

周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2025〕558号

申 请 人：杨某某

被 申 请 人：周口市住房和城乡建设局

申请人杨某某对被申请人周口市住房和城乡建设局未依法履行职责不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年7月15日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：1.确认被申请人行政不作为违法：未依法对物业公司擅自经营公共设施的行为作出处罚；2.责令限期履职：对物业公司违法行为立案并作出行政处罚；强制审计物业公司2013年10月26日至2025年7月13日期间公共收益；追缴违法所得并分配至全体业主；3.履行结果告知义务：将处罚决定及审计结果书面送达申请人。

申请人称：1.违法行为已确认但未受处罚。被申请人于2025年7月8日《答复》中明确认定：物业企业未经业主大会同意，擅自允许他人利用共用设施设备进行广告、宣传、经营（违反《河南省物业管理条例》第42条）。然而，自2025年4月11日首次认定违法至2025年7月13日，超90日未作出任何行政处罚；对物业拒不公示收益的行为未采取强制措施（违反《民法典》第282条）。2.强制审计的法定依据：《物业管

管理条例》第6条：业主有权要求对公共收益委托审计，费用由物业承担；《民法典》第286条：业主可请求行政主管部门追究物业侵权责任；《物业管理条例》第54条：主管部门对隐匿收益的物业可处以罚款并强制审计。审计必要性：物业自2013年起在小区设置道闸广告、快递柜、饮水机等经营性设施，长期拒绝公开收益，严重侵害业主财产权。3.被申请人行政不作为的违法情形，违反《行政处罚法》第60条规定：拖延处罚超90日，纵容物业持续侵权。法律依据：《行政复议法》第11条：对行政机关不履行法定职责可申请复议；《民法典》第287条：业主对侵害共有权的行为有权请求行政机关处理；《河南省物业管理条例》第82条：对擅自经营共用设施的物业可处5-20万罚款。综上，请求复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.被申请人作出的答复符合法定要求，已履行法定职责。针对申请人提出的关于某某小区物业擅自允许他人利用公共设施经营的问题，经被申请人工作人员现场查看，某某小区内道闸广告、饮水机、快递柜等设施设备安装情况属实。针对小区道闸广告，由于小区出入口道闸使用年限较长需重新更换，物业企业与道闸供应商签订了道闸设备置换广告位的协议；针对小区饮水机和快递柜，考虑到此类设备属便民设施，能给业主生活提供一定便利，根据《物业管理条例》第一条，改善人民群众的生活和工作环境的原则性规定，被申请人暂未强制要求物业立即拆除，但督促物业企业对相关设备的公共收益进行公示，物业企业回复称小区不存在公共收益情况，

被申请人根据《河南省物业管理条例》第四十二条，针对物业企业未经业主大会同意，擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营行为正在推进立案查处工作，并通过电话等方式已告知申请人。2.针对申请人就同一个公共设施经营行为多次申请履行法定职责，并申请行政复议事项，严重造成司法资源浪费，依据一事不再理原则及《行政复议法》《行政诉讼法》相关规定，重复处理行为不属于行政受案范围，但被申请人根据规定每次均书面告知了当事人。综上，被申请人的回复已履行了法定义务，内容认定事实清楚，适用法律依据正确，并无不当，请复议机关依法驳回申请人的复议请求。

经审理查明：2025年4月27日，申请人杨某某向被申请人周口市住房和城乡建设局提交《履行法定责任申请书》，称“河南省某某物业在未召开业主大会、未经业主同意的情况下，长期擅自允许第三方企业利用小区共用部位（包括出入口道闸、地下车库栏杆、公共区域等）设置商业广告、净水机及快递柜，并拒不承认存在公共收益。贵局虽已介入调查，但至今未责令物业停止违规行为，亦未追缴违法所得，导致业主共有权益持续受损……具体诉求：1.立即责令停止违规行为：要求贵局依据《河南省物业管理条例》第八十五条，对某某物业未取得业主同意擅自经营的行为下达行政处罚决定书，责令其立即拆除道闸广告、净水机等商业设施，恢复共用部位原状。2.彻查并追缴公共收益：要求贵局强制物业公示与第三方企业

