УДК 332.2:332.3(477.87) (045)

Максютов А.О., к.п.н., доцент (Уманський державний педагогічний університет імені Павла Тичини, м. Умань, Черкаська область, andriy.maksyutov@udpu.edu.ua)

ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ УГІДЬ СГВК «БОРЖАВА»

У статті проаналізовані теоретичні та практичні аспекти формування та впорядкування угідь сільськогосподарського призначення; на основі особливостей рельєфу та якісної характеристики ґрунтів запроектовані дві польові, ґрунтозахисна та овочева сівозміни; охарактеризовано структуру посівних площ, впорядкування території сівозмін і трансформацію угідь; проаналізований процес формування та використання земель недержавних сільськогосподарських підприємств та громадян; визначено ефективність використання угідь сільськогосподарського призначення із врахуванням збалансованого розвитку території.

Встановлено, що раціональне та ефективне використання земельних ресурсів є складною комплексною проблемою, яка передбачає найбільш доцільний розподіл земельного фонду країни між категоріями земель, забезпечення максимального одержання сільськогосподарської продукції з одиниці земельної площі при мінімально необхідних затратах праці та засобів виробництва, збереження і систематичне підвищення родючості ґрунтів.

В результаті проведеного дослідження встановлено, що на території дослідження практично не розроблялись проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, що стало головною причиною хаотичного перерозподілу земельних ресурсів, недотримання узгодженості еколого-економічних і соціальних інтересів суспільства, порушення екологічної збалансованості і стабільності довкілля та агроландшафтів.

У даному науковому доробку доведено, що сільськогосподарським підприємством «Боржава» не впроваджувалася самозабезпечуюча поживними речовинами система сівозмін, мінімізація обробітку ґрунту, допускався посів просапних культур вздовж схилів, що призводило до змиву родючого шару ґрунту та його руйнування.

Ключові слова: **економіка землекористування, землевпорядкування, сівозміна, посівні площі, трансформація угідь, просторове планування, землеустрій, геодезичні роботи, географія людської діяльності.**

Постановка проблеми. Актуальність теми дослідження обумовлена тим, що земельні ресурси серед інших є головними і займають особливе місце в суспільному житті. Вони виконують роль робочої сили, розширюють промислове виробництво, вимагають скорочення площі продуктивних земель і, таким чином, висувають на перший план проблему подальшого поліпшення взаємозв'язку природи і суспільства, яке включає планомірне використання землі і відтворення родючості ґрунту.

Раціональне і ефективне використання земельних ресурсів є складною комплексною проблемою, яка означає найбільш доцільний розподіл земельного фонду країни між категоріями земель, забезпечення максимального одержання сільськогосподарської продукції з одиниці земельної площі при мінімально необхідних затратах праці та засобів виробництва, збереження і систематичне підвищення родючості ґрунтів. Вирішення цієї проблеми досягається шляхом детального вивчення земельних ресурсів, обґрунтування системи показників і методів аналізу рівня використання земель та планування його на перспективу, визначення конкретних заходів підвищення родючості ґрунтів і поліпшення використання земель відповідно до природно-кліматичних та економічних умов.

Отже, впорядкування угідь сільськогосподарського призначення сьогодні є вкрай актуальним питанням, тому, що створення умов для значного нарощування виробництва сільськогосподарської продукції, підвищення його ефективності на о снові функціонування багатоукладної економіки, рівноправного розвитку різних форм господарства, раціонального використання і охорони земель є головною метою земельної реформи. Саме ці аспекти вплинули на вибір теми нашого дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями вивчення процесу впорядкування угідь сільськогосподарського призначення займались багато вчених, серед них: Азізов О. [1], Горкіна В. [2], Гунченко О. [3], Крохьяк О., Ольхович С., Гриник О. [7], Кирилюк В. [8], Сохніч А., Богіра М., Стойко Н. [9], Філюк Д., Шматковська Т., Борисюк О. [11], Яців І. [11], та інші.

Мета і завдання досліджень. Охарактеризувати теоретико-практичні аспекти впорядкування угідь сільськогосподарського виробничого кооперативу «Боржава» Рихтівської сільської ради Кам'янець-Подільського району Хмельницької області.

Завдання: проаналізувати теоретичні аспекти формування та впорядкування угідь сільськогосподарського призначення; на основі особливостей рельєфу та якісної характеристики ґрунтів запроектувати дві польові, ґрунтозахисну та овочеву сівозміни; охарактеризувати структуру посівних площ, впорядкування території сівозмін і трансформацію угідь; охарактеризувати процес формування та використання земель недержавних сільськогосподарських підприємств та громадян; провести геодезичні роботи при впорядкуванні угідь; визначити розміщення виробничих центрів, населених пунктів, організацію дорожньої мережі та агроландшафтів; дослідити економічну ефективність проекту стабілізації і розвитку сільськогосподарського виробничого кооперативу «Боржава»; визначити ефективність використання угідь сільськогосподарського призначення із врахуванням збалансованого розвитку території.

Виклад основного матеріалу досліджень. Актуальність теми дослідження обумовлена тим, що земельні ресурси серед інших є головними і займають особливе місце в суспільному житті та виробництві. Вони виконують роль робочої сили, розширюють промислове виробництво, вимагають скорочення площі продуктивних земель і, таким чином, висувають на перший план проблему подальшого поліпшення взаємозв'язку природи і суспільства, яке включає планомірне використання землі і відтворення родючості ґрунту.

Сьогодні, вкрай необхідно мати інформацію про те, яка площа земельних ресурсів необхідна для розвитку різних галузей господарства у перспективі, яка продуктивність цих земель і які заходи є доцільними для її підвищення.

Раціональне і ефективне використання земельних ресурсів є складною комплексною проблемою, яка означає найбільш доцільний розподіл земельного фонду країни між категоріями земель, забезпечення максимального одержання сільськогосподарської продукції з одиниці земельної площі при мінімально необхідних затратах праці та засобів виробництва, збереження і систематичне підвищення родючості ґрунтів. Вирішення цієї проблеми досягається шляхом детального вивчення земельних ресурсів, обґрунтування системи показників і методів аналізу рівня використання земель та планування його на перспективу, визначення конкретних заходів підвищення родючості ґрунтів і поліпшення використання земель відповідно до природно-кліматичних та економічних умов. У сучасних умовах земельна реформа має вирішити проблему раціонального використання земельних ресурсів.

Земельна реформа – одна із складових економічної реформи, яка проводиться в Україні у зв'язку із переходом до ринкових відносин і одна з головних ланок формування аграрної політики на перспективу, яка передбачає, насамперед, удосконалення земельних відносин.

