

# 周 口 市 人 民 政 府

## 行政复议决定书

周政行复决〔2023〕350号

申 请 人：韩某

被 申 请 人：周口市自然资源和规划局

申请人韩某不服被申请人周口市自然资源和规划局作出的关于某某小区停车位规划问题履行职责的回复，向本机关提出行政复议申请，本机关于2023年10月7日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：依法撤销被申请人作出的关于某某小区停车位规划问题履行职责的回复，并重新作出书面回复。

申请人称：申请人通过信息公开收到被申请人周口市自然资源和规划局提供的某某小区地上停车位图纸，显示地上停车位53个，但实际上只在4号、5号楼前有2个停车位且被地桩锁住无法使用。被申请人在无证据的情况下回复项目审批手续齐全、地上停车位符合规划要求，无视事实和法规。请求复议机关依法支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.某某小区目前没有进行综合验收，在分期验收过程中停车位的建设符合规划要求。某某小区已经获批的规划许可证因城市发展需要进行了变更，致使该小区至今没有完成整体建设，也没有进行小区的整体综合验收。且因规划变更，客观上导致该小区商业部分地上停车位减少，根据《中华

《中华人民共和国建设部城市住宅小区竣工综合验收管理办法》第十条“分期建设的住宅小区，可以实行分期验收，待全部建成后进行综合验收。分期验收的住宅小区，市政公用基础设施和公共配套设施满足使用功能要求的，可以分期投入使用”的规定，在小区分期验收时，符合规划要求。故小区现有停车位（包括住宅和商业部分）符合规划要求。2.某某小区规划验收在前，小区业主入住在后，停车位的后续使用问题不属于我单位职权范畴。某某小区进行分期验收时，建设单位按照规划要求留足了地上停车位的位置，至于申请人所称“实际只有2个停车位且被地桩锁住无法使用”，是该小区物业根据小区业主的实际需要进行了调整，小区业主停放电动车也在事实上遮挡了停车位。综上，请求复议机关依法驳回申请人的复议申请。

经审理查明：申请人韩某于2023年5月18日通过挂号信向被申请人周口市自然资源和规划局邮寄履行法定职责申请书，请求被申请人对某某小区地上实际车位与规划不符的情况履行查处职责。被申请人于5月19日签收后，未作出书面答复。申请人不服并提出行政复议申请，本机关审理后作出周政行复决〔2023〕264号行政复议决定，责令周口市自然资源和规划局在法定期限内对申请人提出的履职申请作出处理。被申请人周口市自然资源和规划局于2023年9月18日作出回复，告知申请人“某某小区项目位于某某路与某某路交叉口某某角，项目规划审批手续齐全；按照城市总体规划要求，项目规划审批手续齐全，办理有建设工程规划许可证；某某小区项目于2012年开工建设，某某小区项目已建成楼栋全部通过竣工验收，车位与审批一致并办理有不动产权证”，申请人对该回复

不服，向本机关提出行政复议申请。

另查明，周口市规划建筑勘测设计院于2014年4月对某某小区1#、2#、3#、6#、7#楼进行竣工测量验收；2016年6月对某某小区4#、5#楼进行竣工测量验收。

以上事实有以下证据证明：1.周政行复决〔2023〕264号行政复议决定书；2.商业部分停车位现状照片；3.周口市某某竣工测量2份；4.小区停车棚及电动车停放现状照片。

本机关认为：首先，原建设部《城市住宅小区竣工综合验收管理办法》第十条规定，分期建设的住宅小区，可以实行分期验收，待全部建成后进行综合验收。分期验收的住宅小区，市政公用基础设施和公共配套设施满足使用功能要求的，可以分期投入使用。本案中，某某小区因城市发展需要，原有规划变更，无法进行小区综合验收，对已建成的住宅，可以进行分期验收。按上述规定，小区公共配套设施满足使用功能要求的，可分期投入使用，且某某小区符合城市总体规划要求，7栋建成住宅已全部通过竣工验收，相应的公共配套设施均已分期投入使用。而申请人所称被申请人提供的某某小区地上停车位图纸显示的地上53个停车位，是小区整体规划建设的停车位，并不等同于目前小区已投入使用的停车位数量。

其次，《物业管理条例》第六十三条第一款规定，违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：（一）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的。申请人所称 4#、5#楼前 2 个停车位被地桩锁住无法使用的问题，申请人可向县级以上地方人民政府房地产行政主管部门进行反映，不属于本案审查范围。申请人的举报行为涉及的是小区业主共有利益，与其自身并无直接的利害关系，而应以业主委员会或专有部分占建筑物总面积过半数或者占总户数过半数的业主的名义维护合法权益。

综上，被申请人关于某某小区停车位规划问题履行职责的回复认定事实清楚，适用依据证据，内容适当。根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项“具体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，决定维持”之规定，本机关决定：

维持周口市自然资源和规划局作出的关于某某小区停车位规划问题履行职责的回复。

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。

2023 年 11 月 20 日

抄告：河南省自然资源厅