

小区地下车位到底属于谁？ 郑州一小区和开发商“杠”上法庭



恒通新城地下停车场

►地下停车位究竟归开发商还是业主，争论者多但进入司法程序者少。发生在郑州的一起“地下车位权属案”备受社会关注，尤其牵动广大业主的心。
►从2018年至今，该案经过一审业委会败诉、二审发回重审、原告开发商撤诉再次起诉，于12月10日在中牟县人民法院开庭审理。法院未当庭宣判。
□东方今报·猛犸新闻记者 赵丹/文图

关注：“地下车位权属案”再开庭，未当庭宣判

小区地下车位该归谁争议多，但进入司法程序的并不多。12月10日，备受关注的郑州“地下车位权属案”在中牟县人民法院开庭审理。涉事小区业主、业委会成员以及开发商的两位代理律师出庭。

该小区名为郑州市恒通新城小区，开发商是郑州恒通置业有限公司。

2011年，该小区建设并于2013年竣工，原本规划1120个停车位，最后建成785个，都在地下，卖掉了400多个，剩余

的出租给业主。

2017年6月1日，小区业委会更换了新物业公司深圳市恒博物业管理公司——郑州分公司，将300多个没有卖出的车位收回“自治”，出租给业主，收益归公共所有。

随后，该小区开发商将深圳市恒博物业管理公司郑州分公司、深圳市恒博物业管理公司及恒通新城小区业主委员会三方告上法庭，要求归还300多个车位及车库，并赔偿被“侵占”期间的费用。

围绕着375个地下停车位

及16个车库归属问题，小区开发商将业委会告上法庭。

从2018年至今，该案经过一审业委会败诉、二审发回重审、原告开发商撤诉再次起诉，于12月10日在中牟县人民法院开庭审理。

10日，在中牟县人民法院，该小区开发商、业委会再度交锋。庭审持续到下午1点多，法院未当庭宣判。

对此结果，恒通新城小区业委会主任梁芳静表示：“我方认为本案应该先确权，再说侵权。”

插曲：小区跟开发商因停车位“杠”上了，业委会主任曾指被开发商“威胁”

此前，恒通新城小区业委会主任梁芳静曾反映，其老家父母曾遭“开发商派人上门‘威胁’”。梁讲述，11月26日上午，老家父母家中出现不明身份人员，对方所驾驶车辆为郑州牌照。

“他们上来就问是不是梁芳静家。我家人说是并反问他们是谁。”梁芳静回忆，对方撂下一句“小区的事儿不要再参与，后果自负”就走了。

因担心父母及家人安危，梁报警求助，当地恼里派出所

民警受理此事并立案。

梁芳静直指对方是开发商，是因为她此前带领全体小区业主在用水、供暖、房本、物业等问题方面维权，并多次对簿公堂，与开发商结下矛盾。

但是，开发商——郑州恒通置业有限公司执行董事兼总经理徐军则向记者表示否认。

“我们从来没有威胁过她，一直都是她在威胁我们。”对于梁芳静所指，徐军再三予以否认，“她造谣生事。我们太守规矩了，一直被她欺负。”

12月10日，记者获悉，该案还在调查阶段。

**带领业主维权 家人遭到“威胁”？
开发商：不是我们的人**

该小区业委会主任曾指开发商派人到她老家“威胁”
(详见东方今报12月3日A07版)

观点： 业主购房时一定要问清车位性质

地下车库到底该归谁，归业主共有还是开发商？每位业主都非常关注。但进入司法程序者并不多。

针对此事，河南荟智源律师事务所律师赵世峰认为，住宅小区地下停车位或者车库，因其面积是否计入公摊面积或是否为人防工程等情况不同，其具体权属和处理方式也不尽相同。

赵世峰认为，如果地下车位(库)已作为公摊面积予以分摊，则其产权应属于全体业主共有。否则，地下车位(库)的产权一般归

属于开发商。但如果地下停车场系人防工程改建的，则无论是业主还是开发商，均无权出售，开发商或者业主如果要利用这些停车位，还需要与人防部门进行协商。

此事也给广大购房业主敲了警钟。赵世峰提醒，在对待地下停车位(库)问题时，一定要向开发商详细询问该停车位(库)的具体性质，是否可以买卖以及是否可以办理产权证等问题，进而选择是购买还是租赁，以免自身权益受到损失。

