

ПРІОРИТЕТИ ЗМІЦНЕННЯ РЕСУРСНОЇ БЕЗПЕКИ ОРЕНДНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Обґрунтовано необхідність досягнення ресурсної безпеки сільськогосподарського землекористування. Проаналізовано правові, економічні та організаційні методи її досягнення. На основі оцінки стану орендних відносин і рівня орендної плати зроблено висновок про доцільність її підвищення. Доведено, що для цього, насамперед, потрібно визначити реальну грошову оцінку сільськогосподарських земель, поліпшити землеустрій і екологічну культуру землекористування.

Ключові слова: *оренда землі, ресурсна безпека сільськогосподарського землекористування, правова охорона землі, рівень орендної плати, сівозна, екологічна культура землекористування.*

Постановка проблеми. Виробництво сільськогосподарської продукції має бути забезпечено ресурсами: матеріальними, людськими, фінансовими. У складі матеріальних ресурсів головне місце належить землі – основному засобу сільськогосподарського виробництва. В умовах ринку популярною є земельна оренда, тобто здача землі в строкове користування з певними зобов'язаннями договірних сторін. У країнах Західної Європи 20–70% сільськогосподарської землі знаходиться в оренді.

Орендне землекористування розповсюджене і в Україні: станом на початок 2018 р. укладено майже 5 млн орендних договорів, а в оренду віддано близько 17 млн га сільськогосподарських земель. У земельних орендних відносинах користь отримують договірні сторони (орендодавець і орендар, власник і користувач земельних площ), а також суспільство (сплачуються відповідні податки, а при правильному використанні землі зростає її родючість). За умови оренди сільськогосподарської землі внаслідок небажання орендаря вкладати кошти в її охорону виникають й певні небезпеки: виснаження родючості та зменшення земельних площ в обробітку. Щодо цього, академік М. Заславський наводить вислів американського орендаря: «Краще сьогодні один долар в моїй кишені, ніж десять доларів у кишені іншого фермера» [1, с. 74].

Оскільки безпека зумовлює володіння ситуацією, необхідне належне управління, яке б нейтралізувало та не допускало реалізації відповідних загроз. Тому, в процесі землекористування, і, насамперед, орендного, суспільство має уважно ставитися до охорони сільськогосподарських земельних угідь, забезпечувати можливість їх використання в майбутньому. Отже, виникає стратегічне завдання збереження продуктивних земельних площ і їх родючості.

Стан дослідження. Проблемами охорони і раціонального використання земельних ресурсів, тобто ресурсної безпеки сільськогосподарського виробництва займалися і займаються нині багато українських учених. Серед них: С. Балюк, А. Данкевич, Н. Ільків, М. Кропивко, П. Кулинич, Ю. Лупенко, М. Малік, А. Мартин, О. Олійник, Б. Пасхавер, П. Саблук, П. Скорук, В. Трегобчук, А. Третяк, М. Федоров, В. Шкільов тощо. У їхніх працях аналізуються різні питання орендного землекористування. Зокрема, значну увагу приділено визначенню суми орендної плати, обґрунтовується необхідність її підвищення, посилення державного регулювання орендного землекористування, насамперед, впровадження раціональних сівозмін тощо. Проте загальний стан землеохоронної роботи, зокрема і в орендному землекористуванні, є катастрофічним: водна ерозія охопила майже половину посівних площ, а вітрова – 6 млн га; на 9 млн га є кисла реакція ґрунтового розчину, а кілька млн га є засоленими; компенсується тільки п'ята частина вносу з ґрунту поживних речовин сільськогосподарськими культурними рослинами; майже (0,5 т/га) не вносяться на орні землі органічні добрива тощо. Виникають закономірні запитання: чому це відбувається та які головні причини цих негативних явищ?

Метою цієї статті є аналіз сучасного рівня ресурсної безпеки сільськогосподарського орендного землекористування і обґрунтування першочергових завдань з його підвищення.

