

地下停车位 归全体业主还是开发商?

郑州一小区业委会与开发商为此对簿公堂,引起不少市民关注

小区的地下停车位,到底是属于开发商还是全体业主所有?很多小区居民都有着这样的疑问。

郑州市郑东新区恒通新城小区业委会经过一番操作,从开发商(郑州恒通置业有限公司)手中拿回了375个停车位和16个车库,而后被开发商诉至法庭。

河南商报记者 陈媛媛

事件 业委会“拿回”小区300多个停车位,被开发商起诉

据该小区业委会主任梁芳静介绍,按照规划,该小区应规划1120个停车位。“小区目前实际建设的停车位跟规划严重不符,仅有785个地下停车位。”

而且,业主们购买了停车位之后,仅有一个收据或《地下车库使用权转让合同》,并没有地下停车位的产权证。

梁芳静称,他们了解到,这种没有产权的地下停车位应该属于全体业

所有。于是,2017年6月,该小区业委会将开发商还没有销售出去的300多个停车位拿回,并委托深圳市恒博物业管理有限公司郑州分公司出租。

但是,开发商以“合谋侵占”地下停车位为由,将深圳市恒博物业管理有限公司郑州分公司、深圳市恒博物业管理有限公司及恒通新城小区业委会告上法庭。

9月,一审判决三方被告立即停止侵权,返还约12万元停车位使用费。10月,业委会不服一审判决,提起上诉。

12月5日,二审开庭,300余人到庭参与旁听。因该案件关系重大,引起了郑州市多个小区的关注,40多个成立了业委会的小区,20多个未成立业委会的小区均派出代表参加,两个多小时的庭审最终以休庭结束,择日宣判。

争论 业委会与开发商展开争辩

焦点①:开发商是否取得地下停车位的产权?

恒通新城小区业委会代理律师、河南春屹律师事务所律师李全永认为,从法理以及法律规定来说,涉案地下停车位依法属于恒通新城小区业主所有。依据《中华人民共和国物权法》规定,不动产物权需要依法进

行不动产登记,取得不动产登记证书,以此证明所有权人取得不动产的所有权,但是在此案中,开发商始终未提供相应的权属证明。

开发商代理律师则称,恒通公司与全体业主在商品房买卖合同中已明

确约定对于地下停车位的所有权问题,不存在纠纷。

对此,恒通新城小区业委会代理律师李全永认为,涉案地下停车位不能通过约定来认定开发商享有所有权。

焦点②:地下停车位是开发商专有部分还是全体业主的共有部分?

李全永认为,从建筑物区分所有权的角度看,建筑物区分所有权分为专有部分和共有部分,在开发商没有证据证明涉案停车位属于专有部分产权的情况下,其不能对

此享有所有权。据《中华人民共和国物权法》第七十条规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共

有和共同管理的权利。第七十三条也规定,建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。没有产权的地下停车位应当属于小区公用设施。

焦点③:此案所涉地下停车位是否属于人防工程?

开发商代理律师称,经中牟县人民防空办公室的审批,开发商于2011年9月份缴纳了防空地下室易地建设保证金50万元,于2013年5月份缴纳了防空地下室易地建设费930多万元,两次共计缴纳980多万元。所以,该小区

地下室并不属于人防工程。李全永认为,根据《中华人民共和国人民防空法》规定,人防工程采取“三同时”原则,即同时规划、同时设计、同时建设。恒通新城小区于2011年开建,于2013年竣工验收,开发商提交

的易地建设费票据,是2013年开具的,开发商也并未提供该小区不符合建设人防工程的主管部门的审批文件。

人防工程属于国家所有,由开发商投资建设,作为小区的配套工程,开发商无权出售。

焦点④:地下停车位是否计入公摊?是否计入建设成本?

开发商代理律师称,根据开发商提供的建设工程规划许可证、建设工程(建筑)规划许可证附件、建设工程施工合同及付款凭据,充分证明地下停车位是经过规划主管部门规划许可的,地下车库是开发商投资兴建的。根据开发商提供的房屋建筑面积

测绘成果书、商品房买卖合同,充分证明地下车库的所有权应归开发商所有。恒通新城小区的地下室(包括地下停车位和车库)没有计入公摊,也没有计入小区建设成本。

对此,李全永认为,开发商所提交的证据是证明地下停车位由其出

资所建,但出资建设并非是其享有所有权的依据。开发商所开发的整个小区的应纳税款,是查明此案的关键,能反映其对整个小区的投资成本,也能查明涉案停车位是否计入整个小区的建设成本。他认为,调取此证据,有很大的必要性。

河南8个县市入围“百强县” 中牟再度上榜 名次大幅跃升

河南商报讯(首席记者 王琦)12月4日,《中国县域经济发展报告(2018)》发布,河南8个县市入围“百强县”,分别是新郑市、新密市、登封市、巩义市、中牟县、荥阳市、林州市、济源市。值得注意的是,中牟在去年入围“百强县”后,今年的排名大幅跃升,从去年的第97位提升至今年的84位。

中牟县为何取得如此成绩?据介绍,中牟县地处郑汴港一体化协同发展的“黄金三角”区域,集“铁、公、机”交通优势于一体。以汽车产业、文化创意旅游产业、都市生态农业“三大主导产业”为支撑,初步构建了独具中牟特色的现代产业体系。