Головна мета земельної реформи – це створення умов для значного нарощування виробництва сільськогосподарської продукції, підвищення його ефективності на основі функціонування багатоукладної економіки, рівноправного розвитку різних форм господарства, раціонального використання і охорони земель.

Сьогодні важливою проблемою є створення таких земельних відносин, які базувалися б на різних формах власності і господарювання, що в свою чергу обумовлює проведення роздержавлення і приватизації земель. Важливого значення набуває функціонування в агропромисловому комплексі нових форм господарювання: кооперативів, приватних підприємств, акціонерних та малих підприємств, фермерських господарств тощо. При цьому головне завдання всіх форм господарювання полягає в тому, щоб вони взаємодіяли між собою, конкурували і надалі доводили своїм функціонуванням ефективне і доцільне поєднання економічних інтересів держави, регіонів, землеволодінь та землекористувань.

Оптимізація землекористування до цього часу вирішувалася виключно з економічних позицій в плані знаходження найефективнішого мало затратного і рентабельного варіанту використання землі.

Тільки у зв'язку з загостренням екологічної обстановки, викликаної широким розмахом забруднення земель, аграрії стали приділяти велику увагу екологічному прогнозуванню. Оптимізація землекористування передбачає не тільки усунення несприятливих змін в процесі антропогенного впливу, але й посилення сприятливих природних процесів з метою створення умов для господарсько-економічної діяльності, відтворення природних ресурсів [11, С. 30].

У сучасних умовах при вирішенні важливих задач соціально-економічного розвитку з екологічним забезпеченням раціонального ресурсозберігаючого землекористування необхідне глибоке суспільне усвідомлення основних законів взаємодії природи і суспільства та прийняття нової концепції такої взаємодії – оптимізація всіх ланок господарської діяльності як гармонійного поєднання інтересів людини і можливостей землі.

Сільськогосподарське підприємство «Боржава» розташоване на території Рихтівської сільської ради Кам'янець-Подільського району Хмельницької області. Щодо природніх умови території дослідження, то варто зауважити, що підприємство «Боржава» розташоване на півночі Кам'янець-Подільського району Хмельницької області в межах території Кам'янець-Подільської низовини. Природні умови Кам'янець-Подільської низовини (рельєф, клімат, ґрунтово-рослинний покрив тощо) майже всюди сприятливі для ведення сільського господарства. Територія на якій розташоване сільськогосподарське підприємство «Боржава» має м'який помірно-континентальний клімат. Землі мають достатнє зволоження з кількістю опадів до 500-600 мм. Опади випадають переважно влітку (понад 60 %). Кліматичні умови цілком сприятливі для вирощування тут різноманітних сільськогосподарських культур, у тому числі теплолюбних.

Щодо гідрографічних умов території дослідження, то варто зауважити, що сільськогосподарське підприємство розміщено в одному з найбільш зволожених регіонів України. Середня густота річкової мережі становить 1,7 км на км² – одна з найбільших в Україні. На території Рихтівської сільської ради протікає річка Боржава, на якій створено мережу каналів в основному меліоративного призначення, яка істотно змінила гідрографію місцевості.

Підприємство розміщено на території Хмельницької низовини, що й зумовило рівнинний характер рельєфу на більшій її частині. Рельєф різноманітний та має переважно низинний характер місцями з вираженими яружно-балковими формами рельєфу.

Сучасний рослинний покрив утворений основним чином рослинами характерними для даного кліматичного поясу. Вся територія сільської ради розміщена у лісовій зоні Європейської широколистяної області.

Сучасний ґрунтовий покрив сформувався під впливом ґрунтотворних порід, рельєфу, клімату, рослинного покриву та господарської діяльності людини. Найбільш поширеними є буроземно-підзолисті ґрунти. Гумусовий горизонт залягає до глибини 15-20 см, вміст гумусу 1-3 %. Мають незадовільний водоповітряний режим, внаслідок чого оглеюються. Найбільш поширеними є дерново-підзолисті, дернові, лучні та болотні ґрунти. Вони утворились переважно на супіщаних і суглинкових відкладах алювіального і делювіального походження.

Ґрунти на території дослідження піддаються заходам з меліорації та придатні під польові та овочеві сівозміни та придатні для вирощування всіх сільськогосподарських культур [2, С. 135].

Підприємство «Боржава» має у своєму користуванні має 1679,4 га земель, з них землі сільськогосподарського призначення становлять 1644,7 га. Рілля становить 77,8 % від загальної площі земель. Також в користування підприємства знаходяться лісовкриті землі, їх частка становить 0,3 %, або всього 7,7 га угідь (рисунок 1).

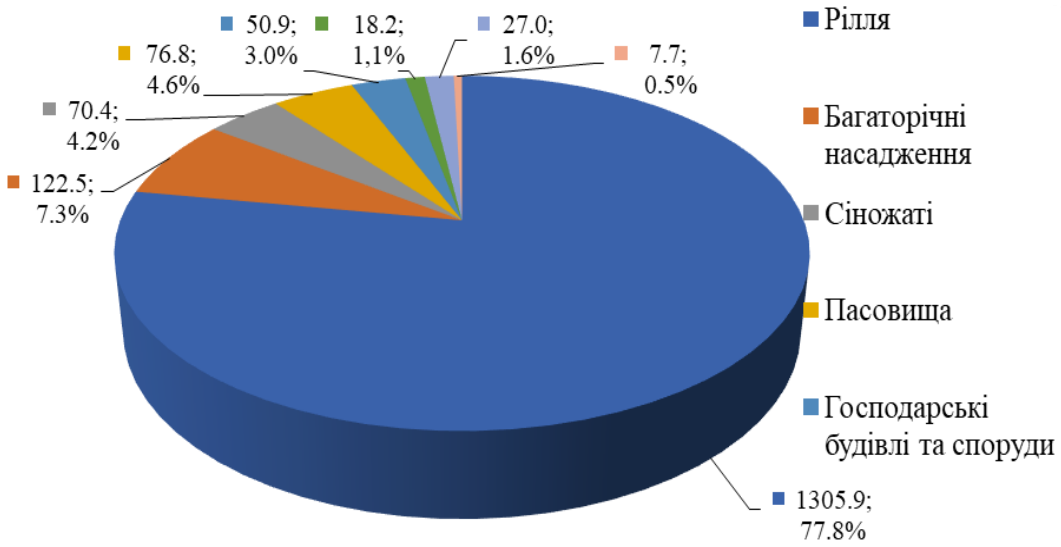


Рис. 1 Структура земель сільськогосподарського виробничого комбінату «Боржава»(2024 р.) [2]

Частина земель відноситься до відкритих земель без рослинного покриву, їх площа 27,0 га, що складає 1,6 % від загальної площі, площа польових доріг становить 18,2 га 1,1%, під господарськими будівлями та спорудами зайнято 50,9 га земель, або 3% від загальної площі. При формуванні землекористувань необхідно враховувати те, щоб їх територія розташовувалась на однорідних ґрунтах за змитістю і механічним складом, з однією експозицією схилів, із наближеною оптимальною оцінкою ґрунтів (в балах бонітету) на первинному водозборі з метою запровадження комплексної системи заходів захисту земель від ерозійних процесів. В користуванні сільськогосподарського підприємства перебувають меліоровані та осушенні землі, загальна площа меліорованих угідь 1113.8 га.

