

ПРИМОРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД

ул. Фонтанная, 53, г. Владивосток, 690091
тел.: (423) 240-31-28; факс: (423) 240-31-79
justice@primkraysud.ru

24.02.2026	№	3а-5/2026
На		
№	от	

Качанов Г.Г.
690912, г. Владивосток, п. Трудовое,
ул. Чичерина д. 6 кв. 5

Бубликова В.В.
690912, г. Владивосток, п. Трудовое,
ул. Чичерина д. 6 кв. 8

Власова Н.П.
690912, г. Владивосток, п. Трудовое,
ул. Чичерина д. 6 кв. 9

Представитель Зайцева О.А.
г. Владивосток, ул. Русская 54 офис 21.

Дума города Владивостока
690091, г. Владивосток, ул. Суханова, д. 3

Администрация города Владивостока,
690091, г. Владивосток, Океанский
проспект, д. 20

Прокуратура Приморского края
690091, г. Владивосток, пр-кт. Океанский,
д. 19А

Приморский краевой суд направляет для сведения копию решения Приморского краевого суда от 12 февраля 2026 года по административному исковому заявлению Качанова Григория Геннадьевича, Бубликовой Валерии Владимировны, Власовой Нины Павловны к Думе города Владивостока в части, заинтересованное лицо - администрация города Владивостока об оспаривании в части решения.

Приложение: копия решения от 12 февраля 2026 года во все адреса.

Секретарь судебного заседания



Е.П. Бабицкая

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

12 февраля 2026 года

город Владивосток

Приморский краевой суд в составе:
председательствующего судьи Пилипенко Е.В.
при секретаре Бабицкой Е.П.
с участием прокурора Химич В.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению Качанова Григория Геннадьевича,
Бубликовой Валерии Владимировны, Власовой Нины Павловны к Думе города
Владивостока, заинтересованное лицо - администрация города Владивостока об
оспаривании в части решения Думы города Владивостока,

у с т а н о в и л:

Качанов Г.Г., Бубликова В.В., Власова Н.П. обратились с
административным исковым заявлением о признании недействующим решения
Думы города Владивостока от 26 сентября 2024 года № 492 «О внесении
изменений в приложение к решению Думы города Владивостока от 28 июня
2018 года № 105 «Об утверждении перечня жилых помещений муниципального
жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования» (далее –
решение Думы города Владивостока от 26 сентября 2024 года № 492) в части
исключения строк 198, 281, 282 из раздела 1.

В обоснование заявленных требований указали, что Качанов Г.Г.,
Бубликова В.В., Власова Н.П. являются нанимателями жилых помещений по
договорам коммерческого найма, заключенных с администрацией города
Владивостока, от 19 августа 2020 года № 284, от 17 октября 2019 года, от 14
августа 2020 года № 311 на квартиры: № 5, № 8, № 9 соответственно, по адресу:
г. Владивосток, ул. Чичерина, д. 6.

Решением комиссии по жилищным вопросам при администрации города
Владивостока от 9 июля 2024 года прекращены договоры коммерческого найма,
заключенные с Качановым Г.Г., Бубликовой В.В., Власовой Н.П. в отношении
квартир № 5, № 8, № 9 в доме № 6 по ул. Чичерина города Владивостока.

Основанием для принятия данного решения и в последующем
оспариваемого административными истцами решения Думы города
Владивостока от 26 сентября 2024 года № 492 явилось несоответствие объемно-
планировочных характеристик жилых помещений данным государственного
кадастрового учета (почтажного плана).

По мнению административных истцов, решение Думы города
Владивостока от 26 сентября 2024 года № 492 принято в отсутствие правовых

оснований, не соответствует действующему законодательству и нарушает их права и законные интересы.

16 декабря 2025 года судом к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечена администрация города Владивостока.

В судебное заседание административные истцы не явились, уведомлены надлежащим образом, в соответствии со статьями 150, 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) административное дело рассмотрено в их отсутствие.

