**Анализ рынка земельных участков Московской области, предназначенных для сельскохозяйственного производства, по состоянию на апрель 2017 года**

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации к категории земель сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [1] .

Основными видами разрешённого использования земель сельскохозяйственного назначения являются следующие:

* для сельскохозяйственного использования;
* для ведения сельскохозяйственного производства - пашни, сенокосы, пастбища, участки, занятые многолетними насаждениями, в том числе садами, виноградниками и др.;
* для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
* для ведения личного подсобного хозяйства;
* для дачного строительства - участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими в целях отдыха (с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* для ведения садоводства - участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём);
* для ведения животноводства;
* для сенокошения и выпаса скота;
* для ведения огородничества;
* охотничьи угодья;
* для ведения пчеловодства или др.;
* для создания защитных лесных насаждений;
* для научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством;
* для ведения рыбных промыслов;
* для создания форелевого хозяйства;
* иные варианты [2].

Правовой режим и использование земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, регулируется Земельным кодексом РФ (п.1 ст. 85, п.6. ст. 87, ст.78).

В Центральном федеральном округе по состоянию на 01.01.2016 было расположено 9,1% земельных участков сельскохозяйственного назначения [3].

Что касается земельных участков, отнесенных к категории земель населенных пунктов, в состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения [4].

Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области позволяет сделать вывод, что наибольшим спросом среди покупателей пользуются земельные участки со следующими видам разрешенного использования (по убыванию от наибольшего спроса к наименьшему):

* для ведения личного подсобного хозяйства;
* для дачного строительства (ДНП);
* для ведения садоводства (СНТ);
* для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ);
* для сельскохозяйственного использования;
* для ведения сельскохозяйственного производства: пашни, сенокосы, пастбища, участки, занятые многолетними насаждениями, в том числе садами, виноградниками и др.

Необходимо отметить, что любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования [1].

Таким образом, вид разрешенного использования является производной от местоположения земельного участка относительно градостроительных зон и зон межселенных территорий.

Учитывая данную особенность, а также потенциальную возможность внесения изменений в план зонирования территорий, наибольшим спросом среди земельных участков, предназначенных «для сельскохозяйственного использования», а также «для ведения сельскохозяйственного производства», пользуются земельные участки, для которых существует реальная финансовая целесообразность изменения их статуса на статус, предполагающий возможность дачного строительства.

Таковая целесообразность обычно подразумевается при наличии следующих факторов:

* расположение земельного участка в непосредственной близости к уже существующим населенным пунктам (в том числе садовым или дачным товариществам);
* наличие качественных подъездных путей;
* оптимальной для садового или дачного поселка площади земельного участка.

Также необходимо отметить выраженную тенденцию снижения цен предложения земельных участков при удалении их от Московской кольцевой автодороги и отсутствующую или слабо выраженную зависимость удельных цен предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения от их площади и направления (ближайшей крупной магистрали) относительно МКАД.

Анализ динамики предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области позволяет сделать вывод, что срок экспозиции (период времени, начиная с момента представления на открытый рынок и до момента совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, может составлять от нескольких недель до года.

На стоимость земельных участков, используемых для сельскохозяйственного производства, влияют также свойства почв, коррелирующие со средней многолетней урожайностью культур на этих почвах.

При оценке рабочих участков полей и массивов пашни, кроме основной балльной оценки плодородия почв, может быть использована система поправочных коэффициентов на местные технологические свойства угодий.

К технологическим свойствам сельскохозяйственных угодий относятся: энергоемкость почв; контурность полей (рабочих участков) — размер, конфигурация и их изрезанность препятствиями механизированной обработке; внутрихозяйственная удаленность полей; рельеф и каменистость угодий; высота над уровнем моря (для горных и предгорных зон).

Кроме того, в качестве поправочных коэффициентов к основной оценке почв может быть учтено влияние степени окультуренности, экспозиции склона, отрицательных свойств почв (карбонатность, солонцеватость, оглеение, эродированность, засоленность, переувлажненность) и других признаков [5].

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации : Официальный текст (в текущей редакции) // Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный документ]. - < http://docs.cntd.ru/document/744100004> (дата проверки – 10.05.2017)
2. Строительство на землях сельскохозяйственного назначения: КФХ, полевые участки ЛПХ, для сельхозпроизводства (градостроительный регламент) : Статья // Веб-сайт «Земельный вопрос» [Электронный документ]. - < https://www.zemvopros.ru/page\_7813.htm> (дата проверки – 10.05.2017)
3. О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году : Государственный (национальный доклад) // Веб-портал «Мой бизнес. Открытие и ведение бизнеса» [Электронный документ]. - < http://my-biz.ru/prognozy-i-analitika-v-biznese/krizis-na-rynke-nedvizhimosti-2017> (дата проверки – 10.05.2017)
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Официальный текст (в текущей редакции) // Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный документ]. - < http://docs.cntd.ru/document/901919338> (дата проверки – 10.05.2017)
5. А.А. Варламов – Земельный кадастр (оценка земель): Учебник – том 4, М.: КолосС, 2006. – 463 с.