Рілля в розрізі сільськогосподарських угідь, що перебувають в користуванні підприємства «Боржава» займає 83 %, що становить 1305,9 га. Найбільшу частку угідь що підлягають меліорації становить рілля, 751 га рілля підлягає осушенню та 291,5 га – зрошенню. Серед пасовищ 42,5 га осушені землі, серед сіножатей 28,8 га становлять осушені угіддя.

Частина земель сільської ради має ухил більше 10°. На даній території потрібно проведення заліснення. В структурі агровиробничих груп ґрунтів 5% всієї території займають сильнозмиті ґрунти, частка середньозмитих ґрунтів становить 38%. Решта угідь незмиті.

Щодо якісної характеристики сільськогосподарських угідь то найбільшу питому вагу займають орні землі (80 %), найменшу площу займають сіножаті (4%), решту території займають природні пасовища 5% та багаторічні насадження – 9 %. Структура сільськогосподарських угідь СГВК «Боржава» проілюстрована на рисунку 2.

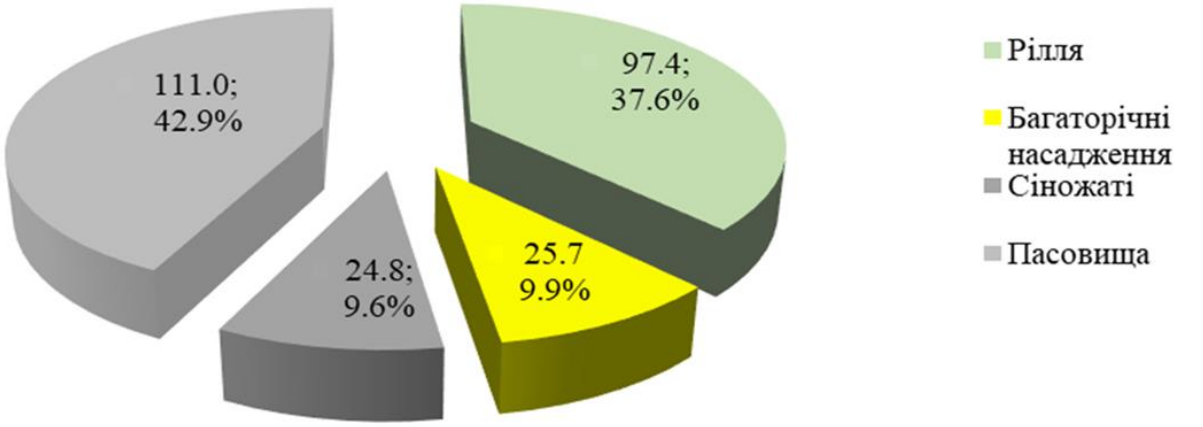


Рис. 2. Структура угідь приватних товарних сільськогосподарських господарств Рихтівської сільської ради [2]

Отже, такі показники говорять про надмірно високу розораність території, що зумовлює прояв ерозійних процесів. А тому необхідно оптимізувати використання земель сільськогосподарських підприємств.

Завдання реформування недержавних сільськогосподарських підприємств полягає в тому, щоб сформувати землеволодіння та землекористування товарних сільськогосподарських підприємств ринкового типу, товариств з обмеженою відповідальністю, кооперативів, виробничих об'єднань, фермерських господарств, які базуються на приватній власності власті на землю та засоби виробництва.

Суть реформування полягає в тому, що члени колишнього сільськогосподарського підприємства самостійно на добровільних засадах вибирають організаційно-правові форми господарювання, передають приватизовані земельні частки (паї) в оренду фізичним і юридичним особам або створюють нові акціонерні товариства, товариства з обмеженою і додатковою відповідальністю, повні і командитні товариства, сільськогосподарські кооперативи, приватно-орендні підприємства, фермерські господарства та селянські господарства з виробництва товарної сільськогосподарської продукції. Важливою особливістю формування таких землекористувачів є те, що спочатку визначається розмір і місце розташування приватизованих земельних часток (паїв) засновників створених сільськогосподарських підприємств [1, С. 42].

При формуванні новостворених сільськогосподарських підприємств необхідно враховувати територіальні особливості існуючого розміщення земельних масивів: ріллі, природних кормових угідь, багаторічних насаджень (садів, хмільників, виноградників), осушених і зрошених земель, а також ймовірне вкраплене розташування земельних ділянок громадян, які ведуть фермерське господарство або індивідуальне товарно-господарське виробництво, в існуючі масиви земель новостворених землекористувачів [10, С. 427].

Формування нових господарських структур здійснюється з врахуванням існуючого просторового розміщення населених пунктів, господарських дворів, тваринницьких ферм та комплексів, підприємств для зберігання і переробки сільськогосподарської продукції, теплиць, парників, матеріальних складів, об'єктів технічного обслуговування і ремонту техніки, інженерних комунікацій тощо. При цьому необхідно дотримуватись організаційно-господарських, санітарно-гігієнічних, зооветеринарних, будівельних, протипожежних, архітектурно-планувальних норм і вимог.

Межі територій новостворених господарських структур встановлюються з врахуванням недопущення географічного і фізичного черезсмужжя, тобто суцільним, компактним масивом правильної форми [3, С. 12], а в ерозійно-небезпечній зоні, де потрібно створити протиерозійну комплексну систему боротьби з ерозією ґрунтів, як правило межі території повинні узгоджуватись з межами природних елементів, агро ландшафті в (лісосмугами, каналами, шляхами з твердим покриттям, річками тощо).

У результаті реформування підприємства «Боржава», 12 громадян виявили бажання виділити свої паї в натурі, та проводити на них фермерську діяльність. Всі земельні частки паї виділені в одному контурі, на північ від села, на осушуваних землях, в межах однієї агровиробничої групи ґрунтів. Середній розмір земельної частки (паю) становить 1,89 га, кількість громадян, що виявили бажання виділити свої паї в натурі – 12 (таблиця 1).

Таблиця 1

Список землевласників фермерських господарств [створено автором]

№ з/п	№ паю	Прізвище власника	Площа, га
1.	1	Молонар І.В.	1.89
2.	2	Хрипат А.А.	1.89
3.	3	Попович М.І.	1.89
4.	4	Марян І.В.	1.89
5.	5	Кіш В.Р.	1.89
6.	6	Копча Д.Г.	1.89
7.	7	Гільчак У.В.	1.89
8.	8	Фегер М.І.	1.89
9.	9	Батин А.І.	1.89
10.	10	Мадяр В.С.	1.89
11.	11	Труниця Ю.А.	1.89
12.	12	Мигович С.Т.	1.89

До земель державної власності належать землі лісового, водного фондів та земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного і історико-культурного призначення.

Згідно із Земельним та Водним Кодексом України до земель водного фонду належать землі, зайняті :

– морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об’єктам, болотами, а також островами;

– прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель віднесених до лісового фонду;

– гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землями, які виділені під смуги відведення;

– береговими смугами водних шляхів.

Перелічені об’єкти є складовою частиною земель будь-якого землекористування і можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності юридичних і фізичних осіб [5].

Земельним Кодексом України встановлено, що громадяни і юридичні особи України можуть отримати у власність із земель державної та комунальної власності замкнуті (до 3 га) рибогосподарські, протиерозійні водойми, які входять до складу угідь недержавних сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств, а також окремі земельні ділянки водного фонду, розташовані в межах населених пунктів [5]. Землі водного фонду надають у постійне користування водогосподарським організаціям для догляду за водними об’єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтримання їх у належному стані. Використання земель водного фонду здійснюється з врахуванням вимог Водного Кодексу щодо охорони водних об’єктів від забруднення, засмічення, замулення, а також з додержанням державних норм і правил.

Розміри, площа, склад угідь і режим використання земель водного фонду, в межах окремих землекористувачів визначаються проектами землеустрою, технічною документацією з встановлення водоохоронних зон і прибережних смуг річок і водоймищ та містобудівною

документацією для водних об’єктів в межах населених пунктів. Формування земель водогосподарських організацій здійснюється за проектами відведення земель.

До земель лісогосподарського призначення відносяться землі вкриті і не вкриті лісовою рослинністю, а також не лісові землі, що зайняті спорудами, трасами ліній електропередач, трубопроводами, підземними комунікаціями, сільськогосподарськими угіддями, болотами, водними об’єктами в межах ділянок лісового фонду, які надані і використовуються для потреб лісового господарства [5].

Слід відмітити, що окремі види лісових насаджень не відносяться до земель лісового фонду, зокрема:

– зелені насадження у межах населених пунктів;

– полезахисні лісові смуги, захисні насадження на смугах відводу залізниць, автомобільних шляхів, каналів гідротехнічних споруд і водних об’єктів;

– окремі дерева і групи дерев і чагарників на сільськогосподарських угіддях, садибах, присадибних, дачних і садових ділянках.

Згідно з Конституцією України загальне використання лісових ресурсів є безплатним. Платне користування лісовими ділянками є лише для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, спортивних і туристичних цілей [6].

Розміри, конфігурація, площа, склад лісових угідь, лісогосподарських і інших землекористувань, в складі яких є лісові угіддя, формуються за фактичним розміщенням цих угідь та наявності земель, які потребують захисту від ерозії і інших антропогенних явищ, передбачених в матеріалах лісовпорядкування, в проектах внутрігосподарського землеустрою та робочих проектах створення лісових насаджень, формування нових або розширення вже існуючих лісогосподарських підприємств, здійснюється за проектами відведення земель.

На формування і використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного і історико-культурного призначення в залежності від функціонального і природоохоронного їх призначення, впливає цілий ряд ознак.

Форма, розміри, площа, склад угідь, місце розташування землекористувань залежить від просторового розповсюдження інших природоохоронних територій. При використанні земель оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх призначенню або може негативно вплинути на лікувальні властивості, тому на територію лікувально-оздоровчих зон встановлюється округ санітарної охорони. В правовому відношенні в межах такого округу забороняється передача земельних ділянок у власність або користування, в тому числі, на умовах оренди підприємствам, установам, організаціям і громадянам, діяльність яких не сумісна з охороною природних, лікувальних властивостей і відпочинку населення [8, С. 128].

Розміри, конфігурація, площа і місце розташування рекреаційних об’єктів визначаються за схемами районного планування, схемами землеустрою, генеральними планами планування і забудови населених пунктів та об’єктів стаціонарної рекреації. Землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній і комунальній власності фізичних і юридичних осіб. На цих землях забороняється діяльність, яка може перешкодити їх цільовому призначенню і негативно впливає на природний стан землі.

Перерозподіл незайнятих земель запасу, резервного, лісового, водного фондів та земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного і історико-культурного призначення між новоствореними формуваннями здійснюється з урахуванням розміщення населених пунктів, кількості працездатного населення, вимог раціональної організації території і забезпечення компактності землекористувань [7, С. 117].

Отже, у реструктуризованих землекористуваннях землі державної власності знаходяться в постійному користуванні новостворених сільськогосподарських підприємств, мають свій, відмінний від земель колективної власності, характер використання.

На формування і використання земель підприємства «Боржава» має вплив багато чинників, зокрема: ґрунти, рельєф, рослинний покрив, конфігурація земельних масивів,

кількість ділянок, меліоративний стан земель, існуюча шляхова мережа, розміщення земельних ділянок відносно населених пунктів, тваринницьких ферм і господарських дворів, структура земельних угідь, структура посівних площ та економічний стан господарства.

Методологічною основою визначення розмірів сільськогосподарських підприємств на перспективу є цілісність просторового розміщення земель, тобто землекористування повинно формуватися в єдиному, компактному масиві, правильної форми з однорідними ґрунтами та рельєфом.

Великий вплив на розміри сільськогосподарських підприємств має спеціалізація господарства, яка визначає види та обсяги валової товарної рослинницької і тваринницької продукції.

На території Рихтівської сільської ради 236,2 га земель знаходиться у власності громадян і використовуються для ведення приватного товарного сільськогосподарського виробництва. Крім того згідно проекту впорядкування угідь підприємства «Боржава» 22,68 га передбачено для передачі громадянам для ведення приватного товарного сільськогосподарського виробництва. Тобто можна відмітити тенденції щодо збільшення частки земель, що використовуються для ведення приватного товарного виробництва.

