

Дата в Минюсте

Номер в Минюсте

Название документа

"ИНСТРУКЦИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ"

(утв. Роскомземом 08.04.1996)

Источник публикации

Документ опубликован не был

Примечание к документу

По заключению Минюста РФ данный документ в государственной регистрации не нуждается. - Письмо Минюста РФ от 28.06.1996 N 07-02-516-96 ("Экономика и жизнь", N 29, 1996).

Утверждена
Комитетом Российской Федерации
по земельным ресурсам и землеустройству 8 апреля 1996 года

ИНСТРУКЦИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ

В Инструкции определены: основное содержание, требования к точности, порядок выполнения, контроля, приемки и оформления результатов работ по межеванию земель. Предназначена для граждан и юридических лиц, выполняющих работы по межеванию земель независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности.

Разработана авторским коллективом: Н.В. Комов, В.В. Алакоз, П.Ф. Лойко, У.Д. Самратов, Ю.К. Неумывакин, А.З. Родин, С.А. Логинов, Ю.Г. Батраков, В.В. Бойков, Г.С. Елесин, В.М. Филиппов, В.Л. Михеев.

Одобрена Научно - техническим советом Роскомзема 18 мая 1994 г.

Утверждена Роскомземом 8 апреля 1996 г.

Прошла правовую экспертизу Минюста России 28 июня 1996 г. N 07-02-516-96.

1. Общие положения

1.1. Межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

1.2. Установление и закрепление границ на местности выполняют при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле - продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности.

1.3. Восстановление границ земельного участка выполняют при наличии межевых споров, а также по просьбе граждан и юридических лиц в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащих им земельных участков.

1.4. Межевание земель выполняют проектно - изыскательские организации Роскомзема, а также граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения этих работ.

2. Содержание межевания земель.

Межевание земель включает:

- подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
- полевое обследование и оценку состояния пунктов государственной геодезической сети (ГГС) и опорной межевой сети (ОМС) - опорных межевых знаков (ОМЗ);
- полевое обследование границ размежевываемого земельного участка с оценкой состояния межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей размежевываемых земельных участков о производстве межевых работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания земель производителем работ;
- государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков;
- формирование межевого дела;
- сдачу материалов в архив.

3. Геодезическая основа. Требования к точности межевания земель

3.1. Межевание земель выполняют как в общегосударственной, так и в местных и условных системах координат. При этом должна быть обеспечена надежная связь местных и условных систем координат с общегосударственной системой.

3.2. Геодезической основой межевания земель служат:

- пункты ГГС (триангуляция и полигонометрия);
- пункты ОМС (опорные межевые знаки - ОМЗ).

3.3. Пункты ОМС (ОМЗ) служат в качестве исходных для:

- закрепления на местности выбранной местной или условной системы координат и последующей ее привязки к общегосударственной системе координат;
- оперативного восстановления утраченных межевых знаков;
- решения других задач государственного земельного кадастра и землеустройства.

3.4. Средние квадратические погрешности взаимного положения пунктов ОМС (ОМЗ) и положения межевых знаков не должны превышать величин, приведенных в таблице. Предельная погрешность положения точки не должна превышать удвоенной средней квадратической погрешности. Количество погрешностей, превышающих предельные, должно быть не более 5% от общего числа контрольных измерений.

3.5. Расположение и плотность (густота) пунктов ОМС должны обеспечивать быстрое и надежное восстановление на местности положения всех межевых знаков.

3.6. В городах и поселках комитеты по земельным ресурсам и землеустройству могут устанавливать более высокую точность и плотность опорной межевой сети и межевых знаков, что обосновывается в технических проектах на производство работ.

4. Требования к закреплению на местности границ земельного участка

4.1. В зависимости от назначения и типа закрепления на местности различают:

- пункты ОМС (ОМЗ), закрепляемые на долговременную (не менее 5 лет) сохранность;
- межевые знаки, закрепляемые на поворотных точках границ с использованием недорогих материалов;
- границы по "живым урочищам" (рекам, ручьям, водотокам, водоразделам и т.д.);
- границы, совпадающие с линейными сооружениями (заборами, фасадами зданий, элементами дорожной сети и т.д.);
- пропаханные линии суходольных границ.

