

小区广告多,收益哪去了?

本报记者 韩蕾

近日,记者采访发现,随着近几年市区住宅小区的逐渐增多,越来越多的广告商也纷纷把目光聚焦在这里。

“住进来不到两年就发现小区内的广告栏是越来越多了!”日前,家住羊山新区某小区的张先生告诉记者,也就小区公共信息栏张贴有广告,但是慢慢地,张先生发现,广告可谓“无孔不入”,小区主干道两侧的灯箱广告,电梯内的平面框架广告,电梯口的滚动播放的视频广告,甚至是公共绿地里的冠名公益广告。

按《物权法》规定,小区公共收益应当属于全体业主,在北上广及一些沿海城市,物业公司会用这些收益给业主分红。那么在我市,小区在公共区域安装广告位业主知情吗?像广告费这样的公共收益有多少?都用在什么地方了呢?采访中记者发现,鲜有居民知道小区哪些属于公共收益,收益用在哪些地方,不少业主也并不知道。



小区内的广告牌。(资料图)

现象

从自家门前到公共区域 处处有广告

昨日上午,记者刚走进在羊山新区新七大道附近的一个居民小区内就看到,小区大门口的花坛立着各式各样的广告牌,有的居民楼还在墙上开辟有专门的广告栏,广告内容涉及教育、房产、医院等内容。“小区的广告越来越多,每次出入小区都不得不看这些广告!”一位居民对记者说。

单元楼电梯间、楼厅过道、小区出行通

道,是居民每天都要走过的区域。这些公共区域,在广告商眼中,是最佳的广告投放区。记者来到位于新六大街与新七大道交汇处的一个较新的居民小区,一进门就看到某建材公司的广告牌,写有“特价风暴,商家联盟”的宣传画被贴在了每一栋居民楼的人口处,绿化带上写有“爱护草坪”字样的小广告牌也被某装修公司冠了名。记者随机选择了一栋居民楼,走进电梯后发

现,除了电梯门,其余的三个面都安装有广告栏。

“小区广告随处可见,真不知道它们是怎么进来的!”居住在该小区的王先生说,塑料质地的边框和大篇幅的广告让原本狭小的电梯显得更局促了。除了王先生,记者发现,不少业主都对张贴在电梯里的广告很反感,“原本空间不大的电梯里贴满了广告,说不扰民你信吗?”

调查

广告收益去哪了 业主大多不知情

“不知道这些广告牌都是从哪儿冒出来的,我们是业主,可安装根本没人通知过我们,都是悄悄地来悄悄地走。”一名家住新二十四大街附近小区的业主告诉记者,他对于小区广告牌的“入驻”并不知情,更别提广告收益了。

“小区内的商业广告肯定是收费的,有的区域是公共用地,利用公共区域赚取的这笔钱到底应该归谁所有?难道全部落入物业公司的腰包吗?”“电梯是小区的公共设施,没有经过业主同意,不应该随意准许商家设立广告牌的。”谈起广告费的归属,部分业主如是说。

之后,记者以装饰公司外宣人员的身份向新六大街与新七大道交汇处一居民小

区的物业咨询广告事宜。该小区的物业人员告诉记者,小区的广告有专人负责。随后记者找到这位负责人,他告诉记者,小区户外广告的价格从3800元到6000元不等,如果要是广告牌尺寸过大,可能还要加钱,如果客户想在电梯内做广告,一面一年是一万元。“也就是说,如果你想的小区全部电梯都上一面广告,一年需要一万元广告费!”同时该负责人还告诉记者,由于这个广告阵地价格低、宣传效果好、监管力度小,所以深受众多广告发布商的青睐。

假设该小区16栋居民楼共有16部电梯,光电梯这一项一年就能挣广告费40多万元,更别说还有户外广告了。那么,这些广告收益都去了哪里,业主知晓吗?“我在

这住了快两年了,没听说过广告费的事情。”该小区的一名业主说。同时,不少业主也向记者表示,小区没有成立业主委员会,他们也没有见过物业公示过相关费用的明细,所以对于广告创收的费用,他们也不清楚哪里去了。“物业公司是服务类企业,是为了服务业主的,想让广告商进驻小区公共区域做广告,是不是应该问问我们业主,我们要是不同意,就不能将小区的公共区域做广告。”采访过程中,也有业主表示,物业利用小区公共区域所收的广告费,应该公示出来。

随后,记者询问了多个小区的物业公司,有些物业公司告诉记者,会从中拿出一部分来维护小区的公共设施,有些物业公司则表示他们也不清楚去向,不给予回答。

说法

小区广告费属公共收益 归业主所有

《物权法》第七十条的有关规定,电梯间、小区楼房外墙等部位都属于建筑物共有部分,广告费的收入应该归业主共同所有;同时第七十三条规定,建筑区划内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

“《物权法》有明确规定,小区规划区内的公共场所、公共设施属于小区全体业主共有,相关广告收入应全部归业主所有,如外墙广告收益、停车费、公共地出

租的租金、共有房屋出租的租金,当然也包括电梯广告收入等。”从事法律工作二十多年的刘律师告诉记者,“业主参与小区广告收益分配是法定的权利,他人无权占有。”

利用物业共用部位、共用设施设备设置户外广告或从事租赁等经营的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。而物管公司利用小区公共资源的经

营收入和收取的广告费,应该向业主公布,写明该笔款项将作何用,即便是用于小区公共设施、绿化养护的花费,也应该将明细账进行公布,也可以按照业主大会的决定使用,物业公司无权装入自己的腰包。“如果业主所在小区有上述情况,业主可要求物业公司公布上述收入,并将收入拿出来,如果物业公司拒交这些收入,业主有权通过法律途径进行维权。”刘律师说。