

ПРИМОРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД

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

10.06.2026	№	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 апелляционного определения Пятого апелляционного суда общей юрисдикции от 20 мая 2026 года по апелляционной жалобе заинтересованного истца на решение Приморского краевого суда от 12 февраля 2026 года.

Приложение: в каждый адрес.

Секретарь судебного заседания



Е.П. Бабицкая



УИД 25OS0000-01-2025-000346-60

№ 66а-398/2026

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Новосибирск

20 мая 2026 года

Судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Красиковой О.Е.,

судей Войтко С.Н., Бутырина А.В.,

при секретаре Степановой Н.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-5/2026 по административному исковому заявлению Качанова Григория Геннадьевича, Бубликовой Валерии Владимировны, Власовой Нины Павловны о признании недействующим в части нормативного правового акта с апелляционной жалобой заинтересованного лица администрации города Владивостока на решение Приморского краевого суда от 12 февраля 2026 года.

Заслушав доклад судьи Бутырина А.В., объяснения представителя заинтересованного лица администрации города Владивостока Ворошиловой Т.П., представителя административного ответчика Думы города Владивостока Титенко Т.В., возражения представителя административных истцов Зайцевой О.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Скрипник М.А., судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

УСТАНОВИЛА:

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 также – решение Думы города Владивостока от 26 сентября 2024 года № 492) в части исключения строк 198, 281, 282 из раздела 1 в отношении жилых помещений – квартиры № 5 (строка 198), № 8 (строка 281), № 9 (строка 282) в доме № 6 на улице Чичерина в городе Владивостоке.

В обоснование заявленных требований административные истцы

указали, что 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 (поэтажного 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.

Решением Приморского краевого суда от 12 февраля 2026 года административные исковые требования удовлетворены, признано 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.

В апелляционной жалобе администрация города Владивостока просит решение суда отменить, в удовлетворении административных исковых требований отказать. В обоснование жалобы указывает, что спорные жилые помещения не соответствуют объемно-планировочным характеристикам государственного кадастрового учета, а потому в силу нарушения существенных условий договоров коммерческого найма обосновано исключены из перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования. Считает, со ссылкой на положения части 1 статьи 671, 432 Гражданского кодекса Российской Федерации и приобщенные судом к материалам дела акты проверок от 26 июня 2024 года, технический план здания № 6 по ул. Чичерина от 1 июля 2025 года, что судом неверно установлено отсутствие доказательств со стороны административного ответчика и

заинтересованного лица наличия оснований для исключения спорных квартир из перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования. Приводя в обоснование жалобы ссылки на положения Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также сведения по рассматриваемому Советским районным судом г. Владивостока гражданскому делу № 2-2915/2025, по выпискам из ЕГРН, подтверждающим изменения площадей муниципальных помещений (путем раздела, присоединения самовольной пристройки), делает вывод об обоснованности исключения из жилого фонда коммерческого использования жилых помещений №№ 5, 8, 9 в доме 6 по ул. Чичерина в г. Владивостоке в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Муниципального правового акта от 9 апреля 2018 года № 28-МПА «Положение о муниципальном жилищном фонде города Владивостока коммерческого использования».

Представителем административного ответчика поданы письменные пояснения, в которых полагает обоснованными доводы, приведенные в апелляционной жалобе. Представителем административного истца представлены письменные возражения, в которых выражено мнение о законности судебного акта.

В судебном заседании, организованном с использованием видеоконференц-связи на базе Приморского краевого суда, представитель заинтересованного лица администрации города Владивостока Ворошилова Т.П., представитель административного ответчика Думы города Владивостока Титенко Т.В. доводы апелляционной жалобы поддержали, представитель административных истцов Зайцева О.А. против удовлетворения апелляционной жалобы возражала.

Иные участвующие в деле лица о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме, в судебное заседание не явились.

На основании статей 150 и 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия сочла возможным рассмотреть административное дело с апелляционной жалобой при указанной явке.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, заслушав участников процесса, заключение прокурора, полагавшего, что оснований к отмене решения не имеется, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным иском

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.

Как установлено судом, вступившим в законную силу решением Советского районного суда города Владивостока от 9 июля 2025 года по гражданскому делу № 2-1055/2025 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 с административными истцами, 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. в отношении жилых помещений №№ 5, 8, 9 в доме 6 по ул. Чичерина в г. Владивостоке, в связи с чем, последние являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, исключившим перечисленные жилые помещения из перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда города Владивостока коммерческого использования, и вправе обратиться с настоящим административным иском заявлением в суд.

В силу частей 1 и 4 статьи 7 Федерального закона от 6 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее также - Федеральный закон от 6 октября 2003 № 131-ФЗ) (в редакции, действовавшей на дату 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.

Частью 7 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что 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.

Согласно пункта 4 части 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Устава города Владивостока, принятого решением Думы города Владивостока от 3 марта 2005 года № 49 (в редакции, действовавшей на дату принятия оспариваемого решения), к вопросам местного значения города Владивостока относятся 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. Дума города Владивостока по вопросам, отнесенным к ее компетенции, принимает решения, устанавливающие правила, обязательные для исполнения на территории города Владивостока.

