

До питання орендних відносин при використанні земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється вже тривалий час. Це тернистий і складний шлях до запровадження цивілізованого ринку земель. Головним кроком до введення в обіг земель сільськогосподарського призначення має бути скасування мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, який обмежує конституційні права власників таких ділянок. Відповідно до частини першої ст. 41 Конституції України, «Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності».

Постановка проблеми. У сучасних умовах в Україні важливого значення набуває формування дійових механізмів ефективного використання земельних ресурсів через становлення ринкових відносин в аграрній сфері. Актуальним залишається перехід до економічно вигідних принципів включення землі в ринковий обіг на ринкових умовах і за ринковими цінами. Відсутність цієї складової посилює тіньовий сектор позаринкового обігу земель, ускладнює налагодження взаємовигідних відносин між суб'єктами зазначеного ринку, стримує розвиток аграрного підприємництва й поглиблює проблеми соціально-економічного розвитку села.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Важливість функціонування ринку землі в сільському господарстві та ефективне управління земельними частками (паями)

неодноразово підкреслюється у працях П.Т. Саблука [1], В.Я. Месель-Веселяка [2], О.М. Шпичака [7–9], І.Г. Кириленка [3], М.М. Федорова [7], О.В. Ходаківської [5]. Вагомий внесок у розвиток теорії й можливості практичного втілення ринку землі в аграрний сектор економіки зробили українські вчені А.М. Третяк [4], Ю.Д. Білик, А.Д. Юрченко та ін.

Мета статті – з'ясувати сутність та особливості передачі в оренду земельних часток (паїв) і формування ринку землі як важливого сегмента ринкової економіки України; запропонувати підходи щодо вдосконалення державної політики у сфері земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, а саме – розв'язання проблем щодо передачі в оренду невитребуваних і не успадкованих земельних часток (паїв).

Виклад основних результатів дослідження. У період земельної реформи близько 31 млн га, що становить понад 74% від усіх сільськогосподарських угідь України (сюди входять не успадковані, не витребувані, не оформлені земельні частки (паї), було передано в приватну власність громадян України. Нині близько 6,92 млн їх набули право на земельну частку, а 6,82 млн осіб одержали сертифікати на право на земельний пай. При цьому власники сертифікатів та державних актів на початок 2014 року уклали близько 4 млн 744 тис. договорів оренди. Площа переданих в оренду земельних ділянок і паїв становить 17,4 млн га. На кінець 2013 року в Україні нараховано орендну плату на 10,8 млрд грн, середній розмір якої становив

* Науковий керівник – О.М. Шпичак, доктор економічних наук, професор, академік НААН.

© М.В. Коритник, 2014

628,3 грн за 1 га при середній нормативній грошовій оцінці 1 га ріллі 20 635 грн.

Земельна реформа в Україні дала змогу кожному члену сільськогосподарського підприємства й пенсіонеру зокрема одержати власний земельний наділ. Селяни тривалий час були позбавлені найголовнішого права – права розпоряджатися своєю власністю. Багато з них уже померли, так і не скориставшись економічними перевагами володіння землею. Нині землевласники повинні самі вирішувати: чи продавати землю, чи здавати її в оренду, або ж власноруч обробляти.

За інформацією Держземагентства України, за період із 2011 по 2014 рік у країні найбільше угод укладалося щодо земель сільськогосподарського призначення. І це за наявності заборони відчуження (мораторію) на продаж земель сільськогосподарського призначення (Закон України № 5494-VI). Проте це обумовлено тим, що зазначені землі можуть бути передані в оренду або успадковані.

Порядок надання в оренду земельних часток (паїв) та здійснення державної реєстрації договору оренди. Як відомо, з 1 січня 2013 року змінилися повноваження щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення. Відповідно до частини 4 ст. 122 Земельного кодексу України, "Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної форми власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для своїх потреб". Фактично ці функції виконують головні управління Держземагентства України. Зазначені повноваження повною мірою стосуються також земель запасу, які віднесені до категорії земель сільськогосподарського призначення.

