

月租费高、捆绑催缴、限制进出……

停车不该只是物业说了算

价格该由谁来定、能否和物业费捆绑催缴，因缴费纠纷能否限制业主停车……眼下，业主、物业、开发商因为停车缴费的分歧屡现纠纷，这也成了困扰小区停车管理的难题。

月租费太高引争议

“一个车位一个月就要上千元，太贵了。”今年8月，北京市丰台一小区屡屡收到投诉。

一位业主介绍，2022年6月底收房入住时，地下车库中的车位只售不租，未购车位的业主暂且在小区里免费停车。2023年5月底，物业突然发布通知，从6月12日起，无车位车辆不能进入地下车库，如有特殊情况需短时进入车库，需配合门岗登记。

6月12日那天，数位没有购买车位的业主被拦在了小区外。

“买房时，售楼处工作人员介绍车位可租可售，怎么就突然不让进了？”面对业主的质疑，经过协商，物业最终开门放行。

随后，在业主的要求下，开发商和居民代表就车位租费进行的洽谈中，开发商提出车位出租价格每月1500元，另加车位管理费150元。

“我们不属于高档小区，而且附近比我们地段好、房价高的小区，一个月停车费800元，一些小区停车费每月才四五百元。”业主纷纷猜测，开发商是利用高价租费倒逼业主购买车位。

对于偏高的月租费大家不能接受，协商不欢而散后，业主和开发商

在停车问题上仍处于僵持状态，“最近，人防车位上还装了地锁，没有购买车位的业主只能避开地锁插空停车了。”

“街道多次和开发商沟通，希望适当调整价格。可作为车位产权人，开发商有自主定价的权利。”属地街道相关工作人员介绍：“相关部门已介入，开发商的报价调整到每月1200元。”

■点评

业主对小区停车费有无话语权？

对于业主的疑问，律师魏晓东介绍，这要区分车位的不同类型，开发商自建的地下车库，且开发商取得了单独的车库产权，办理完经营性停车场备案手续，开发商对外出租时可以自主定价。

“虽然开发商对自有车位停车费收费标准有自主定价权，但开发商定价不能严重脱离实际向业主漫天要价。开发商的定价行为要遵守价格法的相关规定，若开发商收取的停车费标准过高，小区业主可以请求业主委员会跟开发商谈判，切实维护业主利益。同时，也可选择向价格管理部门投诉举报，由政府部门责令开发商整改。”魏晓东说。

先交物业费再办停车

“先把物业费交了，不交物业费不能办理续租停车位手续。”因为2023年8月初停车费到期，在交费时，家住北京市大兴一小区的胡欣被物业工作人员的一句话顶得生了一肚子气。

“物业费和停车费是两码事，凭什么要‘捆绑’收费？”胡欣介绍，从2017年入住小区开始，物业就要求业主先缴清物业费，才能办理停车缴费手续。抱着不想跟物业闹僵的态度，居民还是每次都先缴纳了物业费，可大家总感觉心里别扭，像是吃了“哑巴亏”。

为何要“捆绑式催收”物业费

和停车费？胡欣道出了其中的玄机：物业费一年一交，停车费半年一交，总能碰上物业费先到期，停车费后到期的情况。如果你想租小区的停车位、交停车费，就必须先缴清物业费，之前也不能有拖欠。否则“月

租车”就会变成临停车，停车时间一长可是笔不小的费用。这样，就能尽可能保证如期收到物业费了。

“之所以大家缴纳物业费的积极性不高，是因为业主对于物业的服务不满意。”胡欣掰着指头数着物业管理的不足：乱停的电动车没人管；路灯坏了长时间不修；电梯维修不及时；有天中午停水，老人在家等着给孩子做饭，却怎么都联系不上物业工作人员……

胡欣无奈地说：“相信大部分业主不是不想交物业费，但物业的服务和捆绑催收的态度实在让人无法接受。”

■点评

“捆绑”收缴停车费是否可取？

魏晓东说，停车费和物业费是两个不同的法律概念：停车费是停车场所对机动车停放的收费，物业接受委托代为收取停车费，与物业



图片来自网络

向业主提供的物业管理服务不能混为一谈，更不能捆绑缴纳。“捆绑式催缴”侵害了业主作为消费者的公平交易权。根据有关法律规定，消费者在接受服务时，有权获得质量保障、价格合理、计量正确等公平交易条件，有权拒绝经营者的强制交易行为。

具有丰富基层社区治理经验的

北京联合大学教授李凌说，缴纳物业费是业主的义务，如果物业服务确实有瑕疵，业主正确的处理办法是用合法手段维权，例如沟通、找业委会出面等等，而不是拒缴物业费。如果有业主不缴纳物业费，物业缺乏资金，实际上也侵犯了正常缴纳物业费业主的利益。

私家车进了黑名单

家住北京市丰台某小区的陈吉，因为是否缴纳停车费产生了纠纷，她的私家车拉入“黑名单”了。

8月3日上午，送孩子去医院后回家的陈吉看到小区门口电子屏幕显示，她的车被进了“黑名单”。

“我着急取东西送孩子去医院……”陈吉不断跟保安解释，保安才开了门。20分钟后，陈吉返回时，保安又以没有交停车费为由不让她车开出大门。无奈之下，陈吉报了警，在民警的协调下，她才离开小区。

“昨天刚回小区，今天就告诉我车加入‘黑名单’了。”

“最近，因为停车费的问题，纠纷不断，小区门口总堵车，烦死人了……”业主们议论纷纷：这几天，不少居民开车进出小区都受到了影响。

陈吉说，占用业主共有道路或其他场地的停车位属于业主共有，需要通过业主共同决议或和业主协商，超过半数业主同意才可以收费。有的业主就填过一张简单的“停车服务调查问卷”，且不说是否符合流程规范，还有包括她在内的不少居民连这张问卷都没见过，物

业就直接贴出告示，一个月收费150元。此外，小区划了900个停车位，光业主的第一辆车就有不下1200辆，即便交了停车费，回来晚了还是没处停车。

■点评

闹纠纷能限制车辆进出小区？

魏晓东说，业主是否缴纳停车费、缴纳多少停车费与能否开车进出小区不是同一法律关系。业主对建筑物专有部分以外的共有部分享有权利，小区建筑区划内的道路属于业主共有，业主依法享有通行权。如果物业或停车公司因业主未交停车费而拒绝其车辆出入，不符合法律规定，侵犯了业主的通行权。

魏晓东介绍，调整居住小区内业主共有的停车位收费价格有严格的程序规定，需得到占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同时同意，即“双过半”，收费才可调整，否则会有处罚。物业无权擅自调整停车费，物业收取停车费用，应当由业主大会或者业主委员会作出决定，业委会再委托物业代为收取停车费，物业同时可获取相关服务、维护费用。

来源：北京晚报