

СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАСЧЕТУ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ**

Дата введения 1 сентября 1998 г.

ПРЕДИСЛОВИЕ

- 1 Разработан Департаментом градостроительства и архитектуры и Департаментом земельной политики Минземстроя России.
- 2 Утвержден приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. № 59.
- 3 Принят и введен в действие с 1 сентября 1998 г.

ВВЕДЕНИЕ

Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (далее — Методические указания) разработаны во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 30 марта 1998 г. № 369 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах», а также в соответствии с нормами Федерального закона «О товариществах собственников жилья» и Постановления Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах».

Методические указания предназначены для определения нормативного размера земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно.

1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах и установление их границ проводятся с целью формирования кондоминиума как единого планировочно обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе его развития); установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в кондоминиуме исходя из площади помещений, находящихся в его собственности; эффективного использования земель городских и сельских поселений и повышения уровня их благоустройства; налогообложения; учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах.

Настоящие Методические указания являются основой для разработки методики расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах субъектами Российской Федерации или органами местного самоуправления.

2 НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

В настоящем Своде правил использованы ссылки на следующие документы:

СНиП 2.07-01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
«Положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах», утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997г. № 1223.

3 РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ

3.1 В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной

документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

3.2 На вновь осваиваемых территориях городов и других поселений определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах осуществляется в соответствии с действующими федеральными и территориальными градостроительными нормативами, на основе градостроительной документации по застройке и проектов межевания территорий, разработанных в соответствии с градостроительной документацией по планированию территорий и правилами землепользования и застройки.

3.3 Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах.

Таковыми элементами территорий в разные периоды строительства как квартальной, так и микрорайонной застройки являлись:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки;
- физкультурные площадки.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² площади жилых помещений входящих в состав кондоминиума, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице приложения А.

При подготовке настоящих Методических указаний были учтены результаты соответствующих расчетов, проведенных дифференцированно для каждого периода строительства, начиная с 1958 г., в соответствии с нормативными документами каждого периода строительства.

Графики для определения нормативного размера земельного участка для зданий разной этажности (по усредненным показателям) приведены на чертеже приложения Б и могут использоваться в качестве вспомогательного нормативного материала.

3.4 Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле (1)

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \cdot U_{\text{з.д.}}, \quad (1)$$

где $S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А).

Уточнение удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности осуществляется органами местного самоуправления исходя из территориальных градостроительных нормативов, градостроительного и правового зонирования конкретной территории с учетом градостроительной ценности и региональных особенностей территорий.

3.5 Определение размеров земельных участков для нежилых помещений (предприятия торговли, бытового обслуживания и т.п.), входящих в состав кондоминиума, осуществляется на основании градостроительных нормативов с учетом обеспечения требований по эксплуатации этих помещений (организация подъездов, подходов, разворотных площадок для транспорта, площадок для временной стоянки автомобилей и т.д.) и уточняется при разработке границ земельного участка, входящего в кондоминиум.

3.6 При определении размеров земельного участка в кондоминиуме на базе отдельного здания в составе квартала (особенно в центральных районах поселений, где сверхнормативные территории фактически отсутствуют) может также применяться расчетная формула, в основу которой положен принцип выявления нежилых территорий в границах квартала, микрорайона, не подлежащих передаче в кондоминиумы, т. е. исключения участков школ, детских дошкольных учреждений, других отдельно расположенных учреждений

культурно-бытового обслуживания, территорий общего пользования микрорайонного и немикрорайонного значения, территорий незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также других территорий, не занятых жилой застройкой.

Расчет размера земельного участка в кондоминиуме проводится по следующей формуле (2):

$$S_k = \frac{S_{\text{кв}} - S_{\text{нж}} - S_{\text{застр}}}{S_{\text{общ.зд}}} \cdot S_{\text{общ.к}} + S_{\text{застр.к}}$$

где

S_k - размер земельного участка в кондоминиуме;

$S_{\text{кв}}$ - общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{\text{нж}}$ - суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

$S_{\text{застр}}$ - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.зд}}$ - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.к}}$ - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

$S_{\text{застр.к}}$ - площадь застройки кондоминиума, для которого рассчитывается земельный участок.

3.7 Передача земельных участков в кондоминиумах в нормативных размерах в собственность домовладельцам осуществляется в соответствии с пунктом 10 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997г. № 1223.

