武汉市江汉区人民政府 行政复议决定书

江政复决字〔2023〕11号

申请人：喻 XX

被申请人：武汉市江汉区住房保障和房屋管理局

申请人不服被申请人对其举报事项作出的答复，于2023年3月28日向本机关申请行政复议。本机关于2023年3月30日收到行政复议申请后，依据《中华人民共和国行政复议法》第十二条规定予以受理，本案现已审理终结。

申请人请求：确认被申请人对申请人“举报报告”的答复属于适用法律条款错误，并予以撤销；责令被申请人对申请人举报事项予以查处，督促小区召开业主大会，表决小区物业管理方式（二选一）。

申请人称：江汉区万松园路XX小区20多年来一直由业主自行管理物业，2022年4月小区未经业主大会“二选一”表决，XX物业公司强行进驻小区。为此申请人多次向万松街办事处反映并提出异议，也多次向被申请人举报，被申请人既未查处，也未依法履责。在申请人于2023年3月8日发函催促后，被申请人于2023年3月16日给予答复，答复称“武汉XX物业管理有限公司被选聘结果符合规定。”申请人认为该答复适用法律条款错误，主要理由为：一、本案中被申请人是法定的监管人，

必须依法监督管理，在其监管范围内必须纠正任何人的违法行为；二、被申请人引用《民法典》第二百七十八条不能证明物业公司进驻小区合法；三、老旧小区改造工程完工后，必须依次组织三次业主大会或者业主大会必须完成三个程序，申请人小区在没有履行这三个程序的条件下，有关人员就指定独聘物业公司进驻小区，这是明显的违法行为。依据《国务院物业管理条例》第十九条，对于本案中已举报并可以明确确认的违法行为和决定，被申请人应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

申请人为证明自己的主张，向本机关递交了给被申请人的举报信复印件、关于《XX小区未经业主大会“二选一”表决一事》的回复复印件、房产证复印件、申请人身份证复印件等证据材料。

被申请人答复称：一、申请人举报选聘物业公司事项，涉及小区业主大会和决议内容，被申请人对此无监督职责。二、被申请人针对申请人举报事项作出的回复，属于信访处理意见，不是具体行政行为，不属于行政复议的受案范围。

被申请人在法定期限内向本机关递交了行政复议答复书，并提供了投诉书、关于《XX小区未经业主大会“二选一表决一事”》的回复、投诉回复送达记录、EMS存单复印件，签收记录截图等证据材料。

经审理查明：申请人为江汉区万松园路XX小区业主，就小区未经业主大会“二选一”表决，XX物业公司强行进驻小区事项，于2023年3月8日向被申请人发函举报。被申请人于2023

年3月16日作出关于《XX小区未经业主大会“二选一”表决一事》的回复，回复内容为：“经核实2022年4月29日经超过专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意选聘XX物业管理有限公司为XX小区物业服务企业。2022年5月1日武汉XX物业管理有限公司与XX小区业主委员会、业主大会签署物业服务合同……武汉XX物业管理有限公司被选聘结果符合《民法典》相关规定。”并于2023年3月22日通过EMS将答复邮寄送达给申请人。

本机关认为：公民、法人或者其他组织请求行政机关履行法定职责，须以被申请的行政机关具有该项法定职责为基础，本案中申请人的复议请求事项不属于被申请人法定职责权限范围。申请人举报的“XX小区未经业主大会‘二选一’表决，违法进驻物业公司进行收费管理”等事项，涉及相关小区“业主大会召开”“物业单位选聘”等事项。根据《湖北省物业服务和管理条例》第四条规定：“县级以上人民政府房产行政主管部门负责本行政区域内物业服务活动的监督管理工作，依法履行下列职责：（一）对物业服务企业服务质量进行监督管理；（二）对物业服务企业组织开展信用评价；（三）对物业服务企业及其从业人员、业主委员会进行业务指导、培训和监督管理；（四）对物业的使用与维护进行监督管理；（五）对物业承接查验、物业服务企业退出交接活动进行指导和监督；（六）对住宅专项维修资金的交存、使用进行监督管理；（七）建立、

维护物业服务和管理电子信息平台；（八）处理物业服务活动中的投诉；（九）法律、法规规定的其他职责”；第五条规定：“街道办事处、乡镇人民政府应当在同级党组织领导和民政部门指导监督下，依法组织和指导本辖区内的业主成立业主大会、选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责……”。《武汉市物业管理条例》第五条规定：“房屋主管部门负责物业管理活动的监督管理工作。民政主管部门负责对街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会在业主大会成立、业主委员会选举等活动中履行相关职责进行指导、监督和考核”；第六条规定：“街道办事处、乡镇人民政府应当在同级党组织的领导和上级民政主管部门的指导下，依法组织和指导本辖区内的业主成立业主大会、选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责……”。被申请人具有对物业服务活动监督管理的法定职责，并不具有监督业主大会、业主委员会依法履职的法定职责。因此申请人要求被申请人对举报事项予以查处，督促小区召开业主大会，表决小区物业管理方式，不属于被申请人的法定职责。鉴于被申请人并无对举报事项进行监督的法定职责，被申请人于2023年3月22日对申请人的回复属于信访回复，不属于针对申请人所作出的具体行政行为，申请人请求撤销该回复不属于行政复议的受案范围。

因此，根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十八条第（一）款的规定，本机关决定：

驳回申请人的复议申请。

申请人如对本决定不服，可以自接到本决定书之日起十五

日内依法向人民法院提起行政诉讼。

2023年5月12日