**Свод Правил по проектированию и строительству СП 30-101-98
"Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах"
(утв. приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. N 59)**

Дата введения 1 сентября 1998 г.

 [Введение](#sub_10)

 [1. Область применения](#sub_100)

 [2. Нормативные ссылки](#sub_200)

 [3. Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах](#sub_300)

 [Приложение А. Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м2](#sub_1000)

 общей площади жилых помещений для зданий разной

 этажности

 [Приложение Б. Графики для определения нормативного размера земельного](#sub_2000)

 участка для зданий разной этажности

 [Приложение В. Расчет нормативных размеров земельных участков в](#sub_3000)

 кондоминиумах

**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. N 369 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. N 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. N 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 1997 г. N 1223.

**3 Расчет нормативных 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. N 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, не 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.

Такими 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.](#sub_1000)

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](#sub_2000) 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 = S У , (1)

 норм.к к з.д.

 где S - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме,

 норм.к м2;

 S - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м2;

 к

 У - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности

 з.д. (таблица [приложения А](#sub_1000)).

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 внемикрорайонного 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 - S - S

 кв нж застр

S = ─────────────────── x S + S , (2)

 к S общ.к застр.к

 общ.зд

где

 S - размер земельного участка в кондоминиуме;

 к

 S - общая площадь квартала, микрорайона;

 кв

 S - суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих

 нж передаче в кондоминиумы;

 S - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах

 застр квартала, микрорайона;

 S - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в

 общ.зд границах данного квартала, микрорайона;

 S - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого

 общ.к рассчитывается нормативный размер земельного участка;

 S - площадь застройки кондоминиума, для которого

 застр.к 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 1997 г. N 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.

**Приложение А**

**Удельные показатели земельной доли, приходящиеся на 1 м2 общей площади жилых помещений для зданий разной этажности**

┌────────────────┬────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│Строительные │ Этажность │

│нормы │ │

│ ├────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬─────┤

│ │2 │3 │4 │5 │6 │7 │8 │9 │12 │14 │16 │17 │18 │20 │22 │Более│

│ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │22 │

├────────────────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼─────┤

│1957 г. │2,84│2,00│1,57│1,34│1,23│1,19│1,14│ - │ - │ - │ - │ - │ - │ - │ - │ - │

│СН 41-58 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

├────────────────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼─────┤

│1967 г. │2,72│1,97│1,81│1,52│1,39│1,30│1,21│1,04│ - │ - │ - │ │ │ │ │ │

│СНиП II-K.2-62 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

├────────────────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼─────┤

│1975 г. │2,30│1,80│1,59│1,36│1,21│1,15│1,10│0,98│0,94│ - │ │ │ │ │ │ │

│СНиП II-60-75 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

├────────────────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼─────┤

│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. │3,57│1,85│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│ │

│ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│МГСН-1.01-94, │ - │ - │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│ │1,61│1,43│ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│ ├────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴─────┤

│СНиП 2.07.01-89\*│ Не менее 0,92 │

├────────────────┼────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬─────┤

│Рекомендуемые │1,5 │ │ │0,88│ │ │ │0,65│ │ │0,45│ │ │ │ │ │

│показатели для │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│уплотнения │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│застройки в │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│кондоминиумах │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│**Примечания** │

│1 В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на │

│средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в │

│таблице. │

│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 │

│ У х 18 │

│ з.д18 │

│ У = ─────────────, │

│ з.д Н │

│ │

│где У - показатель земельной доли при 18 м2/чел., │

│ з.д18 │

│Н - расчетная жилищная обеспеченность, м2. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘

**Приложение Б**



Графики для определения нормативного размера земельного участка для зданий разной этажности

**Приложение В**

**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](#sub_1000) удельный показатель земельной доли для 5-этажных зданий равен 1,34. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с [формулой (1)](#sub_1) составит (50 х 80 ) х 1,34 = 5360 м2.

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 м2.

В соответствии с [формулой (1)](#sub_1) нормативный размер участка одного жилого дома равен 5400 х 0,98=5292 м2. Суммарная нормативная площадь земельных участков трех жилых домов равна 5292 х 3=15876 м2.

Сверхнормативная площадь территории равна 21600 - 15876= 5724 м2. Сверхнормативный размер участка каждого жилого дома равен 5724:3= 1908 м2.