В судебном заседании представитель административных истцов - Зайцева О.А. заявленные требования поддержала по доводам и основаниям, изложенным в административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика Думы города Владивостока - Левицкая О.А. возражала против удовлетворения заявленных требований по доводам письменного отзыва, ссылаясь на то, что администрацией города Владивостока внесены предложения об исключении указанных помещений из перечня жилого фонда коммерческого найма в связи с выявленной перепланировкой, что явилось основанием для принятия оспариваемого решения.

Представитель заинтересованного лица администрации города Владивостока – Ворошилова Т.П. просила в удовлетворении иска отказать по доводам письменных возражений. Суду пояснила, что указанные жилые помещения исключены из перечня жилого фонда коммерческого найма в связи с выявлением их перепланировки по основаниям, указанным в абзаце 3 пункта 3 статьи 2 МПА г.Владивостока от 9 апреля 2018 года № 28-МПА, как несоответствующие предмету договора.

Выслушав участников судебного заседания, заключение прокурора, полагавшей, что имеются основания для признания нормативного правового акта недействующим в оспариваемой административными истцами части со дня его принятия, суд приходит к выводу

Согласно части 1 статьи 208 КАС РФ с административным исковым заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

В силу части 7 статьи 213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд проверяет законность положений нормативного правового акта, которые оспариваются. При проверке законности этих положений суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении о признании нормативного правового акта недействующим, и выясняет обстоятельства, указанные в части 8 настоящей статьи, в полном объеме.

На основании части 8 статьи 213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд выясняет: 1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление; 2) соблюдены ли требования

нормативных правовых актов, устанавливающих: а) полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов; б) форму и вид, в которых орган, организация, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты; в) процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта; г) правила введения нормативных правовых актов в действие, в том числе порядок опубликования, государственной регистрации (если государственная регистрация данных нормативных правовых актов предусмотрена законодательством Российской Федерации) и вступления их в силу; 3) соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Частью 9 статьи 213 КАС РФ обязанность доказывания обстоятельств, указанных в пунктах 2 и 3 части 8 настоящей статьи, возлагается на орган, организацию, должностное лицо, принявшие оспариваемый нормативный правовой акт.

Аналогичные требования указаны в пунктах 25, 28, 29, 30 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» (далее – Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 50).

В соответствии с частями 1 и 4 статьи 7 Федерального закона от 6 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 6 октября 2003 № 131-ФЗ) (редакция на момент принятия решения) по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, данному федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

В силу части 7 статьи 5 ЖК РФ органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с данным кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 4 ЖК РФ к предмету регулирования жилищного законодательства относятся, в том числе, отношения

по поводу возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов.

В соответствии с положениями статьи 19 ЖК РФ муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В силу пункта 4 части 3 статьи 19 ЖК РФ жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части.

Перечень жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования определяется органом местного самоуправления.

Согласно подпункту пункту 1 статьи 5 Устава города Владивостока к вопросам местного значения города Владивостока относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Владивостока; обеспечение проживающих в городском округе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Как следует из абзаца 2 пункта 2.2. Муниципального правового акта города Владивостока от 30 мая 2012 года № 370-МПА «Порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом города Владивостока» (принят Думой города Владивостока 23 мая 2012 года) (далее – МПА города Владивостока от 30 мая 2012 года № 370-МПА) администрация города управляет и распоряжается муниципальным имуществом в порядке, установленном настоящим Порядком, нормативными правовыми актами, принятыми Думой, регулирующими отношения в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью.

В соответствии с абзацем 1 пункта 2.1 Раздела 2 МПА города Владивостока от 30 мая 2012 года № 370-МПА к полномочиям Думы города Владивостока относится принятие нормативных правовых актов по вопросам порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 2 Муниципального правового акта города Владивостока от 9 апреля 2018 года № 28-МПА «Положение о муниципальном жилищном фонде города Владивостока коммерческого использования» (далее – МПА города Владивостока от 9 апреля 2018 года № 28-МПА, Положение) Перечень жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (далее - Перечень) формируется администрацией города Владивостока и утверждается Думой города Владивостока.

28 июня 2018 года на заседании Думы города Владивостока депутатами единогласно принято решение № 105 «Об утверждении перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования» (далее – решение Думы города Владивостока от 28 июня 2018 года № 105). Текст документа опубликован в издании «Вестник Думы города Владивостока», № 9, 4 июля 2018 года, с. 18-22.