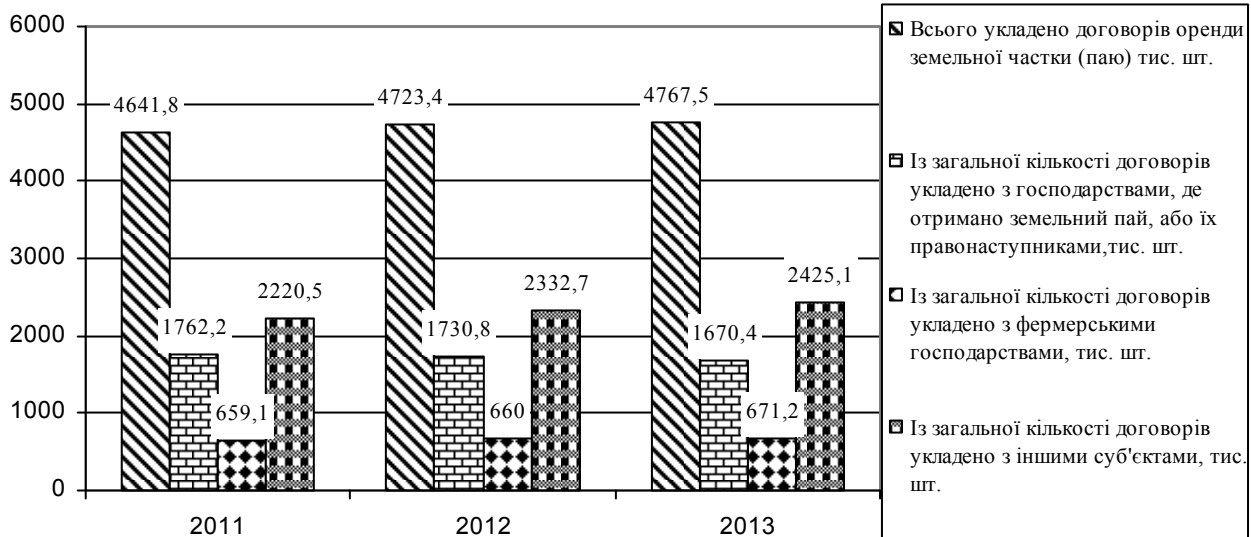
А от із земельними частками (паями) ситуація інша. За своєю правовою природою земельна частка (пай) – це ще не земельна ділянка, а тільки право потенційного власника вимагати виділення в натурі певної земельної ділянки. В 2012 році зміни в законо-

давстві щодо повноважень розпорядження землями не торкнулися невитребуваних паїв.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені (невитребувані) земельні частки (паї) можуть бути передані в оренду за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації для використання за цільовим призначенням на строк до моменту одержання їх власниками свідоцтва на право власності на даний земельний пай, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження. Що ж стосується реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв), то їх реєструють виконавчі комітети відповідних сільських, селищних та міських рад за місцем розташування земельної частки (паю). Це передбачено пунктом 2 Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою КМУ від 24.01.2000 року № 119. На особливу увагу заслуговує процес реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), оскільки даний захід проводиться як органами Державної реєстраційної служби (щодо витребуваних та успадкованих земельних ділянок), так і сільськими селищними та міськими радами (щодо невитребуваних і не успадкованих земельних часток (паїв)).

За результатами опитування значної кількості фермерських господарств та великих аграрних компаній у різних регіонах країни встановлено незадовільний темп реєстрації в Державній реєстраційній службі договорів оренди і непрозорий їх процес у сільських, селищних радах. Дані договори реєструються в невизначені строки й у журналах, які не передбачені в жодному нормативному акті.

Діаграма укладення договорів оренди земельної частки (паю) представлена на рисунку.



Діаграма укладення договорів оренди земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення в Україні за 2011-2014 рр.

Джерело: Статистичні звіти Держземагентства України.

Аналіз діаграми показує, що в 2013 році проти 2011-го кількість усіх укладених договорів оренди збільшилася на 2,7%. У тому числі кількість договорів оренди з іншими суб'єктами господарювання зросла відповідно на 9,2%, що доводить про збільшення кількості переданих земельних часток (паїв) в оренду від фізичних осіб, які є основною складовою даного процесу. Всі інші показники протягом трьох років майже не змінювалися, що спричинено відсутністю на сучасному ринку дієвого механізму передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення та передачі таких земель в оренду на конкурентних умовах.

Крім того, спостерігається відсутність зростання укладених договорів оренди з фермерськими господарствами, що вказує на незначну роль фермерів на селі й відсутність дієвих механізмів із боку держави щодо підтримки малих господарств. Отже, можна зробити висновок, що впродовж трьох років по всій Україні було укладено близько 125,7 тис. шт. нових договорів оренди земельної частки (паю). Загальна площа всіх часток (паїв), переданих в оренду станом на 01.01.2014 року, становить 17,4 млн га. При цьому слід зазначити, що загальна площа розпайованих земель дорівнює близько 27,5 млн га, а тому різниця між даними показниками доводить, що близько 10,1 млн га земельних часток (паїв) перебувають у вла-

дому користуванні, або є невитребуваними чи не успадкованими. Також із боку держави не здійснюється належний контроль щодо цих часток (паїв). Дана ситуація підтверджує відсутність нормального функціонування механізму передачі земельних часток (паїв) в оренду на конкурентних засадах.

Аналізом договірних відносин встановлено, що в багатьох випадках договори були укладені ще з моменту розпаювання земель в КСП. Із того часу їх пролонгували або переукладалися з тим самим орендарем, за ту саму мізерну річну орендну плату, що є неприйнятним для сучасних умов. Проте в останні три роки намітилася тенденція до конкуренції орендарів за умови передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення. Особливо це стосується регіонів, умови яких сприяють веденню сільськогосподарського бізнесу (Вінницька, Черкаська, Полтавська області та ін.). Орендна плата 1 га сільськогосподарських земель у таких регіонах сягає понад 1500 грн.

Нагадаємо, що на початку незалежності нашої держави відповідно до Указу Президента України від 13.09.2002 № 830/2002 було встановлено орендну плату за користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, земельною часткою (паєм) у розмірі не менше 1,5%. Потім, враховуючи внесення змін (до ст. 1 Указу Президента України від 2 лютого 2002 року

№ 92) відповідно до Указу Президента України від 19.08.2008 № 725/2008, орендну плату було збільшено та встановлено в розмірі не менше 3%.

Отже, упродовж 12 років (із 2002 по 2014) орендна плата за користування земельною ділянкою, земельною часткою (паєм) підвищувалася тільки один раз – із 1,5 до 3%, тоді як мінімальний розмір заробітної плати в Україні з 1 січня 2002 року по 1 липня 2014-го змінювався 43 рази і становив 140 і 1250 грн відповідно по роках.

Процес укладення договору оренди. Для укладення договору оренди орендодавцю потрібно самостійно одержати витяги з Державного земельного кадастру й Державного реєстру прав для підтвердження відомостей про земельну ділянку та наявності зареєстрованого права на нього. Для цього орендодавець змушений звертатися до територіального відділу Держземагентства України (до державного кадастрового реєстратора) і до управління юстиції (до реєстратора Держреєстру) відповідно, де пише заяви про надання витягів, та, як правило, за **кілька днів** одержує готові документи. За витяги відповідно до чинного законодавства треба заплатити 53 грн у Держземагентстві й 120 грн у Міністерстві юстиції України. А вже після укладення договору в простій письмовій формі орендар повинен самостійно зареєструвати своє право в Держреєстрі речових прав на нерухоме майно. І зробити це треба не зволікаючи, бо всі права за договором у орендаря настануть лише з моменту держреєстрації, а не з того моменту, як були поставлені підписи на договорі. При цьому, згідно з п. 12 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», датою й часом державної реєстрації права буде вважатися дата і час реєстрації відповідної заяви. Крім заяви, орендарю також треба подати такі документи: документ, який посвідчує особу заявника (а також доручення від юридичної особи, якщо це представник фірми); ідентифікаційний код (або довідку з ЄДРПОУ); договір оренди з усіма додатками; копію примірника кадастрового плану земельної ділянки на паперовому носії й квитанції про сплату держмита та послуг реєстратора. Де-

тальніше про порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також про порядок надання витягів можна дізнатися з постанови Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703.

