

# 小区广告收益,这杯羹如何分

## 律师:这部分收益归全体业主所有,其用途应由全体业主决定



核心提示

□记者 杨玉梅

最近,有网友在洛阳网发帖称,小区内有很多广告,但不知广告费是谁收的。很多网友表示,他们也有类似疑问。记者走访了我市几个中高档小区,采访了小区的物业管理方、房管局和律师等,得知小区广告收入是公共收益,应当归全体业主所有。

### 【网帖回放】小区这么多广告,广告收入哪儿去了

16日下午,网友“lyrbslc”在洛阳网上发帖称:“最近,我搬到了新区一个高层小区,发现小区里面广告越来越多,路上有灯箱广告,电梯间里有视频广告,布告栏里也有广告。听一个朋友说,小区广告收入应该归业主所有,

可我从不知道小区有广告费这回事儿。是不是物业把广告费收走了?要是收了用在了哪里?”

网友“杨杨”也有此疑问,他跟帖说,他朋友是一个小区的业主,目前也正和物业协商广告费收入的去向问题。

网友“好名字”和“强哥908”则说:“这个(小区广告费)应该算是(小区业主的)公共收益吧?”

热心网友“小兔子啊”和“河洛大地河洛郎”则为网友支招:赶紧成立业主委员会,这样更方便维权。

### 【记者走访】广告普遍存在,多数业主不知广告收入去向

相对这些网友的积极回应和支招,一些网友的反应则显得很冷淡,他们说,在小区,倒是天天能看到广告,但从未考虑过谁收走了广告费。

记者随后走访了西工区、涧西区和新区一些中高档住宅区,发现广告无处不在,以西工区的文兴阳光水岸为例:小区入口处的布告栏内是汽车广告;在有两

部电梯的高层住宅楼内,除了公益广告外,电梯内外共有4个电子显示屏在不断播放各种商业视频广告,电梯轿厢内的三面墙上还有三个框架广告;小区内还有不少条幅广告。

对于这些广告的收入去向,多数业主表示不知情。文兴阳光水岸的一名业主说:“我从来没想到过这个问题。”

涧西友谊苑的一名业主说:“我们出了电梯公摊费,电梯广告收入应该归全体业主所有,物业公司应该公示这些收入的去处或用途。”

中泰世纪花城的一名业主则说:“不知道广告费谁收,还以为免费的,但是到处都有广告,我不得不被动接受,有点儿不舒服!”

### 【物业回应】广告收入多用于贴补物业管理

那么,物业管理公司是怎么看待这个问题的?

文兴阳光水岸物业管理公司的一名负责人说,这一部分广告费确实是物业公司收取的,主要用在小区内公共设施的维护和维修上了。他说:“物业公司是服务性的企业,收取业主的物业管理费几乎是入不敷出的,现在,只能靠开发商拿钱去补贴物业管理

费。小区内的广告费,都是用来维护和维修小区内公共设施的。”

他还说:“之所以没有公布小区内广告收入的收支明细,是因为我们物业公司采取的是包干制的经营方式,不管是盈余还是亏损都由我们自己承担,按照《物业服务收费管理办法》,不必向业主公布收支明细。”

随后,记者以业主的名义致

电中泰物业管理公司,公司的一名负责人说:“我们曾考虑撤掉小区内的广告,但是为了不增加业主的支出才保留广告的。以中泰世纪花城为例,一期、二期、三期、四期共有120部电梯,每部电梯每年的养护维修费需一两万块钱,这部分钱让业主出,业主不愿意,所以,我们只能用广告费来冲抵这部分花销。”

### 【律师说法】广告收入归全体业主所有

随后,记者致电市物业管理协会。该协会物业办负责人说,目前,协会对于小区公共区域广告收益归谁所有尚无规定,也没有接到过相关投诉,所以并不清楚这一部分收益应该归谁所有。