Виклад основних положень. Орендне землекористування ґрунтується на найбільшому багатстві країни, землі, а отже, очевидною є необхідність його державного регулювання, яке б враховувало зацікавленість орендодавця, орендаря, але найбільше – всього суспільства. Суспільний інтерес, насамперед, полягає у збереженні оброблюваних сільськогосподарських земельних площ та їхньої родючості. Як видається, цей інтерес має бути стратегічним, що дасть змогу зберегти землю для майбутніх поколінь.

Методи державного регулювання, як відомо, є правовими, економічними та адміністративними, а також і соціально-психологічними. Правові методи встановлюють відповідні «правила гри», тобто щось дозволяють, забороняють, зобов'язують, застерігають тощо. І в цьому

плані, у нас дещо зроблено, хоча багато вчених цілком слушно обґрунтовують необхідність посилення правового регулювання охорони земель. Проаналізуємо основоположні документи, які регулюють землеохоронну роботу в орендному землекористуванні.

Закон України «Про оренду землі» був прийнятий 04.06.1997 р. [2]. У ст. 1 цього документа зазначено, що оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. У цьому Законі також наголошено, що договори оренди і суборенди підлягають обов'язковій державній реєстрації. Це, безумовно, дає змогу належно впорядковувати орендні відносини, не допускає тіньове орендне землекористування.

Різностороннім є зміст ст. 15, в якій йдеться про умови оренди землі, найсуттєвішими є: об'єкт оренди; строк дії договору; орендна плата.

У разі, якщо у договорі оренди землі передбачено проведення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування втрат на такі заходи.

У ст. 19 відзначено, що строк дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років. При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років. Якщо землі є меліорованими, то термін оренди має бути не меншим як 10 років (за цей час орендар поверне свої кошти, вкладені у належне функціонування меліорованих земель).

У ст. 21 вказано, що орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір і строки внесення орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Згідно зі ст. 22, орендна плата справляється в грошовій формі, але за згодою сторін може здійснюватися у натуральній формі. Відзначимо, що в такому разі звужуються можливості для проведення орендодавцем відповідних землеохоронних робіт. На жаль, у цих двох статтях не зазначено, що сума коштів, отриманих у вигляді орендної плати, має бути достатньою для проведення необхідних землеохоронних робіт.

У ст. 24 наведені права та обов'язки орендодавця, який, зокрема, має право вимагати від укладання договору оренди: використання земельної ділянки за цільовим призначенням; дотримання екологічної безпеки землекористування, збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил; своєчасного внесення орендної плати. Орендодавець зобов'язаний: передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди; відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилось орендарем за згодою орендодавця.

У ст. 25 викладені права та обов'язки орендаря. Зокрема, він має право здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд і меліоративних систем. Це, безумовно, позитивно впливатиме на якісний стан орендованих земельних площ.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний дотримуватися режиму використання природно-заповідних та інших природоохоронних земель, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. На жаль, в коло його обов'язків не входить проведення землеохоронних робіт. Це може відбуватися тільки за взаємною згодою орендаря і орендодавця. Очевидно, що потрібно посилити державний вплив на кожного з них для поліпшення землеохоронної роботи на орендованій площі.

Із позицій охорони землі, важливе значення має зміст ст. 29, де відзначено, що в разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків, розмір яких визначається сторонами договору оренди. Якщо відповідної згоди не досягнуто, то спір вирішується у судовому порядку. Щоб суди не затягувалися на роки, доцільно вводити часові обмеження тривалості суду.

На жаль, у цій статті не вказано, чи ці збитки можна визначати під час виконання договору оренди, чи тільки після його закінчення. Якщо було б право «поточного визначення» збитків, то дію договору можна би достроково припинити, а не далі погіршувати якісний стан земельної ділянки. Зрозуміло, що за дотриманням цього, мали б слідкувати, насамперед, відповідні державні органи влади, а також місцеве самоврядування. З огляду на це, в ст. 31 необхідно внести право орендодавця про припинення дії договору оренди землі, якщо орендар недостатньо дбає про збільшення орендованих площ і родючості землі.