Власне сама реєстрація не є обтяжливою у фінансовому плані. Відповідно до Закону України від 20.11.2012 № 5508-VI «Про внесення змін до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» щодо ставок за проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» мито за реєстрацію становить 51 грн. Але вся ця процедура для необізнаної людини дуже складна: треба піти в різні установи, взяти витяги, правильно сплатити держмито та послуги реєстраторів. Помилка при цьому (особливо, якщо це ваша «перша оренда») уникнути майже неможливо. Значно простішим способом укладення договору оренди землі є похід до нотаріуса. Закон України «Про оренду землі» цього не вимагає, проте за ініціативою сторін дозволяє зробити. У даному випадку відносини між орендарем і орендодавцем будуть закріплені **протягом одного дня**, бо нотаріуси (й державні, і приватні) швидко роздруковують Типовий договір оренди, одержать відповідні витяги та зареєструють право оренди в Реєстрі. Ось тільки витрати за таких умов відразу зростають у **8-10 разів**.

Слід також відзначити, що новою редакцією Закону України „Про оренду землі” скасовано необхідність реєстрації власне договору оренди земельної ділянки, встановивши необхідність державної реєстрації права такої оренди, але це не розв’язує основних проблем реєстрації.

На особливу увагу заслуговує передача в оренду невитребуваних і не успадкованих земельних часток (паїв). До категорії невитребуваних земельних часток (паїв) належать:

земельні частки (паї), на які громадяни, які мають право на земельну частку, не одержали сертифікатів чи іншим чином не заявили свої права на земельну частку;

земельні частки, на які вже сертифікат одержано, але власник сертифіката не розпорядився ним належним чином (не подано заяву про виділення в натурі для передачі в оренду чи для сумісного обробітку);

земельні частки, власники яких померли, проте їхні спадкоємці не прийняли спадщини, а термін дії договору оренди закінчився, або договір не був укладений.

До невитребуваних паїв не належать земельні частки, власники яких померли, але термін договору оренди ще не закінчився. За такими договорами мають право одержувати орендну плату спадкоємці. І тільки якщо договір закінчився, а спадкоємці не прийняли спадщини, зазначені земельні частки набудуть статусу невитребуваних.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток» та п. 12 постанови КМУ від 04.02.2004 № 122 «Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток» відповідна сільська, селищна, міська рада чи райдержадміністрація повинні своїм рішенням визначити вищезазначені земельні частки як невитребувані й мають право укласти договір оренди таких земельних часток до настання певної умови, передбаченої ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі земельних ділянок власникам земельних часток»: до моменту оформлення їх власниками права власності на земельну ділянку».

До рішення ради (розпорядження голови райдержадміністрації) повинен додаватися список власників земельних часток, чий землі передані в управління раді (РДА).

Орендна плата за користування такою часткою має надходити до органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади і не підлягає поверненню власнику сертифіката, оскільки орендодавцем відповідно до Закону України „Про порядок виділення в натурі земельних ділянок власникам земельних часток” виступила рада чи адміністрація, яка відповідно до умов договору й має одержувати орендну плату.

Поняття «невитребувані паї» слід відрізнити від земельних ділянок, власники яких померли й ці ділянки можуть бути визнані відумерлою спадщиною, тобто такою, на яку ніхто із спадкоємців не претендує з будь-яких причин:

у разі відсутності спадкоємців за заповітом та за законом;

усі спадкоємці усунені від права на спадкування;

у разі неприйняття спадкоємцями спадщини;

усі спадкоємці як за законом, так і за заповітом відмовилися від прийняття спадщини.