签订的全部协议及收益明细，追缴违法所得，并依法将收益纳入小区专项维修资金或由业主大会决定用途。3.依法实施行政处罚：针对物业长期隐瞒收益、拒不整改的行为，建议贵局依法没收其违法所得，并处以罚款。4.书面答复处理结果：恳请贵局在法定期限内（30日）将调查结论、行政处罚决定及执行情况以书面形式告知申请人。”2025年7月8日，被申请人作出《关于某某物业问题的答复》，告知申请人“经我局工作人员现场查看，某某小区内道闸广告、饮水机、快递柜等设施设备安装情况属实。针对小区道闸广告，由于小区出入口道闸使用年限较长需重新更换，物业企业与道闸供应商签订了道闸设备置换广告位的协议；针对小区饮水机和快递柜，考虑到此类设备属便民设施，能给业主生活提供一定便利，我局暂未强制要求物业立即拆除，要求物业企业对相关设备的公共收益进行公示。目前物业企业拒不承认存在公共收益，我局根据《河南省物业管理条例》第四十二条，针对物业企业未经业主大会同意，擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营正在推进立案查处工作。”杨某某对被申请人未依法对物业公司擅自经营公共设施的行为作出处罚等行政不作为不服，向本机关提出行政复议申请。

另查明，2025年7月17日周口市住房和城乡建设局对河南省某某物业服务有限公司在某某小区物业服务中涉嫌存在未经业主大会同意，擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营等活动的违法行为，予以立案，并向该物业公司

作出周建物立通字〔2025〕第XX号立案通知书。

行政复议期间，申请人于2025年7月30日阅卷，本机关于8月6日电话听取申请人意见，申请人称对被申请人的答复书不予认可，其他意见与行政复议申请书所述理由一致。

以上事实有以下证据证明：1.《履行法定责任申请书》；2.《关于某某物业问题的答复》及邮件交寄单；3.周口市住房和城乡建设局立案通知书（周建物立通字〔2025〕第XX号）及立案审批表；4.辅助调查取证任务书；5.设备合作协议书；6.关于明确中心城区各有关单位物业行业管理行政职权的通知。

本机关认为：《住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法》第十四条规定，举报人署名或提供联系方式的，承办单位应当书面或口头等方式回复处理情况，并做好相关记录。

《住房和城乡建设行政处罚程序规定》第二十九条第一款规定，执法机关应当自立案之日起九十日内作出行政处罚决定。因案情复杂或者其他原因，不能在规定期限内作出行政处罚决定的，经本机关负责人批准，可以延长三十日。案情特别复杂或者有其他特殊情况，经延期仍不能作出行政处罚决定的，应当由本机关负责人集体讨论决定是否再次延期，决定再次延期的，再次延长的期限不得超过六十日。本案中，被申请人周口市住房和城乡建设局接到申请人杨某某提交的《履行法定责任申请书》后，对申请人反映的问题进行调查核实，期间通过电话、书面答复形式告知了申请人调查情况，并已于2025年7月17日决定立案，且根据上述规定作出处罚是从立案之日起算，

申请人在被申请人立案后还未到规定期限即要求确认被申请人未作出处罚违法，缺乏法律依据。另外，申请人所引用法条与其要求强制审计不相符，其要求被申请人强制审计亦缺乏法律依据，本机关不予支持。综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十九条“行政复议机关受理申请人认为被申请人不履行法定职责的行政复议申请后，发现被申请人没有相应法定职责或者在受理前已经履行法定职责的，决定驳回申请人的行政复议请求”之规定，本机关决定：

驳回申请人杨某某的行政复议请求。

如不服本决定，可以自收到本行政复议决定书之日起15日内，依法向人民法院提起行政诉讼。

2025年9月1日

抄告：河南省住房和城乡建设厅