25RS0029-01-2019-004842-46

Дело № 2-56\2020

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

13.07.2020 Уссурийский районный суд Приморского края в составе председательствующего судьи Степановой Е.А. при секретаре Петренко М.С. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Волковой Н.И., Дегтярева В. И. к администрации Уссурийского городского округа, Думе Уссурийского городского округа, Демину В. В. о признании недействующей карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа, признании недействительным договора аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились с требованиями, уточненными при рассмотрении дела, о признании недействующей карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г.Уссурийска и Уссурийского округа, утвержденных решением Думы муниципального образования г.Уссурийск и Уссурийский район от 30 ноября 2004 года №104 в части отнесения земельного участка с кадастровым номером XXXX к зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж 1.

Признании недействительным (ничтожным) заключенного между администрацией Уссурийского городского округа и Деминым В.В. договора аренды от ДД.ММ.ГГ XXXXа указанного земельного участка, расположенного на территории Уссурийского городского округа, площадью 1450 кв.м, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома, части жилых домов. Местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 21 м от ориентира по направлению на юг, почтовый адрес ориентир: XXXX.

В обоснование требований указали следующее.

Решение уполномоченного органа о предоставлении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка в аренду должно соответствовать нормам Земельного законодательства, действовавшего на момент его принятия. Спорный земельный участок предоставлен в аренду Демину В.В. по договору от ДД.ММ.ГГ (протокол от ДД.ММ.ГГ).

Договор является недействительной 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.

Генеральный     план является    первичным    по отношению    к Правилам землепользования и застройки, несет функцию определения назначения территории, исходя из планов развития территории городского округа в целом и не направлен на фиксацию существующего положения.

Виды разрешенного использования земельных участков (правовой режим) устанавливаются градостроительным регламентом (п. 9 ст. 1 ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне (ч. 2 ст. 37 ГрК РФ), который включается в правила землепользования и застройки в карту градостроительного зонирования.

Из системного толкования положений части 3 статьи 9, частей 9, 10 статьи 31, пункта 1 части 2 статьи 33, пункта 2 части 1 статьи 34, части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса следует, что законом установлен принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки.

Спорный земельный участок не включен генеральным планом Уссурийского городского округа в зону застройки индивидуальными жилыми домами Ж 1.

Карта градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г.Уссурийска и Уссурийского района в части отнесения земельного участка с кадастровым номером XXXX к зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж 1 противоречит ГрК РФ, имеющему большую юридическую силу и нарушает права и законные интересы истцов.

При планировке и застройке поселений не выполнены требования по обеспечению экологической безопасности и о охраны здоровья населения, не предусмотрены мероприятия по охране природы. Спорный земельный участок расположен на нечетной стороне XXXX, собственники домов четной стороны не согласны с распределением земельных участков на четной стороне, т.к. на ней существовала сопка с крутым склоном, поросшая деревьями и кустарником, защищающая жилые дома от ветров, способствующая созданию благоприятного микроклимата.

Также в иске содержится обоснование несоответствия расположения земельного участка строительным нормам и правилам.

В судебном заседании представитель истицы Волковой Н.И. по доверенности Хохлова Е.И. на исковых требованиях настаивала по основаниям, указанным в иске. В подтверждение приведенных доводов представила техническое обследование спорного земельного участка и земельного участка истцов, расположенного по адресу XXXX с кадастровым номером XXXX, выполненного ООО «XXXX».

Истец Дегтярев В.И. не явился, извещен надлежащим образом, просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель ответчика администрации Уссурийского городского округа по доверенности Филюк Е.Н. с иском не согласилась, поддержала письменные возражения на иск, в которых указано, что генеральный план Уссурийского городского округа утвержден решением Думы Уссурийского городского округа от 26.05.2009 № 52. Решением Думы Уссурийского городского округа от 04.06.2020 № 226 внесены изменения в Генеральный план Уссурийского городского округа.

В соответствии с внесенными изменениями земельный участок с кадастровым номером XXXX расположен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Данный земельный участок был сформирован по обращению 3-го лица от ДД.ММ.ГГ XXXX.

В рамках процедуры предварительного согласования предоставления земельного участка с кадастровым номером XXXX, в порядке статьи 39.18 ЗК РФ, в период с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ в средствах массовой информации было размещено информационное сообщение о предстоящем предварительном согласовании предоставления вышеуказанного земельного участка.

Данный земельный участок был предоставлен по результатам аукциона, протокол от ДД.ММ.ГГ XXXX.

Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа приняты уполномоченным органом - администрацией Уссурийского городского округа с соблюдением процедуры его принятия, включая соблюдение процедуры опубликования проекта нормативного правового акта.

Поскольку на данной территории не планируются строительство, реконструкция линейного объекта, не планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда, разработка проекта планировки не обязательна.

В настоящее время договор аренды спорного земельного участка прекратил свое действие, так как земельный участок с ДД.ММ.ГГ принадлежит на праве собственности Демину В. В.

В возражениях также приведено обоснование, в связи с чем ответчик не согласен с выводами, сделанными при проведении технического обследования земельных участков ООО «XXXX».

Представитель Думы Уссурийского городского округа по доверенности Палачев Д.С. с иском не согласился, поддержав письменные возражения на иск, в которых указано, что установление представительным органом территориальной зоны Ж-1, в которую вошел спорный земельный участок, не может сам по себе нарушать права граждан соседнего земельного участка, т.к. не предусматривает обязательную постройку индивидуального жилого дома, вопросы формирования и распоряжения земельного участка не относятся к компетенции Думы Уссурийского городского округа.

Ответчик Демин В.В. с иском не согласился, также поддержал возражения на иск, в которых обосновал, по каким причинам он не согласен техническим обследованием земельных участков, выполненным ООО «XXXX», указал, что при строительстве дома (строительство в настоящее время закончено) им на основании разрешения от 16.05.2019 №242 снесено 3 дерева черемухи, 2 из которых были в сгнившем состоянии, за что администрации Уссурийского городского округа оплачена компенсационная стоимость. После предоставления земельного участка в аренду им произведен сбор мусора с земельного участка, который десятилетиями выбрасывался семьей Дегтяревых на непринадлежащий им земельный участок.

Выслушав стороны, изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам

Частью 3 ст. 9, чч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее- ГрК РФ) В судебном заседанииустановлен принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего долгосрочные ориентиры их развития. Несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования генеральному плану является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального планирования.

В соответствии со ст. 18, 23 ГрК РФ генеральные планы включают в себя карты планируемого размещения объектов с указанием или описанием зон размещения названных объектов.

Согласно ст. 30 ГрК РФ границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте. Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки, наряду с прочим, включают в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 33 ГрК РФ внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется при их несоответствии генеральному плану муниципального образования. В соответствии с пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения городского округа относится, в том числе утверждение правил землепользования и застройки.

Правилами землепользования и застройки г.Уссурийска и Уссурийского района, утвержденных решением Думы муниципального образования г.Уссурийск и Уссурийский район от 30 ноября 2004 года №104, земельный участок с кадастровым номером XXXX отнесен зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж 1.

В судебном заседании установлено, что генеральный план Уссурийского городского округа утвержден решением Думы Уссурийского городского округа от 26.05.2009 № 52 и на момент его утверждения спорный земельный участок находился зоне озелененных территорий общего пользования.

Земельный участок сформирован по обращению третьего лица от ДД.ММ.ГГ XXXX. В период с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ в средствах массовой информации размещено информационное сообщение о предстоящем предварительном согласовании предоставления земельного участка (ст.39.18 ГрК РФ). Земельный участок был предоставлен по результатам аукциона – протокол от ДД.ММ.ГГ XXXX.

ДД.ММ.ГГ между администрацией Уссурийского городского округа и Деминым В.В. заключен договор аренды спорного земельного участка XXXXа с разрешенным использованием индивидуальные жилые дома, части жилых домов.

На момент рассмотрения дела земельный участок находится в собственности Демина В.В. (сведения являются общедоступными).

Тем самым предмет спора - договор аренды земельного участка, на момент рассмотрения дела отсутствует.

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

Таким образом, в настоящее время 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.

Как следует из схемы спорного земельного участка на карте градостроительного зонирования, вся прилегающая зона, а не только земельный участок индивидуально отнесена к зоне Ж-1.

Утверждения истцов о том, что на момент заключения договора аренды, земельный участок к данной зоне о не относился, бездоказательны.

Доводы истцов, что в результате отнесения спорного участка к зоне застройки индивидуальными жилыми домами нарушены из права достоверного подтверждения в судебном заседании не нашли.

Из материалов дела следует, что Деминым В.В. в соответствии с полученным разрешением от ДД.ММ.ГГ XXXX снесено на предоставленном земельном участке дерева, два их которых были сгнившими, за что внесена оплата в размере 7 293,55 рублей.

Истцы не оспаривали утверждения Демина В.В. о том, что они до передачи земельного участка по договору аренды Демину использовали земельный участок в своих целях.

Представленное истцами в материалы дела заключение от ДД.ММ.ГГ XXXX ООО «XXXX» о нарушениях строительных норм и правил при определении местоположения границ земельных участков (эксперт Кудашева В.И.) не может быть принято в качестве достоверного, учитывая что эксперт родная сестра истцов.

Техническое обследование спорного земельного участка и земельного участка истцов, расположенного по адресу XXXX с кадастровым номером XXXX, выполненное ООО «XXXX», составлено без исследования на местности, в большей части на основании данных, приведенных в заключении ООО «XXXX».

Тем не менее, и оценка доводов, содержащихся в заключении, не дает оснований для вывода о нарушении прав истцов.

Так эксперт на основании СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89», утвержденных приказом Минстроя России от 30.12.2016 года №1034/пр, пришел к выводу, что расстояние между спорным земельным участком и земельным участком истцов кадастровый номер XXXX с учетом ширины проезжей части 7 м, двух тротуаров по 2 м, и ширины водоотводных кюветов по 2,5 м каждый должно составлять 16 м (как указано фактически эти расстояния от различных углов составляют 11,9 м и 12,4 м соответственно).

Согласно разделу 11.5 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89», утвержденных приказом Минстроя России от 30.12.2016 года №1034/пр, расчетные параметры улиц и дорог для средних и малых городов следует принимать по таблице 11.2а, где ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Ширина улиц и дорог в красных линиях принимается: местного значения - 10 - 20, с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны, полосы движения улицы в зонах жилой застройки составляют от 3 до 3,5 метров, 2 полосы движения.

В условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел./ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1 м.

Согласно Решению Думы Уссурийского городского округа от 31.10.2017 № 687-НПА «ПА «О Правилах благоустройства и содержания территории Уссурийского городского округа» - каждый земельный участок должен быть оборудован системой отвода поверхностного стока по одному из способов: посредством устройства на его границе или с отступом от границы не менее 0,5 м водоотводных кюветов в виде трапеции с нижним основанием не менее 0,3 м и верхним основанием не менее 0,6 м, глубиной не менее 0,4 м. В местах примыкания земельных участков к полосе отвода автомобильных дорог, включая съезды к земельным участкам, собственники земельных участков обязаны обеспечить водоотведение в местах расположения линии кювета путем устройства водопропускных труб. Диаметр водопропускных труб должен соответствовать размерам трапеции кювета (поперечному разрезу), но не менее 0,4 м.

Установлено, что XXXX является тупиковой, имеет низкую пешеходную активность.

Таким образом, при указанном расстоянии между границами земельных участков несоответствия установленным нормам не имеется.

Согласно пункту 1.1 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» он распространяется на проектирование новых и реконструкцию существующих городских и сельских муниципальных образований на территории Российской Федерации и содержит основные требования к их планировке и застройке.

Формирование одного земельного участка на другой стороне улицы реконструкцией, не является.

Дорога на момент предоставления земельного участка уже существовала.

Как следует из пояснений Демина В.В., не оспоренных истцами, в настоящее время администрацией Уссурийского городского округа произведены работы по устройству водоотводных кюветов, т.е. представленные истцами фотоснимки о состоянии дорожного покрытия в месте строительства дома Деминым В.В., утратили актуальность.

Истцами не представлено доказательств того, в чем состоит реальное нарушение из прав вследствие предоставления земельного участка Демину В.В.

Действительно, изменения в раздел 11.5 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89», в виде таблицы 11.2а и ширины пешеходных дорожек внесены Приказом Минстроя России от 19.09.2019 №557\пр, однако это обстоятельство ввиду того, что дорога уже была сформирована, и реконструкция не проводилась, значения не имеет.

В то же время данный акт предусматривает дифференцированный подход к устройству дорог, исходя из их заполненности, по существу является подтверждением того, что в сложившейся застройке предоставлением земельного участка Демину В.В. права истцов не нарушены.

Подготовка документации по планировке территории согласно части 2 статьи 41 ГрК РФ в целях формирования земельного участка на территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 указанной статьи.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

Таких обстоятельств по делу не установлено.

То, что решения принимались уполномоченными органами и с соблюдением установленной законом процедуры, истцами не оспаривается.

При таких обстоятельствах приходит к выводу об отказе в исковых требованиях.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 197, 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Волковой Н.И., Дегтярева В. И. отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Приморский краевой суд через Уссурийский районный суд в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Председательствующий: Е.А. Степанова

Мотивированное решение изготовлено 20.07.2020