

上海市闵行区人民政府
行政复议决定书

沪闵府复字（2024）第 1905 号

申请人：朱某

刘某

裘某

傅某

费某

被申请人：上海市闵行区浦锦街道办事处

申请人因不服被申请人于 2024 年 5 月作出的告知（以下简称《告知》），向本机关申请行政复议。本机关于 2024 年 7 月 31 日收到申请人的行政复议申请材料，于 2024 年 8 月 1 日决定受理该行政复议申请。本案现已审理终结。

申请人称：其系上海市闵行区江桦路 X 弄－江柳路 X1 弄小区的业主。2024 年 4 月 3 日，江桦路 X 弄－江柳路 X1 弄小区业主开会投票表决成立了江桦路 X 弄－江柳路 X1 弄小区“第一届业主委员会以及业委会监督小组”。2024 年 4 月 8 日，上述“业委会及业委会监督小组”向被申请人告知相关情况，并要求被申请人对小区新成立的第一届业主委员会给予后期工作指导并进行备案登记。被申请人于 2024 年 5 月向上述小区业主作出《告知》，拒绝了系争小区业委会所提出的请求。其

认为被申请人没有证据证明某业主大会的物业管理区域范围，所作结论明显缺乏事实依据。根据《上海市住宅物业管理规定（2023 修正）》，作为代表住宅建设工程规划许可证的系争小区业主房产证上的红线图是划分该小区物业管理区域的法定标准，系争小区属于独立小区，拥有独立的物业管理区域，被申请人的行为没有法律依据。因此，特提出行政复议申请，请求撤销被申请人 2024 年 5 月作出的《告知》并责令重新作出告知。

被申请人称：2024 年 4 月 10 日浦锦街道房管所、自治办、某居委会收到“江桦路 X 弄江柳路 X1 弄第一届业委会、业委会监督小组成立第一届业委会、业务会监督小组的来信”，请求给予工作指导。2024 年 5 月浦锦街道房管所、自治办、某居委会以公开信的形式回复江桦路 X 弄江柳路 X1 弄业主。该答复仅系答复人的解释说明，既没有对申请人的权利义务作出处分，也没有对申请人合法权益造成实际的影响，不属于具体行政行为，不符合行政复议受理条件。其次，答复内容有事实和法律依据。2008 年 8 月 4 日，上海市闵行区房屋土地管理局出具《关于划定上海市闵行区某业主大会物业管理区域的公告》，系争小区在某业主大会物业管理区域范围内，该物业管理区域范围内已成立某业主委员会。其告知系争小区业主目前不能再单独组建一个业主大会，相关涉及人员不得以江桦路 X 弄江柳路 X1 弄第一届业委会的名义活动有充分的事实和法律

依据。综上，其答复内容有事实和法律依据，且仅系答复人的解释说明，不属于具体行政行为，不符合行政复议受理条件，望对该行政复议予以驳回。

本机关经审理认为：

经查，申请人系上海市闵行区江桦路 X 弄江柳路 X1 弄小区业主。上述小区系某五个区块之一，因某业委会换届组建问题与物业管理等问题产生纠纷。部分小区业主认为自己所居住的弄区是有独立红线的弄区，可以自行选举业委会。2024 年 4 月 3 日，江桦路 X 弄江柳路 X1 弄小区的业主自行投票通过了小区的《业主大会议事规则（草案）》、《管理规约（草案）》、《专项维修基金管理规约（草案）》，并成立“江桦路 X 弄江柳路 X1 弄小区第一届业主委员会以及业委会监督小组”。2024 年 4 月 8 日，该小区业主以“江桦路 X 弄江柳路 X1 弄小区第一届业主委员会、业委会监督小组”名义致信浦锦街道房管所、自治办以及某居委桂某，告知“江桦路 X 弄江柳路 X1 弄小区第一届业主委员会以及业委会监督小组”正式成立，并希望给予工作指导。2024 年 5 月，浦锦街道自治办、浦锦街道房管所、某居民委员会作出系争《告知》，并将《告知》送达至小区业主刘某的邮箱。告知江桦路 X 弄江柳路 X1 弄属于某业主大会物业管理区域范围，目前不能再单独组建业主大会，相关人员不得以“江桦路 X 江柳路 X1 弄第一届业委会”名义活动。

被申请人为系争行政行为提供了江桦路 X 弄江柳路 X1 弄

业主来信、《告知》、《关于划定上海市闵行区某业主大会物业管理区域的公告》、某业主大会与业主委员会备案证、《业主大会印证刻制证明》等证据，本机关对上述证据与事实予以审查确认。

本案中，申请人认为被申请人的行为没有事实和法律依据。

本机关认为：根据《上海市住宅物业管理规定》第五条第三款的规定，被申请人具有指导和监督业主大会、业主委员会的组建和换届改选，办理相关备案手续的职责。

根据《中华人民共和国行政复议法》第二条第一款的规定，公民、法人或者其他组织认为行政机关的行政行为侵犯其合法权益，向行政复议机关提出行政复议申请，行政复议机关办理行政复议案件，适用本法。

根据《物业管理条例》第九条规定，一个物业管理区域成立一个业主大会。第十条规定同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。2008年8月4日，上海市闵行区房屋土地管理局出具《关于划定上海市闵行区某业主大会物业管理区域的公告》，明确上海市闵行区某业主大会管理区域划定为，东至浦泉路，西至江桦路X2弄小区围墙及蒲驰路，南至江柳路，北至南江桦路。江桦路X弄江柳路X1弄属于某业主大会的物

业管理区域范围内。本案中，系争小区业主自行组织投票表决后，以“江桦路X弄江柳路X1弄第一届业委会、业委会监督小组”名义向被申请人致信告知成立“江桦路X弄江柳路X1弄小区第一届业委会、业委会监督小组”的事项，并要求给予工作指导。被申请人对系争小区业主作出《告知》，该告知属于被申请人的解释说明，案涉《告知》并未对申请人的合法权益造成实际影响，不属于具体行政行为，不符合《中华人民共和国行政复议法》第三十条第一款第（五）项规定的行政复议受理条件。

江桦路X弄江柳路X1弄业主如需单独成立业委会，应当调整物业管理区域，根据《上海市住宅物业管理规定》第十条的规定，调整物业管理区域的，应当由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，并应当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。经区房屋行政管理部门在相关物业管理区域内公告后依法组建业委会筹备组，按照相关程序组织业主大会选举产生业主委员会。

综上，依据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条的规定，本机关决定：

驳回申请人朱某、刘某、裘某、傅某、费某的行政复议申请。

申请人如不服本决定，可以自收到本决定书之日起十五日

内向上海市第一中级人民法院提起行政诉讼。

2024年9月20日