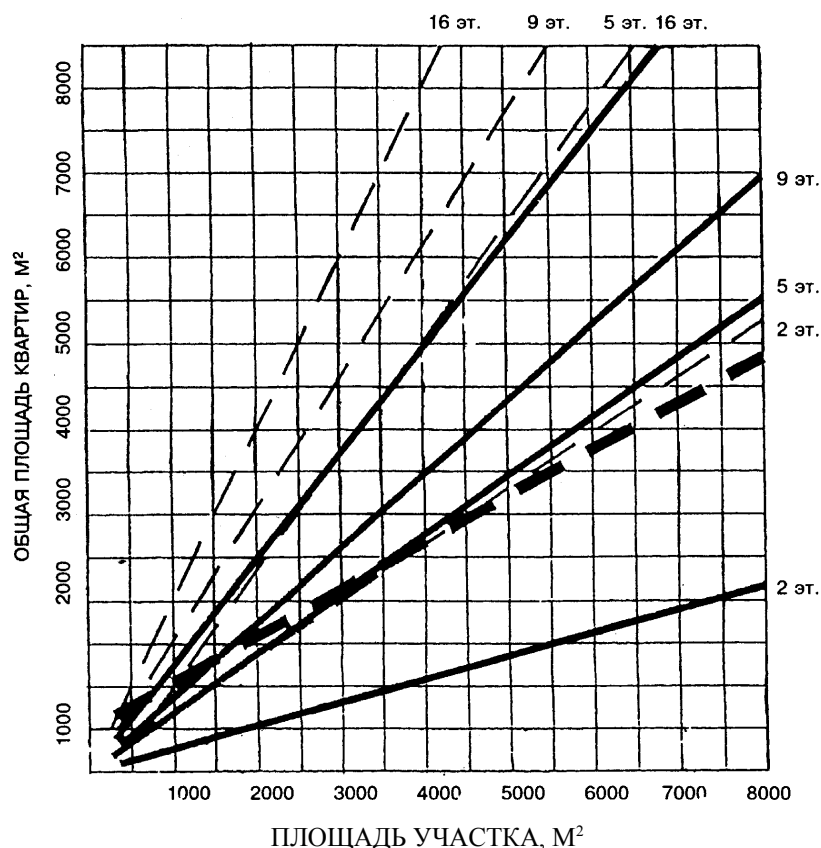
3.8 Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме определяется путем умножения общей площади жилых помещений, находящихся в собственности данного домовладельца в кондоминиуме, на удельный показатель земельной доли.

В случае если фактический размер земельного участка в кондоминиуме меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладельца определяется путем деления фактической площади земельного участка в кондоминиуме на общую площадь жилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого помещения, находящегося в собственности каждого домовладельца.

**УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ
РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ**

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—					
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—						
ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г. МГСН-1.01-94, СНиП 2.07.01-89*	3,57 — 1,61	1,85 — 1,43	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45					
<p><i>Примечания</i></p> <p>1 В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.</p> <p>2 Норма СНиП 2.07.01-89* приведена для расчетной жилищной обеспеченности 8 м² /чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле</p> $U_{з.д} = \frac{U_{з.д18} \cdot 18}{H}$ <p>где $U_{з.д18}$ — показатель земельной доли при 18м²/чел., H — расчетная жилищная обеспеченность, м².</p>																

**ГРАФИКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ
ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ**



Условные обозначения:

- Новое строительство (при уплотнении существующей застройки в кондоминиумах)
- ▬ Сложившаяся застройка (по показателям земельной доли, усредненным для периодов (1957—1985 гг.))
- ▬ — Определение размера земельного участка (по нормам СНиП 2.07.01-89* при расчетной жилищной обеспеченности 18 м²/чел.)

РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ

Примеры

1 Определение нормативного размера земельного участка для 5-этажного 80-квартирного здания 1960 г. строительства со средней площадью квартиры — 50 м².

В соответствии с таблицей, приложения А удельный показатель земельной доли для 5-этажных зданий равен 1,34. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит $(50 \times 80) \times 1,34 = 5360 \text{ м}^2$.

2 Определение нормативного размера земельного участка и сверхнормативной территории, если имущество кондоминиума составляет группа из трех 9-этажных зданий по 5400 м² общей площади каждый, расположенных на заданной территории. Застройка 80-х гг.

Площадь заданной территории составляет 2,5 га. На данной территории расположен также детский сад, земельный участок которого равен 3400 м². Фактическая площадь жилой территории (за исключением детского сада) равна $25000 - 3400 = 21600 \text{ м}^2$.

В соответствии с формулой (1) нормативный размер участка одного жилого дома равен $5400 \times 0,98 = 5292 \text{ м}^2$. Суммарная нормативная площадь земельных участков трех жилых домов равна $5292 \times 3 = 15876 \text{ м}^2$.

Сверхнормативная площадь территории равна $21600 - 15876 = 5724 \text{ м}^2$. Сверхнормативный размер участка

каждого жилого дома равен $5724:3= 1908\text{м}^2$.

Ключевые слова: элементы жилой территории, удельный показатель земельной доли, кондоминиум, нормативный размер земельного участка, жилищная обеспеченность

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1 Область применения

2 Нормативные ссылки

3 Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах

Приложение А Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

Приложение Б Графики для определения нормативного размера земельного участка для зданий разной этажности

Приложение В Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах