案例3

滨海新区住建委某物业公司擅自利用物业共用

设施设备进行经营行政处罚案例

行政机关：天津市滨海新区住房和建设委员会

当 事 人：某物业公司

1. 案例名称

案件名称：某物业公司擅自利用物业共用设施设备进行经营的行政处罚案件

基本案由：擅自利用物业共用设施设备进行经营

案件分类：行政处罚

1. 简要案情

2024年4月25日，滨海新区住建委收到业主举报，反映滨海新区某小区某物业公司利用物业共用设施设备进行经营。针对反映内容，执法人员赶到现场进行调查核实，发现物业公司在两个人行通道门禁设备上设置有商业广告，通过全程摄录及拍照固定了违法证据。同时，请某街道办事处协助调查，核实到该小区正在组建业主委员会，确定物业公司在没有征得小区相关业主、业主大会同意的情况下，擅自利用物业共用设施设备进行经营，执法人员随即下达责令改正违法行为通知书。在整改期间，物业公司态度端正，积极沟通，及时撤除门禁设备上张贴的广告，并更换为社区文化及党建宣传类图片。

1. 法律适用

1.《物业管理条例》

第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

2.《中华人民共和国行政处罚法》

第三十三条第一款 违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。初次违法且危害后果轻微并及时改正的，可以不予行政处罚。

第三十三条第三款 对当事人的违法行为不予行政处罚的，行政机关应当对当事人进行教育。

1. 决定结果

滨海新区住建委严把执法关键环节，注重过罚相当、处罚与教育相结合，为持续优化营商环境，对该单位作出不予行政处罚的决定，并对其进行教育，将普法教育贯穿于行政处罚全过程。

五、说明理由

（一）对证据采信理由的说明

执法人员进行现场踏勘，全程摄录及拍照固定了违法证据，对当事人进行了询问调查，并查阅了门禁合作协议。同时，协调属地街道核实相关情况，对当事人擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的行为予以确认。

（二）对依据选择理由的说明

物业公司在小区内安装设有商业广告门禁设备，属于擅自利用物业共用设施设备进行经营的行为，违反了《物业管理条例》的相关规定，应当作出处以罚款的行政处罚。

（三）对决定裁量理由的说明

鉴于当事人积极配合整改，初次违法且情节轻微并及时改正，没有造成危害后果，经充分调查取证、反复研讨及集体审议，最终适用《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条第一款、第三款的规定。

六、典型意义

本案既有效制止了违法行为，也有力解决了群众急难愁盼问题，实现法律效果和社会效果的双统一。

一是积极回应群众诉求，增强居民的幸福感、获得感。行政机关对民众诉求第一时间受理、查处、联系、反馈群众，不仅增强政府的公信力，也激发公众参与社会治理的积极性。引导物业企业整改到位，矛盾纠纷得以实质化解，有利于共建和谐的社区环境。

二是激励物业企业自我纠错与提升，推动行业健康发展。依法解决类似案件，有利于破解居民反映强烈的物业管理问题，督促物业企业自觉严格遵守相关法律，不断提高服务质量，加强物业行业自律。

三是贯彻执法为民的理念，推进法治化进程。执法人员通过严谨的执法程序，维护了法律严肃性，彰显了执法的“力度”与专业性。同时，采用政策解读、现场指导、与属地社区联动等方式给予该物业公司主动纠正的机会，体现出执法的“温度”与灵活性，有效提升住建领域行政执法效能。