В соответствии с абзацем 1 пункта 2.1 Раздела 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) к полномочиям Думы города Владивостока относится принятие нормативных правовых актов по вопросам порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом.

Пунктом 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 также – МПА города Владивостока от 9 апреля 2018 года № 28-МПА, Положение) определено, что перечень жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (далее также - Перечень) формируется администрацией города Владивостока и утверждается Думой города Владивостока.

В ходе рассмотрения установлено, что 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 также – решение Думы города Владивостока от 28 июня 2018 года № 105), которое опубликовано в издании «Вестник Думы города Владивостока», № 9, 4 июля 2018 года, с. 18-22.

11 сентября 2024 года главой города Владивостока в порядке статьи 40 «Внесение проекта НПА в Думу» Регламента Думы города Владивостока, утвержденного решением Думы города Владивостока от 17 декабря 2008 года № 210, внесен 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». 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).

Судом верно установлено, что при принятии решения Думы города Владивостока от 26 сентября 2024 года № 492 соблюдены требования действующего законодательства, устанавливающие полномочия данного представительного органа муниципального образования, форма и вид нормативного правового акта, порядок его принятия, введения в действие и опубликования, что лицами, участвующими в деле, не оспаривается.

Проверяя спорные положения на их соответствие нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд обоснованно руководствовался следующим.

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Основания для исключения жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования из Перечня перечислены в пункте 3 статьи 2 МПА города Владивостока от 9 апреля 2018 года № 28-МПА, и к ним относятся: признание жилого помещения жилищного фонда

коммерческого использования непригодным для проживания либо многоквартирного дома в целом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (абзац 2); ограничения в распоряжении и (или) использовании на основании судебных актов (абзац 3); иные случаи в соответствии с законодательством Российской Федерации (абзац 4).

Приводя в качестве основания исключения жилых помещений из Перечня абзац 4 пункта 3 статьи 2 Положения, представители Думы города Владивостока и администрации города Владивостока ссылаются на возможность исключения жилых помещений из Перечня при наличии иных случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, к которым относится, по их мнению, произведенная административными истцами и подтвержденная представленными в материалы дела допустимыми доказательствами перепланировка (изменение объемно-планировочных характеристик) предоставленных по договорам найма жилых помещений коммерческого использования.

Вместе с тем, суд первой инстанции верно отметил, что действующим законодательством Российской Федерации основания для исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования не установлены, а с учетом правовой неопределенности абзаца 4 пункта 3 статьи 2 Положения и неоднозначного его толкования при применении, достаточные основания для исключения жилых помещений из Перечня при принятии оспариваемого нормативного правового акта отсутствовали, в то время как другие основания, предусмотренные Положением или иными нормативными актами, не установлены. При этом недостаточная полнота правового регулирования, установленная приведенной нормой, сама по себе не может являться основанием для произвольного исключения квартир из соответствующего Перечня.

При таких обстоятельствах судом обоснованно отклонены ссылки административного ответчика и заинтересованного лица, повторяемые им в апелляционной жалобе, на применение в данном случае положений жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации, которое, вопреки доводам жалобы, вышеуказанных положений не содержит, а 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.

Ссылка апеллянта на рассмотрение Советским районным судом г.Владивостока гражданского дела № 2-2915/2025 по иску Управления муниципальной собственности города Владивостока о сохранении в перепланированном состоянии жилых помещений в доме № 6 по

ул.Чичерина в г.Владивостоке на оценку законности обжалуемого судебного акта не влияет. При этом судебная коллегия также принимает во внимание, что в рамках вступившего в законную силу решения Советского районного суда г.Владивостока от 9 июля 2025 года по гражданскому делу № 2-1055/2025, до рассмотрения которого приостанавливалось производство по настоящему делу, было отмечено, что сам по себе факт перепланировки жилых помещений не может являться основанием для непродления договоров коммерческого найма.

Справедливо учтена в ходе рассмотрения настоящего дела и правовая позиция Конституционного Суда Российской Федерации, который в пункте 4.1 постановления от 23 апреля 2024 года № 20-П указал, что 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.

Таким образом, суд первой инстанции, вопреки ошибочной позиции апеллянта, пришел к мотивированному и обоснованному выводу, что 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 законные интересы административных истцов, что обусловило признание 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 с учетом разъяснений, данных в пункте 38 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».

Иные доводы апелляционной жалобы не содержат сведений,

свидетельствующих о нарушении судом норм материального и процессуального права, и на правильность выводов суда не влияют.

С учетом изложенного, принятый по делу судебный акт следует признать законным и обоснованным, оснований для его отмены в апелляционном порядке, предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, не имеется.

Руководствуясь статьями 309 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Приморского краевого суда от 12 февраля 2026 года оставить без изменения, апелляционную жалобу администрации города Владивостока – без удовлетворения.

Апелляционное определение может быть обжаловано в кассационном порядке в течение шести месяцев со дня его вынесения в Девятый кассационный суд общей юрисдикции путем подачи кассационных жалоб, представления через Приморский краевой суд.

Председательствующий

О.А. Рогов

Судьи

В.А. Сидоров

А.В. Петров

Мотивированное апелляционное определение составлено 27 мая 2026 года.