11 сентября 2024 года глава города Владивостока внес в Думу города Владивостока проект решения Думы города Владивостока «О внесении изменений в приложение к решению Думы города Владивостока от 28 июня 2018 года № 105 «Об утверждении перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования». В последующем проведена правовая и лингвистическая экспертиза на основании чего подготовлено заключение правового отдела Думы города Владивостока от 13 сентября 2024 года № 330-ПР/109. Проект рассматривался на заседании комитета по городскому хозяйству, вынесено решение № 11-02/65. Замечаний на проект не поступало.

26 сентября 2024 года на заседании Думы города Владивостока депутатами единогласно принято решение № 492 «О внесении изменений в приложение к решению Думы города Владивостока от 28 июня 2018 года «Об утверждении перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования», которое опубликовано 3 октября 2024 года на официальном сайте правовой информации города Владивостока, в печатном издании «Владивосток», № 76(6841).

Таким образом, при принятии оспариваемого решения Думы города Владивостока соблюдены требования действующего законодательства, устанавливающие полномочия данного представительного органа муниципального образования; форма и вид нормативного правового акта; порядок принятия нормативного правового акта; правила введения оспариваемого нормативного правового акта в действие, решение в данной части административными истцами не оспаривается.

В судебном заседании установлено, что администрацией города Владивостока 17 октября 2019 года с Бубликовой В.В. заключен договор № 140 коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, расположенного по адресу: г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Чичерина, д. 6, кв.8, общей площадью 23,8 кв.м. Договор заключен сроком на 1 год, в последующем продлен администрацией города Владивостока до 16 октября 2024 года.

14 августа 2020 года между администрацией города Владивостока и Власовой Н.П. заключен договор коммерческого найма № 266 жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, расположенного по адресу: города Владивосток, п. Трудовое, ул. Чичерина, д. 6, кв. 9, общей площадью 37,2 кв.м. Срок договора – 1 год, продлен администрацией до 13 августа 2024 года.

19 августа 2020 года между администрацией города Владивостока и Качановым Г.Г. заключен договор № 284 коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, расположенного по адресу: города Владивосток, п. Трудовое, ул. Чичерина, д. 6, кв. 5, общей

площадь 24,1 кв.м. Срок договора - 1 год. В последующем договор ежегодно продлевался администрацией города Владивостока до 18 августа 2024 года.

Согласно выписке из протокола заседания комиссии по жилищным вопросам при администрации города Владивостока от 9 июля 2024 года № 25 вынесено решение о прекращении продления вышеуказанных договоров найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, заключенных с Качановым Г.Г., Бубликовой В.В., Власовой Н.П. Основанием принятого решения явился факт несоответствия объемно-планировочных характеристик жилых помещений в доме данным государственного кадастрового учета (поэтажного плана).

Вступившим в законную силу решением Советского районного суда города Владивостока от 9 июля 2025 года признан незаконным пункт 1 решения заседания комиссии по жилищным вопросам при администрации города Владивостока от 9 июля 2024 года № 25 о прекращении продления договоров найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования – в части абзацев 1,3,4. На администрацию города Владивостока возложена обязанность продлить сроки действия договоров найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования с Качановым Г.Г., Бубликовой В.В., Власовой Н.П.

Таким образом, административные истцы являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, в связи с чем вправе обратиться с настоящим административным иском заявлением в суд.

Как установлено в судебном заседании, решением Думы города Владивостока от 26 сентября 2024 года № 492 внесены изменения в решение Думы города Владивостока от 28 июня 2018 года № 105: из раздела 1 исключены жилые помещения – квартиры № 5 (строка 198), № 8 (строка 281), № 9 (строка 282) в доме № 6 на улице Чичерина в городе Владивостоке.

Проверяя доводы административных истцов о незаконности принятого решения об исключении указанных жилых помещений из перечня, суд приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 2 статьи 1 МПА города Владивостока от 9 апреля 2018 года № 28-МПА целью настоящего Положения является повышение эффективности использования жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока.