梳理： “地下车位权属案”大事记

2017年6月，位于郑州郑东新区的恒通新城小区业委会认为地下停车位属于全体业主所有，同物业公司一起将开发商还没有销售出去的375个地下车位和16个车库拿回，被开发商告上法庭。

2018年9月，郑州高新技术产业开发区人民法院作出一审判决，业委会和物业公司败诉。

2018年10月，业委会上诉至郑州市中级人民法院，要求撤销一审民事判决，依法改判或发回重审。

2019年2月，二审结果是撤销一审判决，发回重审。

2019年7月，该案

延期开庭，原因是旁听人数远远大于庭审现场所能容纳的人数。

2019年8月，庭审现场搬到恒通新城小区院内，300余人到庭参与旁听。旁听者除了恒通新城小区业主代表，还包括40多个小区的业主委员会代表、20多个未成立业委会小区的的代表。

2019年8月26日，开发商撤诉后再次提起诉讼，业委会提出管辖异议，开发商又上诉到郑州市中级人民法院，最终，市中级人民法院裁定该案由中牟县人民法院审理。

2019年12月，中牟县人民法院审理此案，未当庭宣判。

市场服务

电话：0371-56785066

债权转让暨催收公告

根据郑州邦信小额贷款有限公司(“转让方”)与郑州鸿程电子科技有限公司(“受让方”)于2019年12月4日签署的《资产转让协议》，转让方已将其在下表所列借款合同及相关担保合同项下的全部权益依法转让给受让方，由受让方合法取代转让方成为下列借款人和担保人的债权人和担保权利人。				
据此，请有关借款人和担保人自公告之日起尽快向受让方履行相应合同约定的还本付息义务及/或相应的担保责任，如借款人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格，请相关承债主体、清算主体代为履行义务或者承担清算责任。				
序号	借款人	主借款合同编号	担保人	基准日债权余额(元)
1	程献伟、马新伟	16011180220【借】-01		418,609.42
2	王艳秋、郑州亿中基业有限公司	16011140126【借】-01	段伟、郑州大洲物贸有限公司	7,527,293.06
3	河南彩虹光网络印刷股份有限公司	16010150029【借】-01	左克光、卢峰、左克欣、沙颖、郑州嘉美印刷有限公司	4,653,871.85
4	郑州巴洛克装饰材料有限公司、裴汴梁	16010140081【借】-01	段伟、王艳秋	5,121,223.13
5	裴汴梁	16011140094【借】-01	段伟、王艳秋	4,818,723.15
6	王艳秋、段伟	16011140056【借】-01	郑州华耐立家建材有限公司	4,794,119.44
7	郑州市采利服饰有限公司、李冬梅	16010140079【借】-01	郑州顺美商贸有限公司	1,000,000.00
8	李冬梅、叶奉杰	16011150001【借】-01	郑州顺美商贸有限公司	500,000.00
9	郑州顺美商贸有限公司、韩书萍	16010140067【借】-01	郑州市采利服饰有限公司	2,000,000.00

郑州邦信小额贷款有限公司 郑州鸿程电子科技有限公司

平顶山银行股份有限公司郑州分行债权催收公告

平顶山银行股份有限公司郑州分行依照法律、法规及国务院、最高人民法院有关规定和相关政策，负有履行保全债权、追偿债务的职责。请下列债务人及担保人速向平顶山银行股份有限公司郑州分行履行还本付息义务(本公告清单仅列示截至2019年11月19日的本金余额，债务人和担保人应予偿还的利息、罚息余额按《流动资金借款合同》相关规定计算)及履行相应的担保责任(若债务人或担保人因各种原因更名、改制、合并、分立、歇业、破产、被吊销营业执照或丧失民事主体资格的，请相关承债主体、其主管部门及负有清算义务的主体代为履行偿债义务或履行清算责任)。				
特此公告(本公告如有差错，以借款合同和担保合同等资产档案和判决、裁定为准)。				
附债权明细：				
序号	合同编号	债务人	担保人	本金(元)
1	1700201912010003	河南惠好园林工程有限公司	河南省盐业担保有限公司、梅建刚、张德山、高学德	9995866.62
联系电话：0371-89961183 通讯地址：郑州市金水区凤仪路6号 邮政编码：450000 平顶山银行股份有限公司郑州分行 2019年12月9日				