Важливим документом, який безпосередньо регулює орендні відносини є Типовий договір оренди землі, затверджений постановою

Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. [3]. З погляду охорони землі потрібно відзначити такі положення. У пункті 2 відзначено: нормативна грошова оцінка, яка становить певну суму, має бути зазначена у цьому договорі та є найголовнішою підставою для визначення орендної плати; договір укладається на певну кількість років, але не менше 7 і не більше 50 років; після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. Оскільки, цим орендарі часто зловживають, то було б доцільно цей пункт винести на розгляд відповідних компетентних органів. Також вказано, що орендна плата вноситься у грошовій або натуральній формі у визначеному законодавством розмірі.

Наприклад, за земельні ділянки державної та комунальної власності зазначають відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Зауважимо, що у ст. 288.5 Податкового кодексу України встановлено розмір орендної плати не менше 3% від нормативної грошової оцінки орендованої землі [4].

У пункті 21 наголошено, що після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку в стані не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду. Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої землі, пов'язаної зі зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Зауважимо, що цей пункт виконується складно, бо державні інституції слабо захищають інтереси орендодавця. Це видно за результатами господарювання агрохолдингів (про що зазначають багато авторів).

У Типовому договорі оренди землі також мають бути чітко прописані права і обов'язки орендодавця й орендаря. Особливо, стосовно землекористування, що відзначається вченими [5, с. 48–49].

Аналіз правових документів державного регулювання орендного землекористування можна продовжувати, але із викладеного стає зрозуміло: головні елементи цього процесу визначені. Логічно постає питання: як це застосовується на практиці та які економічні результати цього регулювання? Ми спробували подати їх в узагальненому вигляді (таблиця).

Як бачимо, розрахунки фахівців [6] свідчать, що в середньому по Україні 2017 р. розмір орендної плати за землі сільськогосподарського призначення становив 1369 грн/га (2015 р. – 968, 2016 р. – 1093 грн/га). Якщо порівняти розмір орендної плати з нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення, розрахованою фахівцями Держгеокадастру станом на 01.01.2018 р., то це всього 4,43%.

Оренда землі в Україні

Економічні райони та області	Площа земель, зданих в оренду 2017 р., тис. га	У % до земель с/г підприємств і фермерів 2016 р.	Розмір орендної плати, грн	У % до нормативної грошової оцінки с/г земель
Донецький				
Донецька	727,8	37,2	878,7	2,82
Луганська	637,3	33,0	864,0	3,19
Придніпровський				
Дніпропетровська	1276,8	48,1	1012,9	3,74
Запорізька	1144,6	46,3	794,7	3,15
Кіровоградська	1010,6	45,6	1409,0	4,39
Східний				
Харківська	1074,9	52,2	2111,0	6,49
Полтавська	1174,7	55,2	2553,0	8,43
Сумська	712,6	45,4	2100,2	7,88
Центральний				
Київська	797,8	47,9	1538,7	5,87
Черкаська	784,3	53,2	2961,8	8,73
Поліський				
Рівненська	256,2	31,2	1496,4	6,79
Волинська	205,2	23,1	1067,2	4,94
Житомирська	588,4	43,3	1266,3	5,98
Чернігівська	825,2	44,2	1191,7	4,99
Подільський				
Вінницька	1054,5	50,5	1504,2	5,56
Тернопільська	502,0	48,5	1242,0	4,30
Хмельницька	780,1	48,2	1602,0	5,37
Причорноморський				
Миколаївська	883,4	41,5	825,8	3,05
Одеська	1085,3	41,6	975,0	3,13
Херсонська	831,1	40,4	842,3	3,46
Карпатський				
Львівська	297,7	25,8	1472,4	6,67
Закарпатська	16,7	4,2	718,9	2,61
Івано-Франківська	110,3	21,0	1104,5	4,22
Чернівецька	111,3	23,5	1323,4	4,01
Україна	16681,5	42,9	1369,0	4,43

Джерело: складено і розраховано за даними: [6; 7; 8].

Площа орендованих земель і розмір орендної плати суттєво різняться за регіонами країни. Найбільші площі орендованих земель у Придніпровському і Східному економічних районах, а найбільший розмір орендної плати в розрахунку на га орендованої площі у Східному і Центральному районах. Також там і найбільший відносний показник орендної плати порівняно з нормативною грошовою оцінкою землі – у Полтавській обл. – 8,43%, в Черкаській обл. – 8, 73%.

