

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

Дата введения 1 сентября 1998 г.

Введение

1. Область применения

2. Нормативные ссылки

3. Расчет нормативных размеров земельных участков в condominiumах

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 condominiumах

Введение

Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в condominiumах (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 condominiumах", 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 condominiumах".

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

1 Область применения

Определение нормативных размеров земельных участков в condominiumах и установление их границ проводятся с целью формирования condominiumа как единого планировочно обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе его развития); установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в condominiumе 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 condominiumах.

Настоящие Методические указания являются основой для разработки методики расчета нормативных размеров земельных участков в condominiumах 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 condominiumах", утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. N 1223.

3 Расчет нормативных земельных участков в condominiumах

3.1 В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в condominiumах, 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.

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)

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

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$ – 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

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.

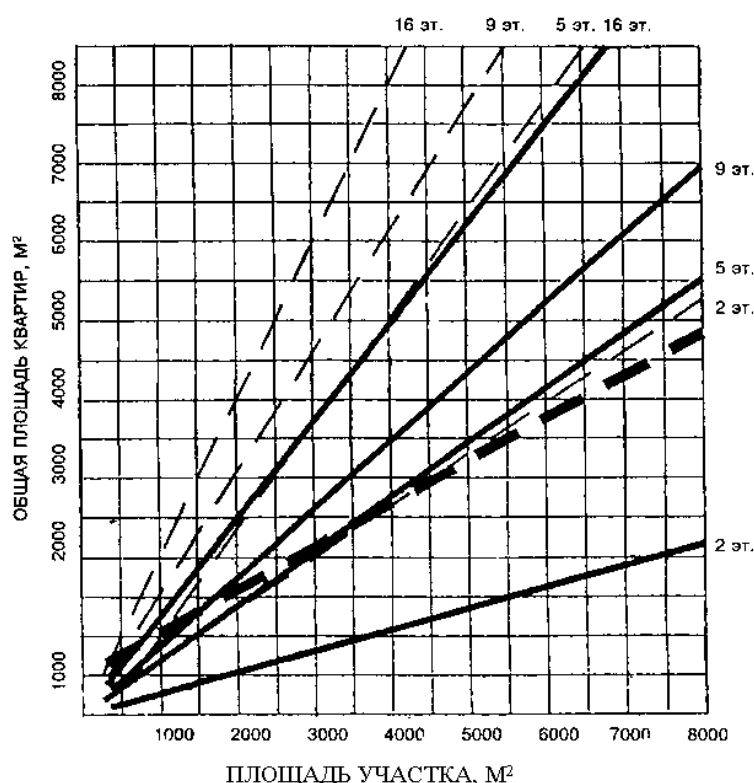
При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле

$$y = \frac{z \cdot d \cdot 18}{H}$$

где y - показатель земельной доли при 18 м²/чел.,
 $z \cdot d \cdot 18$

H - расчетная жилищная обеспеченность, м².

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.)

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 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 $5400 \times 0,98 = 5292$ м². Суммарная нормативная площадь земельных участков трех жилых домов равна $5292 \times 3 = 15876$ м².

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