

周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2025〕401号

申 请 人：岳某某

被 申 请 人：周口市住房和城乡建设局

申请人岳某某对被申请人周口市住房和城乡建设局作出的《关于某某物业问题的答复》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年3月19日依法予以受理，2025年4月27日中止审理，2025年7月1日恢复审理，现已复议终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《关于某某物业问题的答复》，责令被申请人依法对物业企业擅自改变规划用途、利用公共部位经营等行为依据《物业管理条例》第六十三条、《河南省物业管理条例》第八十五条立案查处。

申请人称：2025年1月15日申请人通过EMS向被申请人邮寄《履行法定职责申请书》及相关证据，2025年3月14日收到被申请人答复。申请人对被申请人作出的答复不服。1.被申请人事实认定错误。被申请人未核实某某小区的总平面图，错误认定安装电动自行车充电设备区域全部为“非机动车停放区”，即使是非机动车停放区安装充电设备也要经过业主表决同意后才能安装。根据周口市自然资源与规划局提供的《某某小区地上总平面图》，小区西门北方规划有七个机动车停车位，物业安装电动自行车充电设备进行经营，违反《物业管理

条例》第四十九条。被申请人称小区实行人车分流管理，即使人车分流也不能证明物业企业可以擅自改变按照规划建设的公共建筑和共用设施用途，其次小区人车分流管理也未经过业主表决同意，且小区总平面图显示某某小区地面共规划了 339 个机动车位，如不允许机动车辆停上地面则不符合规划设计要求。2.被申请人不完全履职、不依法履职。对擅自安装充电设备问题，被申请人未审查物业是否取得业主表决同意、未调查充电设备经营收益去向。对擅自占用公共场地、擅自利用公共设施设施问题，仅要求拆除部分电梯广告，放任电动车充电设备、自动售卖机、快递柜、公示牌全友家居广告等持续违规经营，并新增了北门道闸广告，未责令物业企业公示历史收益及收益如何处置。既然被申请人要求物业企业拆除电梯广告，就说明被申请人已经认定了物业企业擅自利用公共设施设施进行经营的行为，但被申请人未依据《物业管理条例》第六十三条、《河南省物业管理条例》第八十五条对物业企业立案处罚。综上所述，被申请人的不依法履职行为，致使物业公司的违法行为得不到及时纠正，业主的共同利益持续受损。请求复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.被申请人已依照法定程序履职。2025 年 1 月 15 日，被申请人收到申请人提交的履职申请后对相关情况进行核查，于 2025 年 3 月 13 日作出《关于某某物业问题的答复》并邮寄送达申请人。2.《民法典》第二百七十五条规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。根据上述规定小区，

规划停车位不属于公共区域，该小区在售房时对外宣传为人车分流小区，小区路面不允许停放机动车辆并不违规。某某物业公司加装非机动车充电桩，目的是为广大业主提供生活便利。对群众不便利的售卖柜、道闸广告、快递广告，被申请人督促物业公司已全部拆除；对群众便利的快递柜、充电基础设施问题，被申请人要求物业企业对公共收益进行公示，物业企业在小区的公示栏中积极进行了公示。某某小区物业企业对反映的上述问题积极进行了整改，属于初次违法，危害后果轻微。根据《河南省物业管理条例》第八十六条及《周口市住房和城乡建设局关于印发〈周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单（试行）〉的通知》规定，被申请人对该小区物业公司的上述行为不予立案处罚。综上，被申请人已经履行了法定义务，回复内容认定事实清楚，适用法律依据正确，并无不当。请求复议机关驳回申请人的行政复议请求。

经审理查明：2025年1月15日，申请人岳某某向被申请人周口市住房和城乡建设局邮寄提交《履行法定职责申请书》，请求“周口市住房和城乡建设局履行法定职责，依据《物业管理条例》对某某生活服务集团股份有限公司周口分公司（某某小区物业中心）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途（将规划的地上机动车位改为电动自行车充电场所）；擅自占用、擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营（在规划的地上机动车位上安装电动自行车充电设备进行经营、在小区场地内安装丰巢快递柜、自动售卖机，在电梯内、小区公示牌内投放广告信息）的上述违法行

为进行行政处罚。请求责令其停止违法行为，恢复原状，并将所得收益在小区公示，纳入公共维修基金。”被申请人收到申请后，组织人员对申请人反映的相关情况进行调查核实。2025年3月13日，被申请人作出《关于某某物业问题的答复》，答复申请人“1.关于将机动车位改为电动自行车充电场所：经我局现场核查，某某小区园区内车辆管理实行人车分流，地面没有停放机动车，且设计图纸显示安装电动自行车位置为非机动车停放区域，不存在违规行为。2.关于公共广告收益问题：经现场查看，部分电梯安装全友家居商家广告，我局已要求物业企业拆除完毕。”申请人对该回复不服，向本机关提出行政复议申请。

另查明，2025年3月25日，被申请人作出《行政处罚案件不予立案审批表》，认为某某小区物业公司第一时间对电梯广告、道闸广告等设施进行拆除，对非机动车充电桩、便民快递柜等便民设施公共收益进行公示，整改态度积极，安装便民设施情节轻微，未造成危害，根据《河南省住房城乡建设领域电动自行车安全隐患全链条政治行动实施方案》关于推进既有小区充分增设充电设施的工作要求以及《周口市住房和城乡建设局关于印发〈周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单〉（试行）的通知》（周建发〔2023〕7号），决定不予立案处罚。2025年4月21日，申请人提出对《周口市住房和城乡建设局关于印发〈周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单〉（试行）的通知》（周建发〔2023〕7号）进行规范性审查，本机关于2025年4月27日将

该文件转送至周口市司法局予以审查。2025年6月23日，周口市司法局向本机关提交出具的审查意见。

行政复议期间，申请人于2025年4月18日阅卷后向本机关提出书面意见，申请人认为被申请人认定事实不清、证据不足、程序违法、适用法律错误。

以上事实有以下证据证明：1.《履行法定职责申请书》；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关于印发〈周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单〉（试行）的通知》（周建发〔2023〕7号）；4.行政处罚案件不予立案审批表；5.物业公司整改图片。

本机关认为：根据《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。本案中，被申请人周口市住房和城乡建设局接到申请人岳某某提交的《履行法定职责申请书》后，对申请人举报的某某小区物业企业将地上机动车位改为电动自行车充电场所、安装丰巢快递柜、自动售卖机及在电梯内、小区公示牌投放广告信息等线索进行调查核实，根据调查了解的情况作出案涉《回复》，告知申请人物业企业安装电动自行车充电设备不存在违规行为，部分安装的广告已要求物业拆除等处理情况，已履行法定职责，回复内容并无不当。对于申请人提出的对《周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单》（周建发〔2023〕7号）进行规范性审查，周口市司法局出具

审查意见：经审查，《周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单》（周建发〔2023〕7号）的内容符合《行政处罚法》等法律法规规定，不存在违背法律法规的情形。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条“行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，行政复议机关决定维持该行政行为”之规定，本机关决定：

维持被申请人周口市住房和城乡建设局作出的《关于某某物业问题的答复》。

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7月7日

抄告：河南省住房和城乡建设厅