Как следует из пункта 3 статьи 2 МПА города Владивостока от 9 апреля 2018 года № 28-МПА жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования исключаются из Перечня в случаях: признания жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования непригодным для проживания либо многоквартирного дома в целом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; ограничения в распоряжении и (или) использовании на основании судебных актов; иных случаях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не

противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В данном случае орган местного самоуправления осуществил свои права владения, пользования и распоряжения принадлежащим имуществом путем включения квартир в Перечень и в последующем заключения с административными истцами договоров коммерческого найма.

Регулирование, приведенное в абзаце 4 пункта 3 статьи 2 Положения, на которое ссылаются представители Думы города Владивостока и администрации города Владивостока, регламентирует возможность исключения жилых помещений из Перечня также при наличии иных случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вместе с тем действующим законодательством Российской Федерации основания для исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования не установлены, в связи с чем ссылки административного ответчика и заинтересованного лица на применение в данном случае положений жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации являются необоснованными.

Доказательств того, что сведения о несоответствии объемно-планировочных характеристик жилых помещений данным государственного кадастрового учета (поэтажного плана) являются достаточными и достоверными для принятия решения об исключении из Перечня, в материалы дела не представлено. При этом недостаточная полнота правового регулирования, установленная оспариваемой нормой, сама по себе не может являться основанием для произвольного исключения квартир из соответствующего Перечня.

С учётом правовой неопределенности абзаца 4 пункта 3 статьи 2 Положения и неоднозначного его толкования при применении суд приходит к выводу об отсутствии достаточных оснований для исключения жилых помещений из Перечня. Другие основания, предусмотренные Положением или иными нормативными актами, не установлены.

Таким образом, обстоятельства, указанные административным ответчиком и заинтересованным лицом, законным основанием для исключения жилых помещений из Перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования не являются, в связи с чем оспариваемое решение не соответствует требованиям действующего законодательства, как противоречащее положениям части 3 статьи 2 МПА города Владивостока от 9 апреля 2018 года № 28-МПА и нарушает права и интересы административных истцов.

Как отметил Конституционный суд Российской Федерации в пункте 4.1 Постановления от 23 апреля 2024 года № 20-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 19, частей 1 и 2 статьи 57, части 1 статьи 59, части 1 статьи 60 и части 1 статьи 63 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Е.А. Александровой» публичный собственник жилищного фонда обладает определенной свободой усмотрения по использованию жилых помещений, в том числе в части определения их назначения и включения в состав того или иного жилищного фонда, однако конституционные гарантии права на жилище, условия для осуществления

которого обязаны создавать органы публичной власти, не предполагают использования соответствующих полномочий без учета, в частности, обеспеченности жилым фондом и потребностей граждан (членов муниципального сообщества) в жилье.

С учетом изложенного, имеются основания для признания решения Думы города Владивостока от 26 сентября 2024 года № 492 «О внесении изменений в приложение к решению Думы города Владивостока от 28 июня 2018 года № 105 «Об утверждении перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования» в части исключения из раздела 1 строк 198, 281, 282 недействующим с момента его принятия (пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 50).

В силу пункта 2 части 4 статьи 215 КАС РФ сообщение о принятом судом решении подлежит опубликованию Думой города Владивостока в официальном печатном издании указанного представительного органа местного самоуправления в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175, 178, 179, 180, 215 КАС РФ, суд

р е ш и л:

административное исковое заявление Качанова Григория Геннадьевича, Бубликовой Валерии Владимировны, Власовой Нины Павловны об оспаривании нормативного правового акта в части - удовлетворить.

Признать недействующим со дня принятия решение Думы города Владивостока от 26 сентября 2024 года № 492 «О внесении изменений в приложение к решению Думы города Владивостока от 28 июня 2018 года № 105 «Об утверждении перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования» в части исключения из раздела 1 строк 198, 281, 282.

Сообщение о принятии настоящего решения в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу подлежит опубликованию в печатном официальном издании представительного органа местного самоуправления.

На решение могут быть поданы апелляционные жалобы и представление в Судебную коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции через Приморский краевой суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Е.В. Пилипенко