4.2. Пункты ОМС размещают равномерно на территории населенных пунктов, дачных поселков, участков садовых товариществ, сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других предприятий с плотностью, указанной в таблице. Пункты ОМС могут не совпадать с межевыми знаками границ земельного участка. Их следует размещать на местности с учетом:

- доступности для геодезических определений при восстановлении положения утраченных межевых знаков;
- защищенности от разрушений в результате хозяйственной деятельности и природных явлений.

Пункты ОМС следует по возможности размещать на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

4.3. Межевые знаки размещают на всех поворотных точках границы земельного участка, кроме границ, проходящих по "живым урочищам" и линейным сооружениям, совпадающим с границами земельного участка.

4.4. На пунктах ОМС в качестве знаков применяются:

- бетонный пилон размером 12 x 12 x 90 см, в верхний конец которого заделывается кованый гвоздь, а в нижнюю часть для лучшего скрепления с грунтом цементируются два металлических штыря (якорь);
- бетонный монолит в виде усеченной четырехгранной пирамиды с нижним основанием 15 x 15 см, верхним 10 x 10 см и высотой 90 см с заделанным в него кованым гвоздем;
- железная труба диаметром 35 - 60 мм, отрезки рельса или уголкового железа 50 x 50 x 5 мм, 35 x 35 x 4 мм длиной 100 см с бетонным якорем в виде усеченной четырехгранной пирамиды с нижним основанием 20 x 20 см, верхним - 15 x 15 см и высотой 20 см. К верхней части трубы (рельса, уголка) приваривается металлическая пластинка для надписи, внизу - металлические стержни (крестовина);
- деревянный столб диаметром не менее 15 см и высотой 115 см с крестовиной, установленной на бетонный монолит в виде усеченной четырехгранной пирамиды с нижним основанием 20 x 20 см, верхним 15 x 15 см и высотой 20 см. На верхней грани монолита делается крестообразная насечка или заделывается гвоздь. Верхнюю часть столба затесывают на конус, ниже затеса делается вырез для надписи;
- пень свежесрубленного хвойного дерева диаметром в верхней части не менее 25 см, обработанный в виде столба с вырезом для надписи, полочкой и забитым кованым гвоздем;
- марка, штырь, болт, закрепленные цементным раствором в основания различных сооружений, в т.ч. в бордюры, столбы, трубы или в скалы. Бетонные пилоны и монолиты закладываются на глубину 80 см.

4.5. Пункты ОМС окапывают в виде круглых канав с внутренним диаметром 2,0 м, глубиной 0,3 м, шириной в нижней части 0,2 м и верхней части 0,5 м. Над центром насыпается курган высотой 0,1 м.

4.6. В качестве межевых знаков используют деревянные колья высотой 75 - 80 см, диаметром 5 - 7 см, железные штыри и трубы, забитые в грунт на 0,4 - 0,6 м.

Межевые знаки на поверхности без покрытия окапываются круглой канавой с внутренним диаметром 0,8 м, глубиной 0,2 м и шириной в нижней части 0,2 м. 4.7. Границы земельных участков, проходящие по живых урочищам, закрепляются межевыми знаками только на стыках с сухоходольными границами.

4.8. При установке межевой знак ориентируют таким образом, чтобы его лицевая сторона (с надписями) была обращена к следующему межевому знаку при движении по границе по ходу часовой стрелки.

4.9. На пунктах ОМС делается надпись: Роскомзем ОмЗ N _____.

4.10. Пункты ОМС после закладки сдаются по акту на наблюдение за сохранностью:

- городской, поселковой или сельской администрации, если они построены на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- собственнику, владельцу, пользователю земельного участка, если они находятся на его земельном участке.

Если пункт ОМС совмещен с межевым знаком, то он сдается на наблюдение за сохранностью всем собственникам, владельцам и пользователям размежевываемых земельных участков.

