

**МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

**ПРИКАЗ
от 26 августа 1998 г. N 59**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ ПО РАСЧЕТУ
НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ**

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" приказываю:

1. Утвердить **Методические указания** по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах" (далее - Методические указания).
2. Департаменту градостроительства и архитектуры (Топкишев С.А.) обеспечить рассылку **Методических указаний** субъектам Российской Федерации.
3. Департаменту градостроительства и архитектуры (Топкишев С.А.) и Департаменту земельной политики (Лойко П.Ф.) оказывать содействие органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления в вопросах применения **Методических указаний**.

И.о. Министра
А.Ш.ШАМУЗАФАРОВ

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

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 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. 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, 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 общей 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):

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

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 (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):

$$S_k = \frac{S_{кв} - S_{нж} - S_{застр.}}{S_{общ.зд}} \times S_{общ.к} + S_{застр.к}, \quad (2)$$

где S_k - размер земельного участка в кондоминиуме;

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

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

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

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

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

$S_{застр.к}$ - 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 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,
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 |
|---|-------------------|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|
| 1957 г. 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 | - | - | - | | | | | |
| 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, 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 | |
| | Не менее 0,92 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах | 1,5 | | | 0,88 | | | | 0,65 | | | 0,45 | | | | | |
| <p>Примечания. 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 18 м²/чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле:</p> $y = \frac{z_{д18} \times 18}{z_{д} \cdot H},$ <p>где y - показатель земельной доли при 18 м²/чел.;</p> <p>z_{д18} - расчетная жилищная обеспеченность, м².</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

Приложение Б

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

График.

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