Сільська, селищна, міська рада зобов'язана своєчасно виявляти земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, які не використовуються й власники яких померли.

Оскільки такі земельні ділянки потребують утримання, догляду, учинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання їх у належному стані, нотаріус, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, – відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту, на підставі заяви заінтересованої особи (потенційний розпорядник земельної частки (паю), зокрема представника територіальної громади, після пред'явлення свідоцтва про смерть спадкоємця укладає договір на управління спадщиною.

Представник територіальної громади, який управляє спадщиною, має право на вчинення будь-яких необхідних дій, спрямованих на збереження спадщини до з'явлення спадкоємців або визнання її відумерлою, у тому числі передачі її в оренду.

Особа, яка управляє спадщиною, має право на плату за виконання своїх повноважень.

Земельна ділянка передається в оренду з урахуванням вимог Закону України «Про оренду землі», Типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 року № 220 зі змінами і доповненнями, Указів Президента України від 02.02.2002 року № 92 зі змінами й доповненнями, внесеними Указами Президента України від 13.09.2002 року № 830/2002 та від 19.08.2008 року № 725/2008.

Право оренди землі набувається після його державної реєстрації.

Після спливу терміну прийняття спадщини сільська, селищна, міська рада зобов'язана своєчасно виявити таку земельну ділянку й звернутися до суду з метою визнання її відумерлою.

Слід зазначити, що спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини (тобто у комунальну власність).

Мараторій щодо продажу земель сільськогосподарського призначення. Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв) запроваджується за умови набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, в порядку, визначеному Земельним кодексом України.

«Закон про продовження мораторію (№ 5494-VI від 20.11.2012) набув чинності з 20 грудня 2012 року і передбачає три основних зміни:

1) продовження до 2016 року заборони на внесення земель сільськогосподарського призначення до статутного капіталу господарських товариств;

2) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб, тепер також заборонена до 1 січня 2016 року;

3) аналогічне обмеження встановлено для підпункту "б" п. 14 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України («купівля-продаж або відчуження іншим способом земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого сільського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб. А також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок із метою їх надання інвесторам — учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами»).

Зміни можна було б вважати досить формальними, якби не кілька моментів:

внесення сільськогосподарських земель до статутного капіталу і далі може викорис-

товуватися для уникнення мораторію в разі роботи з юридичними особами, що не потрапляють під визначення господарських товариств — ця можливість була й зберігається;

із появою закону стає дещо нелогічною зазначена в п.13 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України дата, до якої діє обмеження на придбання сільськогосподарської землі одним суб'єктом (1 січня 2015 року). Чому ця дата залишена без змін — зрозуміти складно;

підпункт «б» п. 14 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України як і раніше неоднозначно передбачає цікаве виключення із заборони: розпорядження сільгоспземлями допускається шляхом обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону. Відразу виникає питання: чи належить це формулювання тільки до випадків, описаних в абзацах 17, 20 п. 2 ст.134 Земельного кодексу та Рекомендації Держкомзему від 17 листопада 2003 року № 288, або ж такий «обмін» може бути проведений як завгодно — в останньому випадку він може стати способом уникнення мораторію. Також складно сказати як при цьому працюватиме абзац 5 п.15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (нікчемність правочинів із передачі сільгоспземлі — у тому числі в майбутньому);

змінені формулювання ЗКУ вказують на те, що закон про обіг сільгоспземель (а не закон про ринок землі, який взагалі усунутий із плану у підпункті «в» п. 4 розділу IX "Прикінцеві положення" Земельного кодексу) може з однаковими шансами бути прийнятий у 2013 році, як заявлялося раніше, або ж зависнути до 2016-го;

у 2012 році було внесено зміни до норм по «іноземних юридичних особах» у контексті володіння сільськогосподарськими землями (ст. 82, 129 Земельного кодексу) та прийнято відповідний закон 2 жовтня 2012 року. Проте в кінці листопада 2012 року закон був ветоований, і з тих пір питання не зрушилося з місця. Очевидно, що зазначені зміни також мають бути узгоджені, перш ніж оборот сільгоспземель буде дозволений.

