

核心提示

如今，小区内五花八门的广告越来越多，楼内大厅、电梯等公共部位的广告已很普遍，但小区物业接广告时基本上都没经过业主同意，小区业主也没得到过任何收益。对于这个社会关注的热点问题，今年全国两会审议的《中华人民共和国民法典（草案）》（以下简称《民法典》）物权编第282条明确规定：建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，应当属于业主共有。所以，周口的广大小区业主们，是时候为自己维权了。

《民法典》规定小区公共部位广告收益归业主共有

周口小区业主 是时候维权了

□策划 李伟 执行 支亚茹 文/图

走访：周口新小区广告不少

6月9日，记者走访中心城区发现，大部分老旧小区没有安装电梯，也没有新建小区那样完善的设施，广告投放比较少，只有少量墙体广告，也几乎没有物业公司管理。在文明南路的文明嘉苑小区内，大门口处贴有教育机构的墙体广告。当记者询问广告是什么时候贴上去的？是否收到过广告费用？该小区业主王女士说：“这个广告已经很久没有更换了，也没见有人管理，广告费更是没有听说过。”

在七一路办事处文明社区明馨花园小区，记者看到大门上贴着理发、养生足浴等广告。门卫刘大爷告诉记者：“小区禁止贴广告，现在看到的养生足浴广告应该是昨天晚上有人偷偷贴上的。小区没有物业，我也是小区（业主）花钱雇来看门的。”在该小区，当业主被问及是否知道《民法典》对小区公共部位广告收入分配的规定时，他们都表示并不知情。

与老旧小区形成鲜明对比的是，周口城区一些新建小区的出入口、电梯等处都可见到各类广告。记者走访发现，庆丰路玖号院小区的单元楼门口、电梯内能看到财税、母婴、房产、婚纱摄影、家居、整形等商业广告。“电梯里面有很多广告，影响小区业主的居住环境，有些广告内容甚至很低俗。物业为了收广告费，对广告内容几乎没有做过筛选，广告费更是从来没见过，不知道都去哪了。”家住玖号院的一位业主告诉记者。

类似小区，庆丰路沿线还有三四个。在观澜国际小区电梯里，也有婚纱摄影、财税等商业广告。该小区业主李女士说：“电梯里的广告经常换，但从没看到过物业的广告费用明细，业主更没有收到过一分钱。”

交通大道格林绿色港湾小区也存在同样的问题。该小区业主王先生告诉记者，他们小区有30栋楼，电梯等公共部位贴有很

多广告，但物业从没给过业主广告费，除静态广告外，外面的商家有时也进小区搞宣传活动，这一定也是要收场地费的。

调查：电梯广告收入不菲

小区的广告收益如何？记者了解到，玖号院电梯内一块静态框架广告每年的广告费是1500元，一部电梯里可以安装4块静态框架广告，一年就是6000元。如果小区的每部电梯都贴满静态广告，那将是一笔不小的收入。

这些广告投放的合同，绝大多数都是由广告公司和物业公司签订的。据某物业公司内部人士透露，物业公司实际对电梯广告的内容没什么特殊要求，只要客户愿意付广告费，他们几乎不加筛选地让各类广告出现在小区里，有时还会把小区的交房时间、楼栋数、单元数、电梯总数、房价、房租水平、业主入住人数等数据提供给广告客户。

物业：广告收益用于小区公共设施维修

小区公共部位的广告收益究竟用到哪里了？记者电话采访了格林绿色港湾物业相关负责人。他说：“小区的广告收入用于社区的公共设施维修。”当记者提出想进一步了解该小区广告收入的使用和分配情况并问他是否了解《民法典》相关规定时，该负责人表示，不知道《民法典》，广告收入使用和分配的具体信息不便透露，随后又改口说小区内没有广告。记者又致电其他小区物业，要么拒绝回应，要么给予类似回答。

那么，对于小区公共部位的广告投放和收益分配，《民法典》是怎么规定的呢？记者查询到，《民法典》物权编第287条明确规定，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动由业主共同决定，应

当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。同时，《民法典》物权编第282条还规定，建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，应当属于业主共有。由此可见，上述周口小区物业的做法是站不住脚的。

维权：正当时 不必等

《民法典》将于明年1月1日起正式颁布施行。在此之前，一直被侵权的小区业主是不是就不能维权了呢？答案是否定的。

去年的一个相关案例发生在南京雨荷苑小区。江北六合龙池街道雨荷苑业委会通过小区微信公众账号发布：六合区人民法院判决，六合荣盛物业服务有限公司扣除经营费后，向雨荷苑业委会返还公共收益（广告费）136673.87元，归全体业主所有。这次判决意义重大，实际上，绝大部分小区的公共区域都有户外广告、楼宇广告、电梯广告等，但很少有人知道物业如何支配小区的广告收入。

根据《物权法》规定，包括小区广告在内的各种公共收益，都应归业主所有。物业将公共区域的收益情况隐瞒不告知业主并私自支配这笔收益，已经成了普遍现象。《物权法》规定，物业管理企业仅仅有服务小区的权利，对其他包括公共收益不享有所有权，小区的公共收益在权利属性上归全体业主所有。但在小区公共道路划作车位的出租管理收益上，物业服务企业承担了义务，管理和维护了车辆及车位，物管人员付出了劳动，本着权利义务相统一的原则，物业管理企业对这部分公共收益可享有部分权利。在双方具体如何分配上，有些城市出台了相关规定，如北京、杭州等一些城市就规定车位租金按照三七分成（物业得三成，业主要求得七成），并由物业进行财务统一管理，用于小区公共设备维修等事项，业主要求则负责监督使用。

“不论是《物权法》还是《民法典》物权编，对于业主的权利和义务，法律条文中都规定得清清楚楚，业主要求的就是运用现有法律，去维护自己应得的权益。”上海中夏（银川）律师事务所律师陈良富如是说。

