人力和设备等,停车费用用途合理,保证业主们知道,自己所交钱的去向,做到取之业主,用之业主。

物价部门: 收费需物业与业主共同协商

早在2001年,我省就通过了《河南省物业管理条例》,条例中明确规定,市区机动车停放服务收费区分不同停车场的性质和特点,分别实行政府定价和市场调节价管理;已成立业主大会的物业管理小区停车服务收费由业主大会决定;经营机动车停放服务须经有关部门批准,未经批准的停车场不得收费。

“可是我们小区并没有成立业主大会?那么物业应该找谁商量收费的事情?”采访中,也有不少业主提出了这样的疑问。

“根据全国《物业管理条例》中的规定,如小区业主大会还未成立,公共停车费由物业公司代为收取并保管,公共停车费严格按照物价局标准收取,其收取中的一部分可作为小区应急维修资金;在业主大会成立后,首先对之前收取的停车费进行结账,此后业主大会再决定是否聘用物业公司,如果允许聘用,就必须与其签署停车费收取合同。”市物价办工作人员告诉记者。

《物权法》第七十四条规定,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

“计入公摊的公共面积属于业主共有,是否收取停车费应由全体业主通过业主大会共同决定。小区是否设立停车场、如何收费,可由业主委员会与物业公司协商确定,物业公司无权代替业主决定,物业公司未与业主委员会协商,私自定价,其停车收费的价格是无效的,如物业公司私自收取停车费,更是违法行为。”市物价办相关工作人员告诉记者,想收取停车费,物业公司必须和业主进行协商,如果遇到因为没有协商就进行收费而引起的纠纷,业主可向有关部门反映。

同时,《河南省机动车存放服务收费管理实施细则》中明确规定,机动车存放服务按摩托车(不含三轮摩托车)、小型汽车、中型汽车、大型汽车四类车型分别计费。机动车存放服务收费计时单位,由各地根据实际情况确定,可以分别实行按次、小时、天、月或年为单位计费;也可以根据车位的供求关系实行累进或递减等差额计费办法。实行按天计费的停车场,同一车辆在同一天内多次进出存放,只能按一天收一次费。