

## Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в condominiumах

### 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 т. ч. 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 РФ от 26.09.97 № 1223.

### 3. Расчет нормативных размеров 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 condominiumе уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в condominium. Разработка проекта границ земельного участка в condominiumе осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пп. 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в condominiumах, утвержденного постановлением Правительства РФ от 26.09.97 № 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в condominiumах 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 кв. м общей площади жилых помещений, входящих в состав condominiumа.

3.2. На вновь осваиваемых территориях городов и других поселений определение нормативных размеров земельных участков в condominiumах 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 кв. м площади жилых помещений, входящих в состав condominiumа, 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 condominiumе, 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

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{зд}}, \quad (1)$$

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

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

$Y_{\text{зд}}$  – 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 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:

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

где  $S_{\text{к}}$  – 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 п. 10 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного постановлением Правительства РФ от 26.09.97 № 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, приходящейся на 1 кв. м 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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1967 г. СНиП II-K.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	–	–	–					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1975 г. 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	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	
	–	–														
	1,61	1,43														
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45					

**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 кв. м /чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле

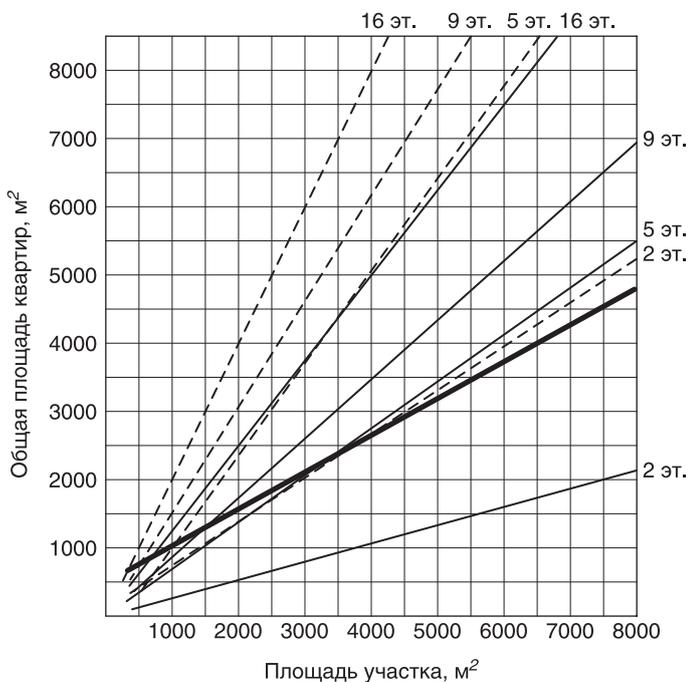
$$y_{з.д} = \frac{y_{з.д18} \times 18}{H},$$

где  $y_{з.д18}$  – показатель земельной доли при 18 кв. м/чел.;

$H$  – расчетная жилищная обеспеченность, кв. м.

## Приложение Б

### 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 м<sup>2</sup>/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 кв. м.

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  $(50 \times 80) \times 1,34 = 5360$  кв. м.

#### 2. Определение нормативного размера земельного участка и сверхнормативной территории, если имущество кондоминиума составляет группа из трех 9-этажных зданий по 5400 кв. м общей площади каждый, расположенных на заданной территории. Застройка 1980-х гг.

Площадь территории составляет 2,5 га. На данной территории расположен также детский сад, земельный участок которого равен 3400 кв. м. Фактическая площадь жилой территории (за исключением детского сада) равна  $25\,000 - 3400 = 21\,600$  кв. м.

В соответствии с формулой (1) нормативный размер участка одного жилого дома равен  $5400 \times 0,98 = 5292$  кв. м. Суммарная нормативная площадь земельных участков трех жилых домов равна  $5292 \times 3 = 15\,876$  кв. м.

Сверхнормативная площадь территории равна  $21\,600 - 15\,876 = 5724$  кв. м. Сверхнормативный размер участка каждого жилого дома равен  $5724 : 3 = 1908$  кв. м.