



51

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РУБЦОВСКА
Алтайского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 16.08.2000 № 1051

Об утверждении методики
расчета нормативных
размеров земельных участков
в кондоминиумах города

В целях приведения нормативных размеров земельных участков, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, во исполнение ФЗ от 15.06.96 "О товариществах собственников жилья", постановления Правительства РФ № 1223 от 26.09.97 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах", в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и на основе Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденными приказом Минземстроя РФ от 26.08.98, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить методику расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, согласно приложению.
2. Передавать бесплатно в общую долевую собственность домовладельцам или товариществам собственников жилья земельные участки по фактически существующим границам в случаях, если их площадь равна или меньше нормативной.
3. Передавать за плату в собственность или в аренду домовладельцам или товариществам собственников жилья сверхнормативные земельные участки при условии, что они в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией не могут быть использованы для размещения самостоятельных объектов.
4. Постановление № 4910 от 10.12.97 "Об утверждении методики расчета нормативного размера земельного участка передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно" считать утратившим силу.
5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на комитет по архитектуре и градостроительству и комитет по земельным ресурсам и землеустройству.

16.06.99 г. Рубцовская типография 2361-10000

Первый заместитель
главы администрации

С.П.Пименов

52

Приложение к постановлению
администрации г. Рубцовска
№ 1031 от 16.03.2000

**Методика расчета
нормативных размеров земельных
участков в кондоминиумах г. Рубцовска**

1. Область применения.

Определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах и установление их границ проводятся с целью формирования кондоминиума как единого планировочного обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе с учетом его развития); установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого из домовладельцев в кондоминиуме, исходя из площади помещений, находящихся в их 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.

2. Нормативные ссылки.

В настоящем Своде правил использованы ссылки на следующие документы:
ФЗ от 15.06.96 «О товариществах собственников жилья».

СниП 2.07-01-98 «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.

Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя РФ от 26.08.98 № 59.

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 плана (проек-

та) границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной документации при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельного участка в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь территории, приходящейся на 1 м^2 общей площади жилых и нежилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

3.2 На вновь осваиваемых территориях определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах осуществляется в соответствии с действующими федеральными и территориальными градостроительными нормативами, на основе градостроительной документации и правил 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 домами;
- 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, приходящиеся на 1 м^2 общей площади жилых и нежилых помещений, входящих в состав кондоминиума, в зависимости от этажности приведены в таблице приложения к методике.

3.4 Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме рассчитывается путем умножения общей площади жилых и нежилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли.

3.5 Размер земельной доли каждого домовладельца, а также собственников нежилых помещений в жилых домах, входящих в состав кондоминиума, определяется путем деления фактической площади земельного участка в кондоминиуме на общую площадь жилых или нежилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого или нежилого помещения, находящегося в собственности каждого домовладельца или собственника нежилого помещения.

3.6 Земельные участки, необходимые для обслуживания этих помещений (для размещения подъездов, проходов, временных стоянок автотранспорта, для организации загрузки, устройства тамбуров, крылец и т.д.), определяются для реконструируемых помещений проектами реконструкции, для существующих – на основе градостроительных нормативов по согласованию с комитетом по архитектуре и градостроительству.

3.7 Сверхнормативная площадь территории рассчитывается, как разница между площадью планировочной единицы (квартал, микрорайон, обособленная группа жилых и общественных зданий) и нормативной площадью земельных участков кондоминиумов и нежилых территорий (участков школ, детских садов, учреждений обслуживания, территорий общего пользования, территорий незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, других территорий не занятых жилой застройкой), расположенных в границах планировочной единицы.

3.8 Передача земельных участков в кондоминиумах в нормативных размерах в собственность домовладельцам осуществляется в соответствии с Положением об

определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223. Участки, выделяемые в соответствии с пунктом 3.6., а также земельные доли собственников встроенных нежилых помещений, передаются в собственность в соответствии с Законом «О регулировании земельных отношений в Алтайском крае».

Председатель комитета по архитектуре и градостроительству

О.А.Шкляр

Приложение к методике расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах г. Рубцовска

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

Этажность	Этажность													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Нормативные удельные показатели	3,12	2,17	1,65	1,34	1,2	1,1	1,03	0,96	0,92	0,92	0,92	.		

- Примечание:**
1. Нормативные удельные показатели приняты как средняя величина между максимальными и рекомендуемыми минимальными значениями, приведенными в таблице А Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденных приказом Минземстроя РФ от 26.08.98 г. № 59.
 2. Выше девяти этажей удельный показатель принят равным минимальному нормативному значению, приведенному в табл. А методических указаний Минземстроя РФ.

Председатель комитета по архитектуре и градостроительству

О.А.Шкляр