Проблеми, які виникають на сучасному етапі становлення ринку земель сільськогосподарського призначення та до цих пір не

врегульовані законодавчо. Враховуючи недостатньо врегульований механізм передачі земельних часток (паїв) в оренду, існує значна кількість проблем, з якими постійно стикаються аграрні підприємства, фермери та пересічні громадяни, серед яких:

вирішення питань доріг між паями;

вирішення законодавчого питання створення Закону України «Про консолідацію земель», що уможливить обмінюватися земельними частками (паями) відповідно до договорів міни, а також вирішить питання шахматок та череззсмужжя;

передача в оренду земельних часток (паїв) на конкурентних умовах;

оформлення земельних часток паїв і виділення їх у натурі з метою оформлення та реєстрації відповідно до вимог чинного законодавства договорів оренди;

державна реєстрація прав власності на земельну ділянку (пай) і реєстрація права оренди на неї.

Досить значущою проблемою у вирішенні спорів між орендарями, які суміжно орендують земельні частки (паї), є питання доріг між паями. На даному етапі площі під дорогами між паями належать до колективної власності, а розпорядження ними в чинному законодавстві не визначено. Тобто, передати в оренду зазначені землі неможливо ні:

- територіальним органам Держземагентства України у зв'язку з тим, що дороги між паями не належать до земель державної форми власності;

- районним, міським адміністраціям, сільським, селищним радам через те, що дані землі не належать до земель комунальної власності.

А нині, як показує практика, зазначені землі обробляються, враховуючи те, що во-

ни повинні бути вільними, або із внесенням змін у межах чинного законодавства передані в оренду.

Висновки. Розв'язання зазначених проблем можливо внесенням змін до ст. 7 Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» в частині віднесення доріг між земельними ділянками, частками (паями) до земель комунальної форми власності, що дасть можливість розпоряджатися ними (передавати в оренду). Але існує одна досить значуща проблема щодо доріг між земельними ділянками (паями) – це те, що не завжди при розпаюванні земель КСП було передбачено й виділено дороги між паями (див. публічно-кадастрову карту Держземагентства України на офіційному сайті), що створює незручності для власників, які хочуть використовувати власну земельну ділянку, а також досить часто виникають конфліктні ситуації з орендарями, які не можуть дістатися до орендованої земельної ділянки (паю). Зазначена проблема розв'язується виділенням доріг між земельними ділянками, частками (паями), навіть якщо для цього потрібно урізати земельні ділянки, частки (паї). Для уникнення конфліктних ситуацій в суспільстві, пов'язаних зі зменшенням їхньої земельної ділянки (з метою виділення дороги), слід провести роз'яснювальну роботу з власниками, а в деяких випадках із метою компенсації тієї частини «урізаної» земельної ділянки, частки (паю) повинно бути запропоновано землі державної та комунальної власності в тому розмірі, який був «урізаний». Без розв'язання наведених проблем ускладнюється нормальне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. *Саблук П. Т.* Наукові засади реалізації аграрної політики в Україні : зб. наук. праць Харківського нац. аграр. ун-ту ім. В.В. Докучаєва / П.Т. Саблук // Вісн. ХНАУ. – 2006. – № 9. – С. 3-10.
2. *Месель-Веселяк В. Я.* Вирівнювання економічних умов господарювання на землях різної якості / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 97–102.
3. *Кириленко І. Г.* Актуальні проблеми земельного ринку в Україні / І. Г. Кириленко, В. П. Кравчук // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 26–29.
4. *Третяк А. М.* Парадигма розвитку сучасного землеустрою як інструменту управління земельними ресурсами в Україні / А.М. Третяк // Земельне право України. – 2012. – № 6. – С. 6–13.
5. *Ходаківська О. В.* Ринкові ціни земель сільськогосподарського призначення та орендна плата у країнах Європейського Союзу / О. В. Ходаківська // Землеустрій і кадастр : Науково-виробничий журнал. – 2012. – № 1. – С. 65-70.
6. *Хвесик М. А.* Інституціональні трансформації та фінансово-економічне регулювання землекористування в Україні : монографія / М. А. Хвесик, В. А. Голян, А. І. Крисак; НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України. – К. : Кондор, 2008. – С. 43.

