小区公共车位停车收费的合规性及监管职能探析

近期，常熟市市场监督管理局梅李分局接到梅李镇×××小区业主投诉称，梅李镇×××小区是2019年交付的，车位还没有开始出售，地下车库是封闭的，业主前期可将汽车免费停在地面车位上，物业发布通知称，从7月25日开始，要收取地面车位停车费，汽车进入小区超过2小时就要收费，收费标准是2元/小时，24小时内封顶10元，超过24小时费用累计计算，没有封顶。投诉业主称，地面车位是公共车位，物业收取停车费不合理。

梅李分局接诉后，执法人员前往梅李镇×××小区进行检查。该小区物业为江苏中南物业服务有限公司常熟分公司。分局工作人员分别与诉求人和被诉方取得联系后得知，×××小区于2019年交房后，至今未成立业主委员会，小区业主在购房时签订有《×××前期物业管理服务协议》，该服务协议中写明前期物业服务内容包括对该小区统一实施车辆管理并按规定标准进行收费。另查，上述前期物业服务协议中约定的收费标准并未超出《常熟市车辆停放服务收费实施办法》规定的上限，并且该收费标准也已通过常熟市发展改革委员会备案。

价格监管职能从发改委划转到市场监督管理部门后，价格监管成为市场监管部门的职能，物业管理收费中涉及停车收费问题无疑成为如何管、加何管，涉及千家万户。结合此案例的处理，笔者就以下问题浅析己见。

小区公共停车位收费问题是否属市场监管部门职能

现行与小区公共停车位收费相关的法律法规规章主要有《物权法》、《物业管理条例》《价格法》、《江苏省物业管理条例》《江苏省物业服务收费管理办法》等，从中可以看出：小区公共停车位的所有权性质为业主共有；在业主大会成立之前的前期物业公共服务费、汽车停放费实行政府指导价；业主大会成立后，普通住宅物业公共服务费、汽车停放费实行市场调节价，即由业主大会或业主大会授权的业主委员会与物业服务企业协商，通过物业服务合同约定执行；物业管理的主管行政部门为房地产行政管理部门，市场监督管理部门作为价格主管部门主要负责对物业服务收费行为的监督。因此，对于诉求人反映的小区公共停车位收费问题，我局有职能先开展调查，确定该小区处于前期物业管理阶段还是业主大会成立后物业管理阶段，再分别情况进行价格监管。

前期物业阶段公共停车位收费是否合规是监管重点

经对梅李镇×××小区进行检查，该小区物业为江苏中南物业服务有限公司常熟分公司。该物业公司负责人向分局工作人员提供了该小区的《前期物业服务合同》、《前期物业管理服务协议》和《前期物业公共服务收费备案表》。根据上述材料显示，×××小区物业管理区域内由业主委托物业服务企业统一实施车辆管理，委托物业服务企业管理的，收费标准如下：临时停车服务费约定：2小时（含2小时）内不收费；2小时以上4小时以内2元/次；12小时（含12小时）内5元/次；24小时（含24小时）内10元/次；超过24小时的，按时按次累计收费。地下室停车位管理服务费50元/月。以上收费标准为小型车收费标准，中型车按小型车收费标准加倍计收。上述收费标准已通过常熟市发展改革委员会备案。因此并不存在违规收费情况。

业主对公共停车位收费不满该如何解决

根据《物权法》相关规定，小区内占用业主共有道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。同时规定由业主共同决定制定或修改小区管理规约，共同决定共有和共同管理权利的其他重大事项。《物业管理条例》等相关法律法规章更进一步明确了对公共停车位收费分为前期物业管理和业主大会成立后物业管理两个阶段。前期物业阶段的物业管理企业是由房产开发商招标确定的，而业主委员会成立后的物业管理企业可以由业主委员会选聘。因此，业主为了更好维护自身权益，应尽快在街道办事处（乡镇人民政府）指导、监督下成立业主委员会，通过业主委员会行使自己作为业主的应有权利。

小区公共停车位收费怎样做才更为合理

该案例中，虽然该物业公司严格按照《常熟市车辆停放服务收费实施办法》规定制定了收费标准，但由于该小区目前还未开始出租或出售地下车位，却先开始对地面公共停车位进行收费，导致小区业主不得不考虑购买或者租赁车位车库，形成了车位车库租售前的紧张局面。相比而言，本市的不少其他新建成小区中，大部分地产公司和物业公司会选择先出租或出售地下车位，在绝大部分地下车位已经出租或出售的情况下再对小区地面公共车位进行收费。在此之前，通过录入业主车辆信息的形式来管理小区内地面公共车位的停放情况，相比而言是更为人性化、更为合理的管理方式。