房管局的一名负责人说,要先核定小区内哪些地方是公共区域,若在公共区域内悬挂广告,就是公共收益,必须征得全体业

主的同意。至于广告收入,则需业主和物业公司协商约定,按照协商的结果利益分成。

河南中冶律师事务所的律师鲁辉说,依据《物权法》第六章第七十一条规定:“业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。”小区内的公用设施及附属设施应当属于业主共同所有,例如电梯、绿地、路灯等等,在

这些公用设施上设置广告时,首先应当经过业主大会的同意,广告收益应当由业主商讨决定如何支配。

鲁辉说,物业公司是为业主提供物业服务的法人企业,如果物业服务合同对它没有特殊的约定,它的服务范围仅限于小区物业服务内容,不能拿小区公用设施盈利。

## LED电子屏框架,咋离居民窗户那么近

### 相关部门:该框架是违规搭建的,目前施工方已停工



□记者 寇玺 实习生 郭一臻 文图

用LED电子屏在公共场所传播广告,效果向来不错,但这样的电子屏若设在住宅区,亮丽的色彩和广告音乐就会影响居民的正常生活。

### 居民:窗外咋立起个钢筋框架

17日上午,家住名优雅筑小区的市民张女士来电称,小区二楼楼顶立起一个LED电子屏的支撑框架,有三四米高。(上图)

“这要是建好了,放起广告来会有声音,多影响我们的生活。”张女士说。

原来,名优雅筑小区2号楼紧邻十字路口,一层和二层是商用,三层及以上为住宅。张女士居住的1单元刚好在十字路口的转角处且临着马路。几天前,有施工人员开始在二楼楼顶上施工。张女士说,起初,她并不知道对方在搭建什么,几米高的框架搭起来后,她才意识到对方搭建的东西可能对其生活产生影响。

记者17日上午来到该小区,看到了这个竖在二楼楼顶的LED电子屏框架。

恰好,西工区城建监察综合执法大队二中队的工作人员也在现场。经过了解,这个LED电子屏是违规搭建的。现场的工作人员立即要求负责搭建该LED电子屏的河南六建置业有限公司停工。

看到施工人员搬着长梯离开,现场的居民们才安心。

### 置业公司:只想作为私用,没想到还需审批

得知居民们的想法后,河南六建置业有限公司的相关负责人说,搭建这个LED电子屏只是为了给公司做宣传,筹划时他们考虑不周,没有及时和居民们沟通,也不知道需要由相关部门审批后才能建设。

“最近小区前的道路修通了,我们觉得这里的广告位不错,公司正好有在建新楼盘,便想在此搭建户外广告屏,供自己播放广告使用,并没有作为出租商用的想法。”LED电子屏的建设负责人白先生说。

目前,该置业公司已经停工,表示将积极和居民进行沟通,力争不影响大家的正常生活。同时,他们也会向市规划局递交建设申请。

### 提醒:遇到类似问题,可拨110或12319

西工区城建监察综合执法大队二中队的工作人员表示,不管是喷绘广告还是LED电子屏,如果需要搭建,首先应向市规划局递交申请,审批通过后才有建设资格;其次,如果建在居民住宅周围,还需要和居民进行协商,在不影响居民正常生活,并得到住户同意的前提下才可建设。

市民若发现违规建设的户外广告或产生刺眼强光、噪声,影响其室内采光的广告,可拨打110报警。我市还开通了“12319城建服务热线”,主要负责受理群众对城市管理方面的投诉,居民们也可拨打。

**看本地信息 只上洛阳网**

- 权威身份:中共洛阳市委宣传部主管、洛阳日报报业集团主办,党报优势,新闻权威。
- 超群实力:十三年成功运营,alexa统计全球排名1.7万,日均IP量8万,日均PV量120余万,全市第一,全省前三。“洛阳社区”人气火爆,注册会员超26万人。
- 核心优势:共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻,最新鲜,最生动,最详尽,离您最近。
- 荣誉见证:河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。

广告咨询电话: 65233618 地址:洛阳新区开元大道洛阳日报报业集团22楼