



钟瑾 / 绘

机构申请登记，居住权自登记时设立；居住权不得转让、继承；居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。

本案中，赵某可以按照上述规定为保姆设立居住权，并办理登记。自登记之日起，保姆即对该房产享有居住权。这样，在赵某去世其儿子继承该房产后，保姆对该房产仍享有居住权，该权利直到其去世时消灭。

小区共有部分收益归业主共有

某小区物业公司为了创收，在居民楼电梯内安装了视频播放器滚动播放视频广告，在小区出行通道两侧安装大型户外广告牌，收取商家广告费，还在小区内业主共有的道路上划定停车位并收取车位费，收费后未向业主公开，都装入了自己的口袋，小区业主纷纷向物业公司讨要说法。那么，利用小区内业主共有部分开展经营活动所获收益究竟归谁所有？

点评：此前《物权法》对小区公共区域的收入归属问题无明确规定，以致纷争不断。《民法典》第二百七十四条规定：“建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。”第二百八十二条规定：“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。”

本案中，该物业公司利用业主共有部分开展经营活动所获得的收益，在扣除合理成本后，剩余部分应归全体业主共有，可以给业主分红或者抵缴物业费。

住宅建设用地使用权期满自动续期

王某有三处房产，其中一处是20世纪70年代建造的。王某了解到，住宅土地使用权期限最长为70年，不仅担心产权本身的完整性，也担心居住年限和土地使用年限挂钩会让房产贬值，所以急于将这套老房子转卖出去，而购买者也有这方面的担心。那么，《民法典》在住宅建设用地使用权方面有何新规定呢？

点评：王某和购买者都不必担心这个问题。此前《物权法》第一百四十九条第一款规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”我国现行法律规定的住宅建设用地使用权最高期限为70年，由于并没有对续期的土地使用费支付标准和办法作出明确规定，所以有的人对此不放心。《民法典》第三百五十九条规定：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。”就是说，土地使用权到期后，只要按规定缴费就拥有永久产权，可以传给子孙，从而解决了人们的后顾之忧。