Отже, на території Рихтівської сільської ради особисті селянські фермерські господарства займають площу 395,5 га, що становить 14,9 % від загальної площі сільської ради, переважаючий тип угідь – рілля. Площа ділянок, що використовуються для будівництва житлового будинку господарських будівель та споруд становить 86,1 га [2, С. 135].

Структура посівних площ сівозмін розроблялась з розрахунком забезпечення виробництва товарної продукції рослинництва в необхідних об’ємах. Напрямки збільшення об’ємів виробництва продукції: підвищення урожайності; підвищення культури землеробства.

Враховуючи все вищевикладене, для підвищення врожайності сільськогосподарських культур, покращення родючості ґрунту, зниження рівня захворювань та шкідників, а також для раціонального використання ресурсів на території дослідження необхідно впровадити сівозміни.

З процедурою впорядкування території сівозмін пов’язана довжина постійної та тимчасової зрошувальної мережі, кількість споруд на ній. Тривалість дії постійної розподільчої мережі, що обслуговує поля і бригадні масиви, впливає на величину фільтрації і випаровування води з каналів і, отже, на економічність зрошувальної системи.

Узагальнюючи усе вищесказане, вважаємо, що агроекономічне обґрунтування проекту полягає в тому, що розміщення полів сівозмін та робочих ділянок відбувається у відповідності з існуючим рельєфом території та ґрунтами. Раціональне формування структури сільськогосподарських культур у сівозміні сприяє підвищенню економічної ефективності та впровадженню проектних заходів.

Встановлено, що на території дослідження практично не розроблялися проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, що стало головною причиною хаотичного перерозподілу земельних ресурсів, недотримання узгодженості еколого-економічних і соціальних інтересів суспільства, порушення екологічної збалансованості і стабільності довкілля та агроландшафтів [9, С. 120].

З’ясовано, що сільськогосподарським підприємством не впроваджувалася самозабезпечуюча поживними речовинами система сівозмін, мінімізація обробітку ґрунту, допускався посів просапних культур вздовж схилів, що призводило до змиву родючого шару ґрунту та часткового його руйнування.

Варто зауважити, що нами було розроблено структуру посівних площ, впорядкування території сівозмін та трансформацію угідь. Виходячи з особливостей рельєфу та якісної

характеристики ґрунтів було запроектовано дві польових, ґрунтозахисна та овочева сівозміни. Також було спрогнозовано урожайність сільськогосподарських культур. В результаті цього отримано вартість валової продукції, а в подальшому – валовий дохід від її вирощування та реалізації.

Отже, розрахувавши економічну ефективність проекту впорядкування території угідь СГВК «Боржава» на території Рихтівської сільської ради Кам'янець-Подільського району Хмельницької області нами було встановлено, що чистий дохід становить 206090 грн. з 1 га, потрібні затрати становлять 124000 грн. на га, проект повністю окупається за 1 рік та 3 місяці, та в майбутньому буде приносити прибутки. Таким чином можна зробити висновок, що проект є економічно вигідним і доцільним [2].

Внаслідок складання проекту впорядкування території новостворених землекористувань визначаються обсяги трансформації одних угідь у інші (таблиця 2).

Основні угіддя, які за проектом підлягають трансформації це польові дороги, що трансформуються в ріллю, в ріллю також трансформуються пасовища та чагарники. В свою чергу відкриті землі без рослинного покриву підлягають залісненню згідно проекту впорядкування угідь підприємства «Боржава».

Таблиця 2

Обсяги трансформації угідь [2]

№ з/п	назва запроектованих угідь	назва існуючих угідь	площа, га	СГВК «Боржава»
1	освоєно в:	за рахунок:		
	рілля	чагарники	5.1	5.1
		шляхи й прогони	5.2	5.2
		пасовища	25.5	25.5
		разом:	35.8	35.8
2	освоєно в:	за рахунок:		
	сіножаті	пасовища	24.3	24.3
		разом:	24.3	24.3
3	освоєно в:	за рахунок:		
	шляхи й прогони	рілля	3.4	3.4
		разом:	3.4	3.4
4	освоєно в:	за рахунок:		
	лісовкриті землі	відкриті землі без рослинного покриву	27.0	27.0
		разом:	27.0	27.0

Під трансформацією ми розуміємо переведення угідь з одного виду в інший. Трансформація покликана забезпечити найбільш правильний склад угідь, підвищення ефективності використання земель. Проектований склад угідь, що вносяться зміни в їх площі реалізуються за допомогою трансформації. Іншими словами, трансформація угідь – форма прояву найбільш доцільно різного їх складу та співвідношення [4].

Поряд з цим трансформація має на меті – внесення поліпшень в існуюче розміщення угідь. У цьому відношенні трансформація теоретично і практично можлива і без будь-яких істотних змін площі угідь. Наприклад, з метою усунення роздробленості угідь ділянки

сінокосів можуть бути переведені і приєднані до прилеглому масиву пасовищ, а відокремлені ділянки пасовищ такої ж площі – у сінокоси.

Переведення угідь з одного виду в інший має на меті залучення в сільськогосподарський оборот невикористовуваних земель, збільшення площ більш цінних угідь, розміщення їх з урахуванням рельєфу і ґрунту, запобігання процесам ерозії, усунення роздробленості сільськогосподарських угідь, ліквідацію вклинювання і вкраплень, внесення покращень у їх розташування по відношенню до господарських центрам.

Таким чином, трансформація, з одного боку, диктується встановленням оптимальної площі угідь, а з іншого – правильним їх розміщенням. Отже, трансформація є, сполучною ланкою між встановленням структури угідь і посівів, системою сівозмін та територіальним їх розміщенням.

Вирішуючи питання трансформації, слід по можливості звести до мінімуму невикористовувані землі, раціонально відводити площі під споруди, дороги та інші потреби.

Необхідно доцільно використовувати кожен гектар землі, прагнути до переведення менш цінних угідь в більш цінні.

Необхідно також проводити залісення розораних крутих схилів, посадку на ріллі захисних лісових смуг, будівництво доріг [9, С. 120].

Роздробленість сільськогосподарських угідь обумовлена не тільки природними, але і соціальними умовами, основними з яких є дрібні селища, навколо яких розташовуються невеликі ділянки ріллі, сіножаті, пасовища та інші види угідь.

Розчленованість угідь викликана і густою мережею канав, доріг, прокладеними лініями зв’язку і електропередач, газо- і нафтопроводів.

Далі наведемо схеми чергування сільськогосподарських культур в запроектованих сівозмінах СГВК «Боржава».

Схема чергування сільськогосподарських культур в 1-й польовій сівозміні СГВК «Боржава».

Польова зернопросапна 5-пільна сівозміна.

Загальна площа – 372,3 га. Середній розмір поля – 74,5 га.

1. Озима пшениця; 2. Кукурудза на зерно; 3. Однорічні трави; 4.Кукурудза на силос; 5. Ячмінь;

Схема чергування сільськогосподарських культур в 2-й польовій сівозміні СГВК «Боржава».

Польова зернопросапна 6-пільна сівозміна.

Загальна площа –380,1 га. Середній розмір поля – 63,4 га.

1. Конюшина лучна; 2. Озима пшениця; 3. Кукурудза на зерно; 4. Ячмінь; 5. Однорічні трави; 6. Кукурудза на силос.

На середньозмитих ґрунтах запроектовано ґрунтозахисну сівозміну.

Схема чергування сільськогосподарських культур в ґрунтозахисній сівозміні СГВК «Боржава».

Ґрунтозахисна 6-ти пільна сівозміна.

Загальна площа – 270,7 га. Середній розмір поля – 45,1 га.

1. Багаторічні трави; 2. Багаторічні трави; 3. Багаторічні трави; 4. Озима пшениця; 5. Горох, вико суміш; 6. Озима пшениця з підсівом багаторічних трав.

На зрошуваних землях запроектовано овочеву сівозміну, кількість полів – 6.

Схема чергування сільськогосподарських культур в овочевій сівозміні СГВК «Боржава».

Загальна площа – 291,5 га, середня площа поля – 48,5 га.

1. Конюшина; 2. Озима пшениця; 3. Овочі; 4. Овочі; 5. Озимий ячмінь; 6. Овочі.

Отже, агроекономічне обґрунтування проекту полягає в тому, що розміщення полів сівозмін та робочих ділянок відбувається у відповідності з існуючим рельєфом території та ґрунтами. Завдяки раціональному формуванні структури сільськогосподарських культур у сівозміні сприяє підвищення економічної ефективності впровадженню проектних заходів.

Економічні заходи щодо стабілізації і розвитку сільського господарства реально можуть бути здійсненні в поєднанні із завершенням реформування власності і відповідно реструктуризації підприємств. Отже, виробництво на приватних засадах подає найбільше надій на перспективу розвитку сільськогосподарського виробництва. Нові формування підприємницького типу здатні забезпечити розвиток аграрного виробництва в інтересах всього суспільства відповідно до вимог часу і потреб перспективи [11, С. 35].

Експлікація земель новостворених господарств по полях сівозмін і робочих ділянках приведена в таблиці 3.

Таблиця 3

Експлікація земель новостворених господарств по полях сівозмін і робочих ділянках [2]

№ п.п.	Назва категорії земель, землевласників чи землекористувачів	загальна площа, га	в т.ч. осушуваних	в т.ч. зрошуваних	Сільськогосподарські землі																Відкриті землі без рослинного покриву	лісовкриті площі(в т.ч. зайнятих чагарниками)	забудовані землі	під водами	під каналами
					Всього	Осушувані	Зрошувані	В тому числі											господарські будівлі та споруди	під шляхами та прогонами					
								Всього с-г угідь	з них осушувані	з них зрошувані	З них														
											рілля	з них осушувана	з них зрошувана	багаторічні насадження	Сінокоті	з них сушувані	пасовища	з них осушувані							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	Всього земель на час складання проекту в межах СГВК "Боржава"	1679.4	822.3	291.5	1644.7	822.3	291.5	1575.6	822.3	291.5	1305.9	751.0	291.5	122.5	70.4	28.8	76.8	42.5	50.9	18.2	27.0	7.7			
За проектом																									
1	Сільськогосподарські підприємства	1654.8	821.3	290.6	1625.2	821.3	290.6	1558.3	821.3	290.6	1314.1	775.5	290.6	122.5	94.7	28.8	27.0	17.0	50.9	16.0		29.6			
1.1	СГВК "Боржава"	1654.8	821.3	290.6	1625.2	821.3	290.6	1558.3	821.3	290.6	1314.1	775.5	290.6	122.5	94.7	28.8	27.0	17.0	50.9	16.0		29.6			
2	Громадяни, яким землі надані у власність та користування	742.4			656.3			654.4			492.9			25.7	24.8		111.0			1.9			86.1		
2.1.	Особисті підсобні господарства громадян	395.5			395.5			395.5			395.5														
2.2..	ділянки для обслуговування житлового будинку , господарських будівель та споруд	86.1																					86.1		
2.3.	Ділянки для ведення приватного товарного с-г виробництва	260.8			260.8			258.9			97.4			25.7	24.8		111.0			1.9					
3	Землі сторонніх землекористувачів	48.9																					48.9		
3.1.	РШРБД	19.9																					19.9		
3.2.	Церква	2.0																					2.0		
3.3.	Рай. ДЕУ	0.9																					0.9		
3.4.	Цегл. завод	9.0																					9.0		
3.5.	Тк, фабрика	4.1																					4.1		
3.6.	Лікарня	1.0																					1.0		
3.7.	Клуб	0.4																					0.4		
3.9.	Школа	1.9																					1.9		
3.10.	Від.зв.	0.1																					0.1		
3.11.	Школа	2.6																					2.6		
3.12.	ДЮСШ	1.8																					1.8		
3.13.	Кладовища	5.2																					5.2		
4	Водогосподарські підприємства	60.9																			9.4			18.0	33.5
5	Лісогосподарські підприємства	100.0																				100.0			
6	Землі загального користування	51.0																					51.0		
	З них вулиці в межах населених пунктів	51.0																					51.0		
	Всього земель:	2658.0	821.3	290.6	2281.5	821.3	290.6	2212.7	821.3	290.6	1807.0	775.5	290.6	148.2	119.5	28.8	138.0	17.0	50.9	17.9	9.4	129.6	186.0	18.0	33.5

Середній розмір поля для 1-ої польової сівозміни 74,5, найбільше відхилення становить 10 %, для 2-ої польової сівозміни таке розходження становить 8 %, для ґрунтозахисної сівозміни 3 % для овочевої сівозміни 11 %.

При переході до ринкової економіки роль підприємництва як стимулюючого фактору виробництва є незаперечною і найефективніше спрацьовує за наявності приватної власності на засоби виробництва. Підприємець наповнює економічним змістом власне виробництво, що стає перспективою для всього трудового колективу у вирішенні їхніх життєвих потреб. Реалізація задумів, передбачених бізнес-планами та бізнес-проектами, сприяє нагромадженню капіталу, а відповідно стає передумовою розширення виробництва, підвищення його ефективності.

