

DOI: 10.32347/2786-7269.2024.8.456-462

УДК 332.5

к.т.н., доцент **Михальова М.Ю.**,
mykhalova.myu@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-2242-5507,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ІСТОРИЯ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Розвиток суспільства на всіх його етапах пов'язаний із земельними ресурсами, які були і залишається як територіальним базисом, так і основним засобом виробництва. Проведений аналіз історії формування обмежень щодо використання земель. Протягом історії обмеження землекористування розвивалися у відповідь на мінливі потреби суспільства, включаючи міркування справедливості, екологічної стійкості та економічного розвитку. Характер і обсяг нормативно-правових актів землекористування продовжують сильно відрізнятися в залежності від місцевого, регіонального та національного контексту. Від давніх законів про власність до сучасних постанов про зонування, ці правила відігравали вирішальну роль у формуванні розвитку та організації території.

Ключові слова: обмеження; право власності; закордонний досвід; земельні ресурси; історія

Розвиток суспільства на всіх його етапах пов'язаний із земельними ресурсами, які були і залишається як територіальним базисом, так і основним засобом виробництва. Розвиток земельних відносин еволюціонував з розвитком людства, відображаючи його особливості на кожному історичному етапі відповідно до соціально-економічних умов, розвитку продуктивних сил, культури, традицій, інтересів мешканців та їх зусиль щодо власного розвитку.

Історично склалося, що у період становлення давньоримської держави було відомо про існування обмежень права власності, яке юридично закріплюється як поняття речового права (право володіння, згодом – право власності). Право власності визначалось як необмежене і виключне правове володіння особою річчю, що знаходилось під захистом держави. Власник має право на свій розсуд вчиняти щодо належного йому майна будь-які дії, що не суперечать нормативно-правовим актам і не порушують права та охоронювані законом інтереси інших осіб, але в той же час власник, як будь який носій суб'єктивного права при здійсненні свого права обмежений інтересами інших суб'єктів, зобов'язаний не порушувати права третіх осіб, суспільства і держави.

Аналіз закордонного досвіду у сфері земельного законодавства і практики регулювання земельних відносин, а також сучасного законодавства дає підстави стверджувати, що абсолютність прав власника зовсім не означає, що ніхто і ніколи не може їх обмежити. Отже, обмеження права власності існувало з моменту виникнення такого політичного інституту як держава.

Постановка проблем. Використання земельних ресурсів пов'язане з рядом проблем, які можуть виникати на різних історичних етапах розвитку суспільства. Рішення цих проблем вимагає комплексного підходу, який враховує правові, екологічні, економічні та соціальні аспекти. Сприяння сталому розвитку, збереження біорізноманіття та раціональне використання природних ресурсів в цілому і земельних зокрема, є важливими завданнями сьогодення. Одним із методів забезпечення збалансованого розвитку територій і використання різних типів земель є встановлення обмежень на певні види діяльності. Для забезпечення дієвості правових механізмів захисту інтересів різних власників, узгодження в одній системі права режимів різних форм і видів власності, виникла потреба у запровадженні обмежень на окремі правомочності власників.

В статті розглянуті еволюція розвитку обмежень у використанні земель. Закордонний досвід і практика регулювання земельних відносин сформували певні положення і вимоги до формування обмежень у використанні земель і обтяжень прав власників землі.

Виклад основного матеріалу.

Історія формування обмежень щодо землекористування — це складна історія, яка розвивається, і відображає зміну суспільних пріоритетів, економічний тиск і екологічні проблеми. Формування обмежень щодо землекористування еволюціонували у відповідь на зміну суспільних та виробничих потреб, економічних умов і екологічних проблем.

Початок проявлення перших форм обмежень щодо землекористування можна простежити в стародавніх цивілізаціях. У стародавніх цивілізаціях, таких як Месопотамія та Стародавній Китай, існували рудиментарні форми правил землекористування. Земля належала всій громаді, а не окремим особам, що забезпечувало рівний доступ до ресурсів для всіх членів громади. Земля розподілялася між родинами або групами відповідно до їхніх потреб та кількості членів. Враховувалися також соціальні ролі та внески кожного до громади. Існували обмеження щодо способів використання землі, щоб запобігти виснаженню ресурсів. Наприклад, не дозволялося використовувати одні й ті самі ділянки для землеробства постійно, що сприяло відновленню ґрунту. Правила землекористування ґрунтувалися на традиційних знаннях, які передавалися з покоління в покоління. Вони включали знання про сезони, типи

ґрунтів, найкращі методи вирощування культур та інші екологічні аспекти. Ці правила могли змінюватися залежно від змін у навколишньому середовищі або соціальній структурі громади. Гнучкість дозволяла ефективніше реагувати на нові виклики та зберігати стійкість.

