

读懂民法典 维护自身权益

必须管

●小区绿地被侵占，物业该不该管？

解读：民法典第二百七十四条规定：建筑区划内的绿地，属于业主共有。同时，民法典第九百四十二条规定：物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

因此，物业负有对小区公共绿地的管理义务。如果小区的绿地被侵占，物业应该要求破坏者整改并恢复原样。对于不予恢复的，物业服务企业可以报请有关执法部门介入解决。

●业主私搭乱建，该谁管？

解读：民法典第九百四十二条规定了物业有维护业主共有部分秩序的义务。因此，小区内如果出现了私搭乱建，首先可以通过业主大会、业主委员会进行维权；如果在业主共有部分进行私搭乱建，同样可以请求物业

进行管理；如果私搭乱建者拒不履行相关义务，还可以向有关行政部门投诉或报告，请求有关部门介入处理。

●小区地下车库消防通道被人侵占改装成储藏间，谁来解决这个问题？

解读：民法典第九百四十二条规定：对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

因此，物业有义务防止其服务区域内出现违反消防法律法规的行为。这要求物业一方面应及时采取合理措施制止违反消防法的行为，另一方面有向消防救援机构报告并协助处理违法行为的义务。

●有业主装修、跳广场舞……影响他人的正常生活，物业该不该管？

解读：民法典第二百八十六条规定，业主应当遵守法律、法规以及管

理规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。

业主大会或业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或噪声等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主或其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。

因此，物业同样具有维护小区秩序的义务。按照民法典的规定，小区中出现声、光污染，权益被损害者可以请求业主大会、业主委员会进行管制，也可以请求小区物业进行管制，如果侵害者拒不停止其侵害，权益被损害者同样可以向有关行政主管部门报告或者投诉，由有关行政主管部门介入进行管制。

小区物业公司的“管”与“不管”

分情况管

●“插座更换10元/个、马桶疏通50元……”物业提供的这些服务该不该收费？

解读：民法典第九百四十二条规定：物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

而开关、水龙头并不属于业主的共有部分，物业并没有无偿为业主进行维修的义务，因此，不能要求物业无偿提供服务，物业给业主换开关、水龙头，属于增值服务，可以适当收费。

●业主家里停水、停电该找谁？

解读：停水、停电分为几种情况，一是供水、供电单位对某个区域进行停水、停电。二是小区里的供水、电设施出现故障导致停水、停电。三是物业针对性地给业主家停水、停电。

民法典第六百五十一条规定：供电人应当按照国家规定的供电质量标准 and 约定安全供电。供电人未按照国家规定的供电质量标准和约定安全供电，造成用电人损失的，应当承担赔偿责任。

供水、供电等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向用户收取费用。遇到停水、停电等问题，应要求供水、供电等单位解决问题。

如涉及物业服务企业转供水、电的，应区分属于源头问题还是转供水、电中的设备因素，如果是转供

水、电中的设备出现问题，应由物业组织自行维修或申请使用维修资金维修。

同时，民法典第九百四十四条规定，业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可提起诉讼或申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

●业主的房子漏水，该不该由物业出钱维修？

解读：房子漏水分4种情况处理：

新建商品房处于质保期内的，一般由建设单位（即开发商）来负责维修；

属于自用部位或人为破坏、使用不当等原因造成的，一般由使用人（一般指业主）自行组织维修；

超出质保期、因使用年限较长等自然原因出现的屋面、墙面渗水、漏水等问题，应依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金进行维修；

如果没有筹集专项维修资金的，可由相关业主分摊费用来负责维修。

●业主房子出现裂缝、墙面掉沙、门窗破损等问题，谁来管？

解读：此问题需分情况讨论：

向开发商购买房屋，居住后发现质量问题：《最高院商品房买卖合同司法解释》第十二条规定：“因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”

第十三条规定：“因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”因此，如果购买房屋并居住后发现房屋存在影响居住的质量问题后，业主可以向开发商请求赔偿。

购买二手房后发现存在质量问题：民法典第六百一十七条规定：出卖人交付的标的物不符合质量要求的，买受人可依据本法第五百八十二条至第五百八十四条的规定请求承担违约责任。因此，如果在购买二手房并居住后发现存在质量问题，现业主应向原业主请求赔偿；原业主如能证明房屋质量问题为开发商所致而并非由其所致，则可按上文规定向开发商请求赔偿。

●小区外墙墙皮脱落、电梯出现问题……这些问题该归谁管？

解读：电梯等共有设施设备出问题应区分看待，日常保养的工作，属于日常物业管理的范畴；如属于维修、更新、改造，符合维修资金使用范畴的，应通过申请使用维修资金解决。

外墙脱落等公共部位出现问题，保修期内可向物业服务企业或业委会进行反映，由其协调建设单位进行维修；保修期外的，可由物业服务企业或业委会申请使用维修资金解决。

民法典第二百八十一条规定：建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

《中华人民共和国民法典》（下称民法典）于2021年1月1日起施行，被称为“社会生活的百科全书”，是新中国第一部以法典命名的法律，在法律体系中居于基础性地位，也是市场经济的基本法。今年5月份是第三个民法典宣传月，潍坊市司法局联合潍坊日报社推出系列报道，一起解读这部与我们生活息息相关的“百科全书”。

□潍坊日报社全媒体记者 王晓萌