5. Подготовительные работы

В процессе подготовительных работ осуществляют сбор и анализируют следующие исходные материалы:

- проект землеустройства, материалы инвентаризации земель;
- постановление районной, городской (поселковой) или сельской администрации о предоставлении гражданину или юридическому лицу земельного участка;
- договоры купли - продажи и сведения о других сделках с земельным участком;
- выписки из книги регистрации земельного участка;
- сведения о наличии межевых споров по данному земельному участку;
- чертеж границ или кадастровые карты (планы) с границами земельного участка;
- топографические карты и планы;
- фотопланы и фотоснимки, приведенные к заданному масштабу;
- схемы и списки координат пунктов ГГС;
- схемы и списки координат пунктов ОМС;
- списки координат межевых знаков, затрагиваемых проектом землеустройства, а также проектные координаты вновь образуемого или трансформируемого земельного участка;
- сведения об особом режиме использования земель.

6. Полевое обследование пунктов геодезической опоры и межевых знаков

6.1. Полевое обследование производят с целью проверки сохранности пунктов геодезической опоры, выбора наиболее выгодной технологии работ и размещения пунктов опорной межевой сети.

6.2. Результаты обследования отражаются на схемах ГГС, ОМС или ранее изготовленном чертеже границ земельного участка.

6.3. В результате полевого обследования выясняют возможности применения тех или иных методов и приборов для закрепления пунктов ОМС, межевых знаков и определения их координат.

Составляется акт проверки состояния ранее установленных граничных знаков земельного участка.

7. Составление технического проекта

7.1. Межевание земель выполняют в соответствии с техническим проектом, в котором обосновывают содержание, объемы, трудовые затраты, необходимые материалы, сметную стоимость, сроки выполнения и технику безопасности работ. Технический проект межевания земель составляют на каждый населенный пункт, дачный поселок, садоводческое товарищество, на крупные сельскохозяйственные и лесохозяйственные предприятия и т.д.

7.2. Межевание земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального строительства, выполняют в соответствии с техническим заданием, выданным на основе технического проекта.

7.3. Технический проект межевания земель утверждает районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству.

7.4. Технический проект включает:

- текстовую часть;
- графические материалы;
- смету затрат и расчеты необходимых материалов.

7.5. В текстовой части технического проекта отражают:

- основание и цель выполнения работ;
- сведения о геодезической основе;
- сведения о ранее выполненных межевых работах;
- технологию геодезических работ и закрепления новых или восстановления утраченных границ;
- организацию и сроки межевания земельного участка;
- рекомендации по технике безопасности и охране труда;
- перечень материалов, подлежащих сдаче в комитет по земельным ресурсам и землеустройству.

7.6. К техническому проекту прикладывают разбивочный чертеж, составленный в удобном для работы масштабе, на котором отображают существующие и проектируемые:

- пункты ГТС и ОМС (ОМЗ);
- межевые знаки;
- угловые и линейные данные для геодезических измерений;
- названия и номера размежевываемого и смежных с ним земельных участков.

На разбивочном чертеже проектируемые пункты ОМС и межевые знаки и их названия показываются красным цветом.

7.7. Разбивочный чертеж может составляться на копии ранее изготовленного чертежа границ земельного участка или кадастровой карты (плана), приведенной к удобному для работы масштабу.

8. Уведомление собственников, владельцев и пользователей о межевании земель

8.1. Собственники, владельцы и пользователи размежевываемого и смежных с ним земельных участков заблаговременно, не позднее чем за 2 дня до начала работ, извещаются о времени проведения межевых работ.

8.2. Извещения вручаются под расписку с указанием времени вручения. Извещения и расписки составляются в 2 экземплярах, один экземпляр из которых подшивается в межевое дело.

9. Установление и согласование границ земельного участка на местности

9.1. Установление границ земельного участка производят на местности в присутствии представителя районной, городской (поселковой) или сельской администрации, собственников, владельцев или пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков или их представителей, полномочия которых удостоверяются доверенностями, выданными в установленном порядке.

9.2. После завершения процедуры установления и согласования границ земельного участка на местности производится закрепление его границ межевыми знаками установленного образца.

Результаты установления и согласования границ оформляются актом, который подписывается собственниками, владельцами, пользователями размежевываемого и смежных с ним земельных участков (или их представителями), городской (поселковой) или сельской администрацией и инженером - землеустроителем - производителем работ. Акт утверждается комитетом по земельным ресурсам и землеустройству района (города).