Почуття власника є сильнішим на заході України. Тому тут і частка зданих в оренду земель становить 21–26%, що майже вдвічі менше, ніж на сході України (Харківська обл. – 55,2, а Полтавська обл.– 52,2%) (див. табл.).

Порівняно з Європою, така статистика виглядає плачевно. Якщо в Україні середній розмір орендної плати за землі сільськогосподарського призначення 2017 р. досяг 41 євро, то у Литві – 81, Чехії – 96, Іспанії – 144, Словенії – 147, Франції – 202, Великобританії – 224, Болгарії – 225, Австрії – 348, Нідерландах – 791 євро/ га. Вартість ріллі оцінено так: у Хорватії – 2809 євро / га, Литві – 3516, Чехії – 5463, Словенії – 17131, Іспанії – 12744, Італії – 40153, Нідерландах – 62972 [9].

Виходячи із цих даних виникає запитання, наскільки наша нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь є об'єктивною? Адже від її величини залежить розмір орендної плати. Мінімальна оцінка у Житомирській та Волинській областях (21,2 та 21,6 тис. грн відповідно), а максимальна – у Черкаській та Харківській (33,9 та 32,6 тис. грн відповідно). Максимальна оцінка української землі – в межах 1 тис. євро. Розрахована на цій основі орендна плата має задовільнити орендодавця і суспільство. Перший має отримувати стабільний дохід від здачі землі в оренду, а для суспільства має бути збережена її родючість. Очевидно, що ці завдання аж ніяк не виконуються. Тому потрібно на основі науково обґрунтованих розрахунків якнайшвидше встановити дійсну, реальну ціну землі, а не опиратися на грошову оцінку, розраховану 1980–1988 рр.

За нашими підрахунками, якщо оцінити вартість одного з головних компонентів родючості землі – гумусу, то за його запасами один га ріллі оцінюватиметься у 4,2–9,0 тис. євро. А якщо оцінити й інші компоненти родючості? Адже агрохімічні обстеження ґрунту охоплюють 20 показників. Очевидно, що така оцінка є об'єктивною, науковою основою для зростання орендної плати, а, отже, для якісного проведення землекоронних робіт орендодавцем чи орендарем. Доцільним було б створення обслуговуючих сільськогосподарських кооперативів для виконання відповідних робіт із внесення органічних речовин

у ґрунт (торфу, сапропелю, мулу). У нас є величезні запаси цих природних добрив. Потрібні кошти і бажання землекористувачів, а, головне, спрямувальний вплив влади.

Відродно, що подібно думають й інші науковці, а також є певні зрушення в урядових документах. Наприклад, за розрахунками О. Коваліва абсолютна вартість 1 га розпайованих угідь (ріллі) мала б становити в середньому по Україні – 158,9 тис. грн, або 6412 євро [10, с. 84]. В одних із останніх стратегічних урядових документах [11] наголошено, що орендна плата має визначатися на рівні 8% від нормативної грошової оцінки землі. Так, сума орендної плати може суттєво зрости, якщо такий норматив застосувати для нової грошової оцінки землі, визначеної на викладених підходах.