Впорядкування земель підприємств агропромислового комплексу повинна завершитись формуванням конкурентоспроможних виробничих структур. При подрібнені колективних господарств створюється не лише велика кількість дрібних господарств, а й з'являється конкуренція, при якій кожний власник для отримання максимального доходу буде змушений стати на шлях ефективного використання землі. Виробнича діяльність сільськогосподарських підприємств повинна найповніше відповідати споживчому характеру СГВК, забезпечувати максимальну окупність капіталовкладень, земельних ресурсів та праці. Підприємства особливу увагу повинні також приділяти ціновій конкурентоспроможності своєї продукції за рахунок значного скорочення витрат на основі техніко-технологічного удосконалення виробництва, суттєвого зростання урожайності сільськогосподарських культур і продуктивності тварин, досягнення якісних показників в інтересах споживача [10].

Розрахунок вартості валової продукції рослинництва на час складання проекту і за проектом представлений в таблицях 4-5.

Таблиця 4

Валове виробництво сільськогосподарської продукції та урожайність сільськогосподарських культур СГВК «Боржава» на час складання проекту [2]

№ п. п	Назва сільськогосподарських культур та угідь	Площа, га		Урожайність, ц/га	Валовий збір, ц	Ринкова ціна, грн/тонну	ВВП, тис. грн
		га	%				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	зернові разом	646.0	41.5%	182	24396.9		9173.343
1.2.	озимі	325.1	20.9%	66	11184.5	620	3794.295
1.2.1.	пшениця	276.6	17.8%	35	9681	350	3388.35
1.2.2.	ячмінь	48.5	3.1%	31	1503.5	270	405.95
1.3	ярі разом	320.9	20.6%	116	13212.4	1320	5379.048
1.3.1.	ячмінь	137.9	8.8%	31	4274.9	270	1154.22
1.3.3.	кукурудза на зерно	137.9	8.8%	55	7584.5	450	3413.03
1.3.4.	горох	45.1	2.9%	30	1353	600	811.80
2	овочі	145.5	9.3%	200	29100	1800	52380.00
3	кормові культури разом	523.0	33.6%	730	114714	6600	132815.13
3.1.	кукурудза на силос	137.9	8.8%	70	9653	2000	19306.00
3.2.	Конюшина лучна	111.9	7.2%	120	13428	240	3222.72
3.3.	багаторічні трави на сіно	257.0	16.5%	170	43690	190	8301.10
3.4.	однорічні трави	137.9	8.8%	170	23443	170	однорічні трави
4	багаторічні насадження	122.5	7.9%	200	24500	4000	багаторічні насадження
разом		1575,6	100.0%				

Таким чином валовий вихід продукції з 1 га сільськогосподарських угідь становить 292368,47/1575,6=185,56 тис. грн/га.

Таблиця 5

Валове виробництво сільськогосподарської продукції та урожайність сільськогосподарських культур за проєктом впорядкування угідь СГВК «Боржава» [2]

№ п. п	Назва сільськогосподарських культур та угідь	Площа, га		Урожайність ц/га	Валовий збір, ц	Ринкова ціна, грн/тонну	ВВП, тис. грн
		га	%				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	зернові разом	646.0	41.5%	231	30997.4		11578.803
1.2.	озимі	325.1	20.9%	86	14435.5	620	4893.345
1.2.1.	пшениця	276.6	17.8%	45	12447	350	4356.45
1.2.2.	ячмінь	48.5	3.1%	41	1988.5	270	536.90
1.3	ярі разом	320.9	20.6%	145	16561.9	1320	6685.458

1.3.1.	ячмінь	137.9	8.8%	41	5653.9	270	1526.55
1.3.3.	кукурудза на зерно	137.9	8.8%	67	9239.3	450	4157.69
1.3.4.	горох	45.1	2.9%	37	1668.7	600	1001.22
2	овочі	145.5	9.3%	200	29100	1800	52380.00
3	кормові культури разом	523.0	33.6%	814	127650.3	6600	149389.626
3.1.	кукурудза на силос	137.9	8.8%	89	12273.1	2000	24546.20
3.2.	Конюшина лучна	111.9	7.2%	134	14994.6	240	3598.70
3.3.	багаторічні трави на сіно	257.0	16.5%	187	48059	190	9131.21
3.4.	однорічні трави	137.9	8.8%	184	25373.6	170	4313.51
4	багаторічні насадження	122.5	7.9%	220	26950	4000	107800.00
разом		1558.3	100.0%				321148.43

Таким чином валовий вихід продукції після здійснення проєкту впорядкування угідь становитиме з 1 га сільськогосподарських угідь становить 321148.43/1558,36=206,09 тис. грн/га.

Як видно з таблиці 6, сума умовного чистого доходу новостворених сільськогосподарських формувань на території сільської ради становить 82.09 тис. грн. з 1 га.

Таблиця 6

Розрахунок умовного чистого доходу СГВК «Боржава» [створено автором].

Назва землекористувачів	Вартість валової продукції , тис. грн з 1 га	Додаткові затрати, тис. грн. на 1 га	Умовний чистий дохід, тис. грн. з 1 га
На час складання проекту			
СГВК «Боржава»	185,56	124,00	61.56
За проектом			
СГВК «Боржава»	206,09	124,00	82,09

Отже, за проектом буде отримано умовний чистий дохід продукції рослинництва на 20-53 тис. грн. більше. ніж до проекту. Відповідно визначено строк окупності капіталовкладень проекту, який становить біля 1 року 3 місяців.

Отже, створені ринкові сільськогосподарські формування на засадах приватної власності на майно і землю при наявності ефективної підприємливості, державної всебічної підтримки та державного регулювання цих процесів дозволяють найближчим часом поставити аграрне виробництво на нові засади, що сприятиме позитивним зрушенням у сільській місцевості та призупиненню спаду виробництва.

Висновки. В результаті виконаної роботи було зроблено висновки про те, що: дослідження аспектів впорядкування угідь сільськогосподарського виробничого кооперативу «Боржава» Рихтівської сільської ради Кам'янець-Подільського району Хмельницької області є актуальною проблемою.

В результаті даного дослідження було розроблено структуру посівних площ, впорядкування території сівозмін і трансформацію угідь підприємства «Боржава». Виходячи з особливостей рельєфу та якісної характеристики ґрунтів було запроектовано дві польових, ґрунтозахисна та овочева сівозміни. Також було спрогнозовано урожайність сільськогосподарських культур. В результаті цього отримано вартість валової продукції, а в подальшому – валовий дохід від її вирощування.

Доведено, що в сучасних умовах дослідження процесу формування та використання земель недержавних сільськогосподарських підприємств та громадян залишається актуальним, адже цей процес пов'язаний з новими викликами, що виникають у зв'язку з воєнним станом.