（徐烨　张秀美）

店员借钱给老板，怎么就成了合伙做生意？

误信自己打工的宠物店要钱周转，员工小华拿出手头仅有的积蓄。没想到老板与其签了两份投资入股协议书后，竟以"投资有风险"为由一直不肯还款，小华无奈起诉。近日，苏州市虎丘区人民法院对这起合伙协议纠纷案依法审理认为，小华既不参与经营管理也不承担亏损风险，双方之间真实的法律关系为借贷关系，判决被告宠物店归还原告小华借款本金29.5万元及逾期利息损失。后被告提起上诉，被苏州市中级人民法院驳回，维持原判。

投资入股协议约定分红不提亏损

"我从事宠物清洁、美容及销售等工作，刚干满一个月，老板小娟就以经营需要为由借款，"原告小华陈述，因店里一直未与其签劳动合同，几个月的工资和借款也迟迟要不回来，于是其一边申请劳动仲裁，一边向法院起诉要求还借款。

庭审中，被告宠物店经营者小娟辩称，原告入股后，随便有调走用，"她和我签署入股协议，应该对店里的亏损承担相应责任，而不是在宠物店困难的时候抽身而出。"

法院查明，2019年7月，劳动仲裁委作出裁决，确认小华与宠物店于2018年8月14日至2019年4月10日期间存在劳动关系；宠物店应支付小华拖欠工资17550元；未签订劳动合同的二倍工资31050元；以及解除劳动关系经济补偿金1万余元。

又查明，2018年9月，宠物店（甲方）与小华（乙方）先后签订两份投资入股协议书，投资额共30万元，约定乙方全入股投资期为1年，合作期满后，甲方需在30日内返还乙方全部款项；分红每月一次，为当月所售总收入金额的30%。

庭审中，双方一致确认原告小华实际支付金额累计29.5万元。双方未就宠物店的亏损分担进行约定，也未签订其他合伙协议。宠物店一直由经营者小娟自行管理。

不参与经营不承担风险，实为借贷

法院认为，原告小华与被告宠物店存在劳动关系。双方在存在劳动关系期间签订两份投资入股协议书，但是原告既不参与经营管理也不承担亏损风险，所以该法律关系不符合投资入股合伙，实为民间借贷。民间借贷的本金应以实际交付金额为准。本案中，原告小华实际向被告宠物店的经营者小娟交付29.5万元，现双方约定期限已届满，故已符合小华向其主张返还借款的约定条件。

自然人从事工商业经营，经依法登记，为个体工商户。个体工商户可以起字号。个体工商户的债务，个人经营的，以个人财产承担；家庭经营的，以家庭财产承担；无法区分的，以家庭财产承担。本案中，被告宠物店为个体工商户，经营者为小娟，组成形式为个人经营，被告宠物店对原告小华的债务应以小娟个人财产承担。据此，法院一审、二审均判决如上。

【法官连线】合同名称不影响对合同性质的认定

当事人签订的合同虽具有明确的名称，但合同名称与内容不一致时，应当以该合同约定的权利义务内容确定合同的性质。承办人表示，合同性质的认定不能仅凭合同名称而定，应当根据合同内容所涉法律关系，即合同双方当事人所设立的权利义务内容确定合同的性质。

就本案而言，虽然宠物店与小华签订的名为投资入股协议书，但明确约定了小华投入的款项于合作期满后宠物店须在30日内返还，同时约定小华离职或要求退股时宠物店须在30日内全额退还，而双方也未就亏损承担进行约定。鉴于小华当时也是宠物店的员工，宠物店未能证明其作为出资方对宠物店进行过管理。

（赵延丽　艾家静　金刚）

中国电信
CHINA TELECOM
5G
全民升5G hello 畅享电信三千兆
千兆5G
千兆宽带
千兆Wi-Fi
详情请拨打10000或咨询各营业厅
全家共享三千兆
潮流应用新玩法
会员服务更贴心
云网安全服务优
扫码了解更多

《消费者周刊》编辑部地址：南京市中山东路132号　邮编：210002　苏州工作站地址：凤凰路366号5楼　电话：(0512)68152762　(0512)68152767　邮编：215004　零售价：1.20元