Важливе значення для підвищення ефективності землеохоронних робіт за умови оренди землі має застосування відповідних адміністративних засобів. Йдеться, насамперед, про дотримання сівозмін. Сівозміна є реакцією землекористувача на дію об'єктивного закону ґрунтостомлення, оскільки передбачає раціональне чергування сільськогосподарських культур на певній земельній ділянці, що дає змогу боротись із відповідними шкідниками, а також менше виснажувати ґрунт. Розміщення в сівозміні трав'яних культур дозволяє компенсувати винос із ґрунту поживних речовин просапними, технічними культурами. Якраз для цього, урядом затверджені Нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах різних природно-сільськогосподарських регіонів [12]. На жаль, ці нормативи суттєво порушуються. Наприклад, максимальна насиченість сояшнику досягає 12–15% у Південноостеповому сільськогосподарському регіоні. За нашими розрахунками, у структурі посівних площ України сояшник займав: 2010 р. – 17,0%; 2013 – 17,8; 2014 – 19,4; 2015 – 19,0%; 2016 р. – 22,5. Є дані навіть про 32% сояшнику в структурі посівів. Відзначимо, що орендовані землі – це майже 43% оброблюваних сільгоспугідь, отже ця проблема стосується і їх. Зауважимо також, що за даними науковців, 90% діяльності українських агрохолдингів – вирощування культур із низькою доданою вартістю (пшениця, сояшник, кукурудза), які є доволі виснажливими для ґрунтів. І тільки 10% їхніх зусиль спрямовується на продовольчі культури із високою доданою вартістю (ягоди, фрукти). Нагадуємо, що компенсується тільки п'ята частина виносу поживних речовин із ґрунту. В умовах катастрофічного зменшення виробництва і внесення органічних добрив сівозміна потрібно насичувати одно- і багаторічними травами, частка яких зараз тільки 5%, а нормативи Кабінету Міністрів України рекомендують 5–20% у Поліському регіоні, 10–40% у Передкарпатському і 10–50% у Лісостеповому.

вому регіоні. Крім того, для компенсації виносу поживних речовин із урожаєм сільськогосподарських культур потрібно засівати поля сидеральними культурами, що є можливим у всіх природно-кліматичних зонах України.

Слід також відзначити, що нині при укладанні договорів оренди є вимога обов'язкової сівозміни. Але її потрібно виконувати розумно, оскільки сівозміна є найбільш доцільною на значних земельних масивах.

Варто зазначити і про таке. Наприкінці 80-х – на початку 90-х рр. XX ст. американський вчений Д. Норт розробив теорію інституціонального розвитку. Інститути – це розроблені людьми формальні (закони, конституції) і неформальні (договори, і добровільно прийняті кодекси поведінки) обмеження, а також фактори примусу, що регулюють моральне й етичне поведіння індивідумів, структурують їх взаємодію [13, с. 121]. Чи ці інститути використовуються у нас? Частково. Наприклад, ст. 14 Конституції України акцентує, що земля є найбільшим багатством нашого народу, тому потрібно дбати про її збереження, а власність на неї зобов'язує це робити. Але чи ця конституційна вимога є обов'язковою для землекористувачів? На жаль, – ні. Ця вимога є органічною для «генетичних» землеробів, але не для переважної більшості теперішніх землекористувачів, оскільки природний розвиток селянства, фермерства був жорстоко порушений на початку 30-х рр. на Сході, а в кінці 40-х рр. на Заході України (селян або фізично ліквідували, вивозили в Сибір, або насильно заставляли вступати в колгоспи). Теперішні їхні ідейні нащадки – фермери обробляють всього десятку частину сільськогосподарських угідь, а їхня чисельність біля 40 тис. осіб. Якщо взяти до уваги, що за статистичними даними зараз у сільському, лісовому та рибному господарстві працює 2,8 млн чоловік, то можна сказати про відносну нечисленність фермерів у нашій державі. І це значно утруднює проведення землеохоронних робіт, адже для фермерів вони є більш органічними, ніж для агрохолдингів. Поки що не дуже активними стосовно цього є і органи місцевої влади, хоча ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування» зобов'язує проводити належну природоохоронну роботу. Є надія, що з огляду на створення об'єднаних територіальних громад, сильнішим стане контроль за якістю використання і охорони орендованих сільськогосподарських земель, адже наша українська земля має бути передана нашим нащадкам.

Зважаючи на зазначене, актуальним залишається завдання формування екологічної культури землекористування, особливо орендного. Це, насамперед, стосується агрохолдингів, які мають не тільки

не виснажувати українські землі, але й дбати про їх охорону, з огляду на це потрібно посилювати роботу територіальних відділень Держгеокадастру, місцевих органів влади, громадськості.