7. Федоров М. М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2003. – № 1. – С. 25–31.
8. Шпичак О. М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак // Наук. вісн. Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія "Економіка, аграрний менеджмент, бізнес". – Вип. 168. – Ч. 1 : зб. наук. праць ; редкол. Д. О. Мельничук. – К. : НУБІПУ, 2011. – С. 10-17.
9. Шпичак О. М. Проблеми власності та формування ціни землі сільськогосподарського призначення / О. М. Шпичак, О. В. Боднар // Економіка АПК. – 2012. – № 12. – С. 3-9.
10. Cheshire P. Sheppard S. 2004. Land markets and land market regulation: progress towards understanding. *Regional Science and Urban Economics* 34 (2004) 619–637.
11. De Soto H. 2000. *The Mystery of Capital*. Bantam Press.
12. Mekong Economics, 2004. *The Impact of Land Market Processes on the Poor "Implementing de Soto" – The Case in North Vietnam*. Asian Development Bank, RICS 2002. *Property in business – a waste of space?* RICS, London RICS (in press). *Land markets and the modern economy*. RICS, London.
13. Simpson S.R. 1976. *Land Law and Registration*. Cambridge University Press.
14. UNECE, 2005. *Land Administration in the UNECE Region - Development Trends and Main Principles*. Geneva Van der Molen P. 2006 *Tenure and Tools, two aspects of innovative land administration*.
15. Background paper 'evening lecture' RICS 13 December 2006 London UK.
16. Управление земельными ресурсами в Европе: Тенденции развития и основные тенденции. Организация Объединенных Наций. – Нью-Йорк – Женева, 2005. – 148 с.

Стаття надійшла до редакції 02.10.2014 р.

*

УДК 331.215

*А.О. ПОЛІЩУК, аспірант**
Житомирський національний агроекологічний університет

Вплив оплати праці на формування бюджету й соціально-економічні процеси

Постановка проблеми. Економічною основою відтворення та забезпечення людського розвитку є доходи населення, які формуються як у суспільному, так і домашньому господарствах. Незважаючи на те, що оплата праці є переважно економічною категорією, вона відображає ступінь розвитку соціальних відносин та є одним із інструментів прямого й опосередкованого розподілу суспільного доходу, тобто важливим джерелом наповнення бюджету та фондів соціального страхування, а отже, і фінансування невиробничих сфер економіки та соціальних зобов'язань держави. Тому від раціональності управління оплатою праці залежать упорядкованість і врегульованість соціальних процесів у суспільстві.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню ролі оплати праці в системі мотивації працівників сільськогосподарських підприємств присвятили свої праці такі вчені-економісти, як С. Дем'яненко [2], О. Кіях [3], А. Колот [1], Г. Куліков [1] та ін. Проте незважаючи на всю важливість проведених досліджень, основні проблеми взаємозв'язку оплати праці й соціальних проблем не розв'язані, що проявляється у недостатній мотивації праці, недосконалому колективно-договірних засад регулювання її оплати та неповному виконанні соціальних зобов'язань державою.

Мета статті – проаналізувати роль оплати праці в системі мотивації працівників сільськогосподарських підприємств та її вплив на соціально-економічні процеси й економіку країни з урахуванням прямих і опосередкованих факторів, що дасть змогу раціонально управляти оплатою праці в підприємствах та на державному рівні, а також розробити захо-

* Науковий керівник – В.М. Микитюк, доктор економічних наук, професор.
© А.О. Поліщук, 2014