Система нормативных документов в строительстве

СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ
И СТРОИТЕЛЬСТВУ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

ПО РАСЧЕТУ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ

СП 30-101-98

ИЗДАНИЕ ОФИЦИАЛЬНОЕ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬНОЙ,
АРХИТЕКТУРНОЙ И ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ
(ГОССТРОЙ РОССИИ)

Москва
1998

gost.e-ecolog.ru

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.

Настоящий нормативный документ не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Минземстроя России

ISBN 5-88111-095-1

© Минземстрой России, ГУП ЦПП, 1998

СОДЕРЖАНИЕ

Введение IV

1 Область применения 1

2 Нормативные ссылки 1

3 Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах 1

Приложение А Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м^2 общей площади жилых помещений для зданий разной этажности 3

Приложение Б Графики для определения нормативного размера земельного участка для зданий разной этажности 4

Приложение В Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах 5

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.

СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАСЧЕТУ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ

Дата введения 1 сентября 1998 г.

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. № 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 м^2 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.

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;
- культурные площадки.

Удельные показатели земельной доли, приходящиеся на 1 м^2 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

Издание официальное

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)

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

где $S_{норм.к}$ — нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м^2;

$S_к$ — общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м^2;

$У_{з.д}$ — 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 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):

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

где $S_к$ — размер земельного участка в кондоминиуме;

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

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

$S_{застр.}$ — 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 пунктом10 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 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,	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	
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 18 м² /чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле

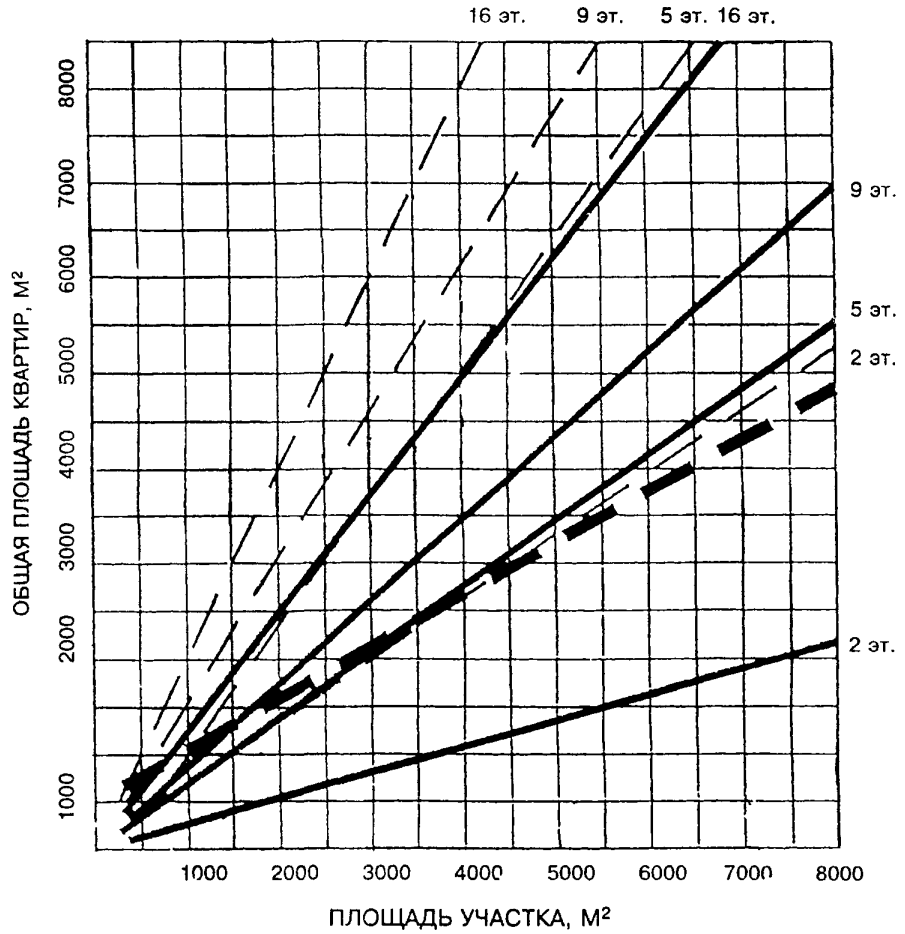
$$У_{з.д} = \frac{У_{з.д18} \times 18}{Н},$$

где $У_{з.д18}$ — показатель земельной доли при 18 м²/чел.;

$Н$ — расчетная жилищная обеспеченность, м².

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 м²/чел.)

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 м^2.

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 (50x80)x1,34=5360 м^2.

2 Определение нормативного размера земельного участка и сверхнормативной территории, если имущество кондоминиума составляет группа из трех 9-этажных зданий по 5400 м^2 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 м^2. Фактическая площадь жилой территории (за исключением детского сада) равна 25000 — 3400 = =21600 м^2.

В соответствии с формулой (1) нормативный размер участка одного жилого дома равен 5400x0,98=5292 м^2. Суммарная нормативная площадь земельных участков трех жилых домов равна 5292x3=15876 м^2.

Сверхнормативная площадь территории равна 21600 — 15876= 5724 м^2. Сверхнормативный размер участка каждого жилого дома равен 5724:3= =1908 м^2.

УДК[69+690.621+690.7](083.74)

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

Издание официальное

МИНЗЕМСТРОЙ РОССИИ

СВОД ПРАВИЛ
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

СП 30-101-98. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах

Зав. изд. отд. *Л.Ф. Завидонская*
Редактор *Л.И. Месяцева*
Технический редактор *Т.М. Борисова*
Корректоры *И.Н. Грачева, М.Е. Шабалина*
Компьютерная верстка *Т.А. Баранова*

Подписано в печать 31.08.98. Формат 60x84 1/8.
Печать офсетная. Усл. печ. л. 0,93.
Тираж 1000 экз. Заказ № 1506

Государственное унитарное предприятие — Центр проектной продукции в строительстве (ГУП ЦПП)

127238, Москва, Дмитровское ш., 46, корп. 2, тел.: 482-42-94, 482-42-65

Шифр подписки **50.3.30**

gost.e-ecolog.ru