

Судья Степанова Е.А.

Дело № 33-8424/2020, 2-56/2020  
25RS0029-01-2019-004842-46

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

14 октября 2020 года

г. Владивосток

Судебная коллегия по гражданским делам Приморского краевого суда  
в составе: председательствующего Матосовой В.Г.,  
судей Мандрыгиной И.А., Марченко О.С.  
при секретаре Клюгер Т.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Волковой Нины Ильиничны, Дегтярева Владимира Ильича к  
администрации Уссурийского городского округа, Думе Уссурийского  
городского округа, Демину Валерию Владимировичу о признании  
недействующей карты градостроительного зонирования Правил  
землепользования и застройки Уссурийского городского округа, признании  
недействительным договора аренды земельного участка

по апелляционной жалобе Волковой Н.И., Дегтярева В.И.

на решение Уссурийского районного суда Приморского края от 13  
июля 2020 года, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Заслушав доклад судьи Мандрыгиной И.А., пояснения представителя  
Волковой Н.И. – Хохловой Е.В., возражения представителя администрации  
Уссурийского городского округа Приморского края Зайнуллиной А.И.,  
представителя Думы Уссурийского городского округа Приморского края  
Палачева Д.С., ответчика Демина В.В., судебная коллегия

установила:

истцы обратились в суд с указанным иском к ответчикам, указав в  
обоснование требований, что земельный участок с кадастровым номером  
25:34:016202:2005, площадью 1450 кв.м, разрешенное использование:  
индивидуальные жилые дома, части домов; местоположение которого  
определено относительно ориентира, расположенного за пределами  
земельного участка, примерно в 21 м от ориентира по направлению на юг;  
почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Гаврика д. 3,  
передан в аренду Демину В.В. по договору от 03.05.2018. Указали, что  
договор является ничтожной сделкой, поскольку данный земельный участок  
согласно генеральному плану Уссурийского городского округа,  
утвержденному решением Думы Уссурийского городского округа от  
26.05.2009 № 52, расположен в границах функциональных зон: в зоне  
коммунально-складских предприятий и организаций и в зоне зеленых  
насаждений общего пользования и не мог быть предоставлен в целях  
строительства индивидуального жилого дома. Карта градостроительного  
зонирования Правил землепользования и застройки г. Уссурийска и  
Уссурийского района в части отнесения земельного участка с кадастровым

Исследовав материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы и в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ, судебная коллегия не находит оснований для отмены или изменения решения суда.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Правилами землепользования и застройки г. Уссурийска и Уссурийского района, утвержденных решением Думы муниципального образования г. Уссурийск и Уссурийского района от 30.11.2004 № 104, земельный участок с кадастровым номером 25:34:016202:2005 отнесен к зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

Генеральный план Уссурийского городского округа утвержден решением Думы Уссурийского городского округа от 26.05.2009 № 52. На момент утверждения указанного Генерального плана спорный земельный участок с кадастровым номером 25:34:016202:2005 находился в зоне озелененных территорий общего пользования.

Указанный земельный участок сформирован по обращению третьего лица 10.04.2017 и был предоставлен по результатам аукциона (протокол от 02.04.2018 № 1537).

03.05.2018 между администрацией Уссурийского городского округа и Деминим В.В. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:34:016202:2005 № 193/18а с разрешенным использованием: индивидуальные жилые дома, части жилых домов.

В настоящее время ответчик Демин В.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 25:34:016202:2005.

Решением Думы Уссурийского городского округа от 04.06.2020 № 226 внесены изменения в Генеральный план Уссурийского городского округа, в соответствии с которым спорный земельный участок расположен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Разрешая требования, суд исходил из того, что карта градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Уссурийска и Уссурийского района в части отнесения спорного участка к зоне застройки индивидуальными жилыми домами соответствует действующему Генеральному плану Уссурийского городского округа, и принадлежит на праве собственности Демину В.В., не установив нарушения прав истцов, пришел к выводу об отказе в удовлетворении требований.

С указанными выводами судебная коллегия согласна.

Каких-либо доказательств того, что нарушены какие-либо права истцов при предоставлении земельного участка Демину В.В., суду представлено не было.

Довод апелляционной жалобы о том, что территориальная зона установлена без учета существующего фактического землепользования, подлежит отклонению.

В силу ч. 1 ст. 34 ГрК РФ при установлении границ территориальных зон сложившаяся планировка и существующее землепользование учитываются наряду с остальными факторами, в частности функциональными зонами и параметрами их планируемого развития,

Исследовав материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы и в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ, судебная коллегия не находит оснований для отмены или изменения решения суда.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Правилами землепользования и застройки г. Уссурийска и Уссурийского района, утвержденных решением Думы муниципального образования г. Уссурийск и Уссурийского района от 30.11.2004 № 104, земельный участок с кадастровым номером 25:34:016202:2005 отнесен к зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

Генеральный план Уссурийского городского округа утвержден решением Думы Уссурийского городского округа от 26.05.2009 № 52. На момент утверждения указанного Генерального плана спорный земельный участок с кадастровым номером 25:34:016202:2005 находился в зоне озелененных территорий общего пользования.

Указанный земельный участок сформирован по обращению третьего лица 10.04.2017 и был предоставлен по результатам аукциона (протокол от 02.04.2018 № 1537).

03.05.2018 между администрацией Уссурийского городского округа и Деминым В.В. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:34:016202:2005 № 193/18а с разрешенным использованием: индивидуальные жилые дома, части жилых домов.

В настоящее время ответчик Демин В.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 25:34:016202:2005.

Решением Думы Уссурийского городского округа от 04.06.2020 № 226 внесены изменения в Генеральный план Уссурийского городского округа, в соответствии с которым спорный земельный участок расположен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Разрешая требования, суд исходил из того, что карта градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Уссурийска и Уссурийского района в части отнесения спорного участка к зоне застройки индивидуальными жилыми домами соответствует действующему Генеральному плану Уссурийского городского округа, и принадлежит на праве собственности Демину В.В., не установив нарушения прав истцов, пришел к выводу об отказе в удовлетворении требований.

С указанными выводами судебная коллегия согласна.

Каких-либо доказательств того, что нарушены какие-либо права истцов при предоставлении земельного участка Демину В.В., суду представлено не было.

Довод апелляционной жалобы о том, что территориальная зона установлена без учета существующего фактического землепользования, подлежит отклонению.

В силу ч. 1 ст. 34 ГрК РФ при установлении границ территориальных зон сложившаяся планировка и существующее землепользование учитываются наряду с остальными факторами, в частности функциональными зонами и параметрами их планируемого развития,

определенными генеральным планом соответствующего муниципального образования. Кроме того, согласно ч. 4 ст. 30 ГрК РФ территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

С учетом установленных по делу обстоятельств и приведенных норм федерального законодательства, судебная коллегия приходит к выводу, что суд первой инстанции всесторонне, полно и объективно исследовал представленные документы и, оценив собранные доказательства в их совокупности, правомерно отказал в удовлетворении иска.

Доводы апелляционной жалобы не содержат новых обстоятельств, которые не были бы исследованы судом первой инстанции и не получили бы соответствующую оценку в решении. Оснований для отмены решения в апелляционном порядке не имеется.

Руководствуясь ст. ст. 328, 329 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

решение Уссурийского районного суда Приморского края от 13 июля 2020 оставить без изменения, апелляционную жалобу Волковой Н.И., Дегтярева В.И. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судья

28 12 20 г.

20

Ф.И.О.

2-56/2020

Рай