今年前三季度,中牟县GDP增速为10.2%。这一增速,在郑州各县市区中,仅次于郑州航空港实验区的13.2%。

河南省工会代表大会 本周日在郑州开幕

河南商报讯(记者 孙科)12月6日,河南商报记者从河南省工会十五大新闻通气会上了解到,河南省工会第十五次代表大会将于12月9日至11日在郑州召开,将选举产生河南省总工会新一届领导机构。

大会期间,将有来自20个代表团的代表,以及特邀代表约50名出席会议。值得关注的是,在河南省工会第十五次代表大会的代表中,基层一线代表占84.3%,一线职工代表占17%,均比河南省工会十四次时有大幅提高,尤其是农民工代表的比例由1.2%提高到了5.8%,代表构成的广泛性、群众性和代表性进一步增强。

房产拍卖公告

受有关单位委托,我公司将于2018年12月17日在中国拍卖行业协会网络拍卖平台(网址:https://paimai.caa123.org.cn)依法公开拍卖位于中牟县新城区商都大道北侧汉旺博翠苑住宅两套。

欲参加竞买者,即日起请向本公司咨询详细情况,索取查阅相关资料,交纳10万元的竞买保证金,办理竞买登记手续(请登录公司官网或关注微信公众号查询详情)。

展示时间:2018年12月12-13日
联系电话:0371-55530519 13703718932
网址:www.hnycpm.com



河南豫财拍卖有限公司
2018年12月7日

中国长城资产管理股份有限公司河南省分公司资产处置公告

我公司拟对中国建设银行股份有限公司河南省分行收购的河南中成机电集团有限公司债权资产进行对外公开处置,债权总额20,282,971.85元(利息计算至2018年11月30日),其中本金17,000,000.00元,利息3,282,971.85元,贷款方式为抵押、保证。本债权由债务人名下位于新郑市郭店镇107国道东侧面面积为33,356.4平方米的工业出让土地使用权以及9处面积合计为101,216.8平方米的房产提供抵押担保,由司建勋提供连带责任保证。

欲了解债权详细信息请登录我公司网站http://www.gwamcc.com。

处置方式:对外公开处置。
交易对象:具有完全民事行为能力、支付能力的法人、组织或自然人(国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、国有企业债务人管理人员、参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构相关关联人或者上述关联人参与的非金融类机构法人以及参与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、国有企业债务人或者受托资产评估机构负责人员等有直系亲属关系的人员除外)。

公告有效期:自发布之日起10个工作日。

交易条件:一次性付款。

上述债权信息仅供参考,最终以借据、合同、法院判决等有关法律资料为准。

上述债权在公告有效期内受理相关处置的征询和异议,及有关排斥、阻挠征询或异议以及其他干扰资产处置公告活动的举报。

联系人:刘女士
联系电话/传真:0371-65748901
通信地址:郑州市红专路82号
邮政编码:450008
公司监察审计部门联系人:黄先生
联系电话:0371-65729165

中国长城资产管理股份有限公司河南省分公司
2018年12月7日

中国长城资产管理股份有限公司河南省分公司资产处置公告

我公司拟对拥有的中国银行股份有限公司新乡北站支行收购的新乡博世泰尔齿轮有限公司金融债权资产进行对外公开竞价处置,具体情况如下:
新乡博世泰尔齿轮有限公司金融债权总额为9,973,925.8元,其中本金9,600,000.00元,利息373,925.8元(利息暂计算至2018年11月15日),贷款方式为抵押、保证担保贷款。

新乡博世泰尔齿轮有限公司以其名下位于新郑市安王公路以西、梧桐路交叉口西南角土地(工业用地,面积33,347.95平方米,获国用2013第0016号)和房产(工业厂房,总面积21,353.38平方米,获住建房权证字第201400354号)为上述贷款提供抵押担保,并在登记机关办理的抵押登记手续(土地他项权证号:获他项2014第024号、房屋权证号:房地证获嘉县字第20140391号),河南中原汇通科技有限公司、杨含飞、汤舒雅夫妇、齐春英、杨宝阁、韩书霞为上述债权提供连带责任保证。上述主从债权均已诉讼,主从债权合法有效。详细信息请登录我公司网站http://www.gwamcc.com查询。

现拟于2018年12月12日上午10点,在郑州市红专路82号中国长城资产管理股份有限公司河南省分公司采取连续竞价方式对上述债权进行公开竞价转让。

有意竞买者,请即日起向我公司咨询详细情况,并于2018年12月11日17时前向我公司指定账户缴纳人民币100万元整的保证金(以截止时间前到账为准),携带有关证件(法人和其他组织须持有工商执照、法定代表人身份证明或法人授权委托书等证明材料)到我公司办理竞价手续,或查阅相关资料。

交易对象:具有完全民事行为能力、支付能力的法人、组织或自然人(国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、国有企业债务人管理人员、参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构相关关联人或者上述关联人参与的非金融类机构法人以及参与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、国有企业债务人或者受托资产评估机构负责人员等有直系亲属关系的人员除外)。

如有异议或详情咨询,可在公告有效期内来电咨询,如发现阻挠咨询现象,可向我公司举报。

公告有效期:自发布之日起至2018年12月11日。

咨询电话:0371-65510359、65510257

联系人:袁先生、刘女士

举报电话:0371-65729165

监督人:黄先生

中国长城资产管理股份有限公司河南省分公司
2018年12月7日