10. Определение координат межевых знаков

10.1. После закрепления на местности пунктов ОМС (ОМЗ) и межевых знаков определение их планового положения выполняют в соответствии с требованиями раздела 3 настоящей Инструкции.

10.2. Для определения координат пунктов ОМС (ОМЗ) и межевых знаков используют:

- спутниковые геодезические определения;
- триангуляцию, полигонометрию, трилатерацию, прямые, обратные, комбинированные засечки, лучевые системы;
- фотограмметрические методы.

В обоснованных случаях могут использоваться и методы картометрии.

10.3. Для производства измерений применяют:

- спутниковые геодезические приемники;
- электронные тахеометры;
- светодальномеры;
- теодолиты;
- фотограмметрические приборы;
- дигитайзеры, другие приборы и инструменты.

10.4. Конкретные рекомендации по использованию перечисленных методов и приборов для межевания земель излагают в соответствующих руководящих технических материалах (РТМ) и техническом проекте.

10.5. По результатам геодезических, фотограмметрических и картометрических измерений вычисляют координаты пунктов ОМС и межевых знаков.

11. Определение площади земельного участка

11.1. Площадь земельного участка вычисляют в основном аналитическими методами по координатам межевых знаков, полученным геодезическими и фотограмметрическими методами при выполнении требований раздела 3 Инструкции.

11.2. Вычисленную площадь земельного участка **Рвыч** сравнивают с площадью, указанной в правоустанавливающем документе **Рдок** (постановлении администрации, свидетельстве на право собственности, договоре купли - продажи и т.д.), для чего вычисляют разность

дельта Р = Рвыч - Рдок, которую сравнивают с допустимой погрешностью определения площади **дельта Рдоп**, вычисляемой по формуле:

$$\text{дельта Рдоп} = 2 \times \text{mp},$$

где **mp** - средняя квадратическая погрешность определения площади земельного участка, вычисленная по формулам.

При **дельта Р < дельта Рдоп** за окончательное значение площади принимается площадь, указанная в правоустанавливающем документе. При **дельта Р > дельта Рдоп** материалы межевания земель направляют для внесения изменений в правоустанавливающий документ (постановление администрации, свидетельство на право собственности, договор купли - продажи и т.д.).

12. Составление чертежа границ земельного участка

12.1. Чертеж границ земельного участка составляют в масштабе, равном или крупнее масштаба базовой кадастровой карты (плана), рекомендованном в таблице.

12.2. Оригинал чертежа границ земельного участка составляют на плотной чертежной бумаге, лавсане или фотоплане.

12.3. Чертеж границ земельного участка составляют по образцу, приведенному в Приложении.

12.4. Чертеж границ земельного участка составляется инженером - землеустроителем, выполнившим межевые работы, и утверждается председателем (заместителем председателя) комитета по земельным ресурсам и землеустройству района (города).

13. Контроль и приемка материалов межевания земель производителем работ

13.1. В процессе и по завершению межевания земельных участков производитель работ осуществляет текущий контроль и приемку законченной продукции.

13.2. При выполнении работ физическим лицом, имеющим лицензию на выполнение межевых работ, текущий контроль и приемку законченной продукции осуществляет комитет по земельным ресурсам и землеустройству или уполномоченная им проектно - изыскательская организация по землеустройству.

13.3. Текущий контроль и приемку результатов межевания земель производитель работ выполняет с целью установления их соответствия требованиям настоящей Инструкции. Результаты контроля и приемки оформляют актами установленной формы.

13.4. В целях контроля производитель работ выполняет дополнительные контрольные измерения, осматривает в натуре межевые знаки и устанавливает соответствие их оформления требованиям настоящей Инструкции. Количество дополнительных контрольных измерений обосновывается в техническом проекте.

13.5. При приемке завершенных работ проверяющий устанавливает:

- наличие списков координат пунктов ГГС, ОМС (ОМЗ) и межевых знаков;
- систему координат и схему привязки межевых знаков к опорным геодезическим пунктам;
- правильность ведения журналов геодезических измерений;
- правильность установления и закрепления границ земельного участка;
- допустимость погрешностей геодезических определений и вычисления площади земельного участка;
- соответствие вычисленной площади земельного участка площади, указанной в документе, удостоверяющем права собственника на земельный участок;
- правильность оформления чертежа границ земельного участка;
- правильность оформления межевого дела и т.д.

14. Государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков

14.1. Комитеты по земельным ресурсам и землеустройству осуществляют государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков.

14.2. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству утверждает следующие документы:

- технический проект или техническое задание на межевание земельного участка;
- акт установления и согласования границ земельного участка на местности; - чертеж границ земельного участка;
- акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков.

15. Обжалование результатов межевания

Результаты межевания земель, утвержденные районными (городскими) комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, могут быть обжалованы в установленном порядке.

16. Формирование межевого дела

16.1. По завершении межевых работ производитель работ формирует и сдает в комитет по земельным ресурсам и землеустройству межевое дело, в которое включаются:

- 1) Пояснительная записка.
- 2) Копия или выписка из решений государственных, муниципальных и местных организаций о предоставлении земельного участка.
- 3) Копия или выписки из документов, на основании которых установлен особый режим использования земель.
- 4) Копия договора о купле - продаже, дарственной, завещания или другого документа (если такие действия осуществлялись).
- 5) Справки о вкрапленных земельных участках.
- 6) Списки координат пунктов ОМС.
- 7) Списки координат межевых знаков.
- 8) Акт проверки состояния ранее установленных границ земельного участка.
- 9) Технический проект (задание) с рабочим (разбивочным) чертежом.
- 10) Извещения о вызове собственников, владельцев и пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков для участия в действиях по межеванию земель.
- 11) Доверенности лицам, уполномоченным собственниками, владельцами, пользователями земельных участков, на участие в установлении, согласовании и закреплении на местности границ размежевываемого земельного участка.
- 12) Акт установления и согласования границ земельного участка.

- 13) Акт о сдаче пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью.
- 14) Акт контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ.
- 15) Чертеж границ земельного участка.
- 16) Ведомость вычисления площади земельного участка.
- 17) Акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков.

16.2. Межевое дело регистрируется и постоянно хранится в межевом архиве комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ОЦЕНКА ТОЧНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Среднюю квадратическую погрешность m_p определения площади земельного участка вычисляют по формуле

$$m_p = m_t \times \sqrt{P} \times \sqrt{\frac{1 + K^2}{2K}}, \quad (1)$$

где P - площадь земельного участка, K - коэффициент вытянутости, m_t - средняя квадратическая погрешность положения межевого знака.

При $K = 4$ (отношение длины к ширине участка равно четырем)

$$m_p = 1,46 \times m_t \sqrt{P}. \quad (2)$$

При $K = 1$ (участок квадратной формы)

$$m_p = m_t \sqrt{P}. \quad (2a)$$

В обоснованных технических проектах случаях точность определения площади может быть установлена на основе сравнения результатов двукратных независимых геодезических измерений.

В случае, если на границах землепользования определены опорные межевые знаки, среднюю квадратическую погрешность общей площади можно определить по частям.

Сначала вычисляют средние квадратические погрешности площадей участков, ограниченных звеньями границ и их замыкающими (рис. 7)

$$m_p = \frac{m_t}{2 \times \sqrt{2}} \sqrt{\sum_{i=1}^n D_i^2}, \quad (3)$$

где m_t - средняя квадратическая погрешность положения точки поворота (межевого знака); D_i - диагональ, соединяющая точки $(i - 1)$ и $(i + 1)$; n - число межевых знаков звена между опорными межевыми знаками.

Затем вычисляют среднюю квадратическую погрешность площади каркасного полигона, вершинами которого являются опорные межевые знаки:

$$m_{po} = \frac{m_{to}}{2 \times \sqrt{2}} \sqrt{\frac{n_o}{\sum_{j=1}^{n_o} D_{oj}^2}}, \quad (4)$$

где m_{to} - средняя квадратическая погрешность положения опорного межевого знака; D_{oj} - диагональ, соединяющая $(j - 1)$ и $(j + 1)$ опорные межевые знаки; n_o - число вершин каркасного полигона.

Общая средняя квадратическая погрешность площади землепользования будет равна

$$m_{pобщ} = \sqrt{m_{po}^2 + \sum_{j=1}^N m_{p}^2}, \quad (5)$$

где N - число звеньев.