Обґрунтовано, що такий підхід дозволить забезпечити більш ефективне використання угідь сільськогосподарського призначення, уникнути конфліктів і досягти збалансованого розвитку території.

На основі проведених досліджень були зроблені відповідні висновки та пропозиції щодо впорядкування угідь сільськогосподарського виробничого кооперативу «Боржава», що знаходиться в Кам'янець-Подільському районі Хмельницької області.

1. Азізов О.Р. Теоретичні засади підвищення конкуренто-спроможності аграрного підприємства. *Вісник ХНТУСГ*. 2017. № 185. С. 42–50. **2.** Горкіна В.В. Бізнес-план розвитку СГВК «Боржава». Хмельницький: Логос, 2024. 135 с. **3.** Гунченко О.В. Теоретико-методичні аспекти оцінки економічної ефективності використання земель сільськогосподарських підприємств: монографія. Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва. 2011. С. 11–12. **4.** Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n1474 (дата звернення: 03.07.2025). **5.** Земельний кодекс України / Верховна Рада України. Київ: Парлам. вид-во, 2002. URL: http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 06.07.2025).. **6.** Конституція України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/254к/96-вр (дата звернення: 03.07.2025). **7.** Крохтяк О.В., Ольхович С.Я., Гриник О.І. Збалансований розвиток аграрної діяльності сільських територіальних громад України. *Агроекологічний журнал*. 2022. № 2. С. 112–117. URL: http://journalagroeco.org.ua/article/view/263325 (дата звернення: 08.07.2025). **8.** Кирилюк В.П. Геодезія та землеустрій: посіб. Умань: Візаві, 2023. 128 с. **9.** Сохнич А.Я., Богіра М.С., Стойко Н.Є. Державний контроль за використанням земель: навч. посіб.-прак. Львів. 2019. 120 с. **10.** Яців І.Б. Конкурентоспроможність сільськогосподарських підприємств: монографія. Львів: Український бестселер. 2013. 427 с. **11.** Філюк Д., Шматковська Т., Борисюк О. Ефективність використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств в Україні. *Галицький економічний вісник*. 2022. № 2 (75). С. 30–36. URL: 95https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/38833/2/GEB_2022v75n2_Filiuk_DEfficiency_of_the_use_of_land_30-36.pdf (дата звернення: 01.07.2025).

REFERENCES:

1. Azizov O.R. Teoretychni zasady pidvyshchennia konkurento-spromozhnosti ahrarnoho pidpryiemstva. Visnyk KhNTUSH. 2017. № 185. S. 42–50. **2.** Horkina V.V. Biznes-plan rozvytku SHVK «Borzhava». Khmelnytskyi: Lohos, 2024. 135 s. **3.** Hunchenko O.V. Teoretyko-metodychni aspekty otsinky ekonomichnoi efektyvnosti vykorystannia zemel silskohospodarskykh pidpryiemstv: monohrafiia. Kharkivskyi natsionalnyi ahrarnyi universytet im. V.V. Dokuchaieva. 2011. S. 11–12. **4.** Zakon Ukrainy vid 28.04.2021 № 1423-IX «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vdoskonalennia systemy upravlinnia ta derehuliatsii u sferi zemelnykh vidnosyn». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n1474 (data zvernennia: 03.07.2025). **5.** Zemelnyi kodeks Ukrainy / Verkhovna Rada Ukrainy. Kyiv: Parlam. vyd-vo, 2002. URL: http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (data zvernennia: 06.07.2025).. **6.** Konstytutsiia Ukrainy. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/254k/96-vr (data zvernennia: 03.07.2025). **7.** Krokhtiak O.V., Olkhovych S.Ya., Hrynyk O.I. Zbalansovanyi rozvytok ahrarnoi diialnosti silskykh terytorialnykh hromad Ukrainy. Ahroekolohichnyi zhurnal. 2022. № 2. S. 112–117. URL: http://journalagroeco.org.ua/article/view/263325 (data zvernennia: 08.07.2025). **8.** Kyryliuk V.P. Heodeziia ta zemleustrii: posib. Uman: Vizavi, 2023. 128 s. **9.** Sokhnych A.Ya., Bohira M.S., Stoiko N.Ye. Derzhavnyi kontrol za vykorystanniam zemel: navch. posib.-prak. Lviv. 2019. 120 s. **10.** Yatsiv I.B. Konkurentospromozhnist silskohospodarskykh pidpryiemstv: monohrafiia. Lviv: Ukrainskyi bestseler. 2013. 427 s. **11.** Filiuk D., Shmatkovska T., Borysiuk O. Efektyvnist vykorystannia zemelnykh resursiv silskohospodarskykh pidpryiemstv v Ukraini. Halytskyi ekonomichnyi visnyk. 2022. № 2 (75). S. 30–36. URL:

95https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/38833/2/GEB_2022v75n2_Filiuk_DEfficiency_of_the_use_of_land_30-36.pdf (data zvernennia: 01.07.2025).

Maksiutov Andrii, PhD in Pedagogical Sciences, Associate Professor, (Pavlo Tychyna Uman State Pedagogical University, Uman, Cherkasy region, andriy.maksyutov@udpu.edu.ua)

ECONOMIC ASPECTS OF LAND USE AND MANAGEMENT OF AGRICULTURAL LAND OF THE BORZHAVA AGRICULTURAL LAND MANAGEMENT COMPANY

The article analyzes the theoretical and practical aspects of the formation and arrangement of agricultural land; based on the features of the relief and qualitative characteristics of soils, two field, soil protection and vegetable crop rotations are designed; the structure of sown areas, arrangement of crop rotation territory and transformation of land are characterized; the process of formation and use of land of non-state agricultural enterprises and citizens is analyzed; the efficiency of use of agricultural land is determined.

It is established that the rational and efficient use of land resources is a complex problem that involves the most appropriate distribution of the country's land fund between land categories, ensuring maximum agricultural production per unit of land area with the minimum required labor and means of production, and preserving and systematically improving soil fertility.

As a result of the study, it was found that there were practically no land management projects for the creation of new and regulation of existing land holdings and land uses; land management projects that provide ecological and economic justification for crop rotation and land management; land management projects for the improvement of the territory of settlements, which was the main reason for the chaotic redistribution of land resources, non-compliance with the coherence of ecological, economic and social interests of society, violation of ecological and agricultural landscape.

This paper proves that the Borzhava agricultural enterprise did not implement a self-sufficient nutrient system of crop rotation, minimized tillage, and allowed sowing of row crops along the slopes, which led to the washing away of the fertile soil layer and its destruction.

Keywords: **land use economics, land management, crop rotation, sown areas, land transformation, spatial planning, land management, geodetic works, geography of human activity.**