Висновки. У ринковій економіці оренда землі є повноцінним видом раціонального землекористування і в українських реаліях потрібно у цій сфері посилити земельноохоронну роботу, що дасть змогу досягти належної ресурсної безпеки сільськогосподарського виробництва. Для цього необхідно:

- провести повноцінну грошову оцінку найбільшого багатства країни – сільськогосподарської землі:
- на основі цієї оцінки законодавчо встановити такий розмір земельної орендної плати, який дозволить орендодавцю отримати належні доходи, а також (під контролем державних інституцій) виконувати або самому, або за допомогою орендаря чи спеціалізованих організацій (обслуговуючих кооперативів) відповідні землеохоронні роботи;
- якісно проводити землеустрій, насамперед впроваджувати раціональні сівозміни, які б давали можливість отримувати довгострокові ефективні результати сільськогосподарського виробництва, забезпечувати його ресурсну безпеку, особливо орендного землекористування;
- усіма методами (інформаційними, адміністративними, економічними, соціально-психологічними) підтримувати і розвивати екологічну культуру землекористування, особливо орендного, що дасть змогу поліпшити його ресурсну безпеку.

1. Заславский М. Эрозия почв. М.: Мысль, 1979. С. 72–77.
2. Про оренду землі: Закон України від 4 червня 1997 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46. Ст. 280.
3. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. *Урядовий кур'єр*. 2004. 17 березня. № 50.
4. Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI. *Голос України*. 2010. № 229 / № 229–230. 4 грудня. Ст. 288.5.
5. Балюк С. А., Гапєєв Л. В. Про захист ґрунтів під час оренди землі. *Вісник аграрної науки*. 2016. № 2. С. 48–51.
6. Сільське господарство України: стат. зб. / відп. за випуск О. М. Прокопенко. К., 2017. С. 66–67.
7. Продаж та оренда землі в Україні. Чому українці втрачають ліквідність і що робити? *Факти*. URL: <https://fakty.com.ua/ua/ukraine/20180712-pro-dazh-ta-orenda-zemli-v-ukrayini-chomu-ukrayintsi-vtrachayut-miljony-i-shho-robyty/>
8. Інформація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, 01.01.2018 р. *Держгеокадастр*: офіційний веб-портал.

URL: <http://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-silskohospodarsko-ho-pryznachennia-01-01-2016/>

9. Вартість сільськогосподарських земель та їх оренди в країнах ЄС та Україні. *Земельний вісник України*. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>

10. Ковалів О. І. Особливості інституціонального забезпечення звершення земельної реформи в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 1. С. 83–87.

11. Стратегія удосконалення механізму управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413. *Верховна рада України*: офіційний веб портал. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/18-2018-%D0%BF>

12. Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2010 р. № 164. *Верховна рада України*: офіційний веб портал. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2010-%D0%BF>

13. Осовська Г. В., Осовський О. А. Менеджмент організацій: навч. посібник. К.: Кондор, 2005. С. 99–125.

14. Про місцеве самоврядування: Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 24. Ст. 170.

Marchenko O. M., Orobchuk M. G., Revak I. O. Priorities of strengthening of resource safety of leasing agricultural land-tenure

The article substantiates the necessity to achieve resource security of agricultural land use. The author concludes about the disastrous state of land conservation on the basis of statistical data and researches of scientists.

The legal, economic and organizational methods of its achievement are analyzed. In particular, the analysis of the legal principles of lease land relations has shown their ineffectiveness in regulating land conservation works and preservation of the fertility of the land. On the basis of the analysis of the state of the lease relations and the level of the rent, it was concluded that it is inconsistent with the real monetary valuation of land and insufficient amount for recreation of land resources. It also substantiates the bias of the normative monetary valuation of land, which is the basis for the establishment of the rent. The necessity of strengthening land protection work is grounded in order to increase the level of resource safety of agricultural production. In particular, the author suggests: to conduct a full monetary assessment of agricultural land; to legislatively establish such a size of the land rent, which will allow to carry out corresponding ground works; to carry out quality land management, to implement rational crop rotations; to maintain and develop an ecological culture of land use, especially leasehold.

Key words: *rent of land, resource safety of agricultural land use, legal protection of land, level of rent, crop rotation, ecological culture of land use.*

Стаття надійшла 7 грудня 2018 р.