У Римській імперії римляни розробили складну політику землекористування, включаючи поділ землі на державну, приватну та спільну власність. Римське право протягом століть впливало на європейську політику землекористування. У Римській державі право передбачало обмеження права власності щодо володіння, користування і розпорядження майном, встановлене як у інтересах держави, так і третіх осіб. Так, право власності на публічні дороги, що належали державі, було обмежене правом руху всіх і кожного по них. Обов'язком володільців приватних доріг було надання їх для руху всім при умові, якщо дорога призначалася для громадського користування. Контроль за землекористуванням був частиною західної цивілізації з Римської імперії в 450 році до нашої ери, коли були оприлюднені правила щодо відступу будівель від кордонів і відстані між деревами та кордонами. Римське право передбачало й обмеження стосовно розпорядження. Наприклад, чоловік не мав права навіть за згодою дружини відчужувати або заставляти нерухомість, а дітям, що перебували під батьківським піклуванням, заборонялось відчужувати майно батьків за угодами.

В середньовічній Європі феодальна система визначала землекористування. Феодальні системи регулювали землекористування через ієрархічну структуру, коли лорди та монархи контролювали розподіл землі. Обмеження часто ґрунтувалися на соціально-економічному статусі окремих осіб. Лорди контролювали великі маєтки та диктували, як кріпаки та орендарі користуються землею. Загальні землі використовувалися селянами колективно для випасу худоби та землеробства.

В Англії з 16-го по 19-е рух за огороження (Enclosure Movement) передбачав консолідацію менших землеволодінь у більші замкнуті ферми. Це призвело до встановлення прав приватної власності та більш формалізованих правил використання землі, що сприяло інноваціям у сільському господарстві, але також витіснило багатьох сільських бідняків.

Землекористування в колоніальній Америці було сформовано британською земельною політикою. Система головного права (The Headright System), а пізніше Хомстед акт (Homestead Act) заохочували приватну власність і розвиток землі.

Розвиток індустріалізації в 19 столітті спричинив нові правила використання земель у містах. Міста швидко «розросталися», що призводило до

перенаселеності та антисанітарії. У відповідь деякі міста почали впроваджувати будівельні норми та закони про зонування, щоб контролювати розвиток міст.

Рух громадської охорони здоров'я кінця 19 століття наполягав на покращенні санітарії та житлових умов. Це призвело до раннього регулювання землекористування, спрямованого на покращення умов життя у швидко розростаючих містах.

Розвиток правил зонування на початку 20 століття ознаменував значний зсув в управлінні землекористуванням. У 1916 році у м. Нью-Йорк було прийнято першу повну постанову про зонування, розділивши місто на різні зони для житлових, комерційних і промислових цілей. Ця постанова регулювала висоту, використання та площу будівель, встановивши прецедент для сучасної практики зонування.

Урбанізація після Другої світової війни та занепокоєння щодо погіршення навколишнього середовища призвели до розроблення комплексного планування та правил зонування. Багато країн створили органи планування для управління зростанням міст, захисту природних ресурсів і забезпечення громадської безпеки.

Друга половина 20-го століття ознаменувалася глобальним прийняттям правил щодо планування землекористування. Різні країни впровадили різні заходи для спрямування розвитку, управління розростанням і вирішення екологічних проблем. Обмеження землекористування стали більш витонченими та пристосованими до конкретних умов.

Екологічний рух 1960-х і 1970-х років привернув увагу до впливу землекористування на природні ресурси. Знакові законодавчі акти, такі як Закон про національну екологічну політику (1969 р.) і Закон про чисте повітря (1970 р.), запровадили нові обмеження на використання землі для захисту навколишнього середовища. Підвищення обізнаності щодо екологічних проблем призвело до включення екологічних міркувань у правила землекористування. Захист водно-болотних угідь, збереження середовища існування дикої природи та практики сталого розвитку стали невід'ємними частинами багатьох планів землекористування.

Наприкінці 20 століття з'явилися такі поняття, як розумне зростання та новий урбанізм. Ці підходи відстоюють практику сталого землекористування, багатофункціональну забудову та зменшення розповсюдження міст.

У 21 столітті зростає увага до сталого розвитку, що вплинуло на політику землекористування в усьому світі. Зусилля по боротьбі зі зміною клімату, збереженню зелених насаджень і просуванню відновлюваних джерел енергії формують сучасні обмеження землекористування.

Принципи розумного зростання можна розглядати як практичний підхід до досягнення цілей сталого розвитку. Зосереджуючись на ефективному землекористуванні, залученні громади та піклуванні про навколишнє середовище, розумне зростання допомагає створювати збалансоване міське середовище. Разом ці концепції спрямовані на створення економічно активних, екологічно відповідальних і соціально інклюзивних спільнот.

Багато міських районів стикаються з проблемою доступності житла, що викликає дебати щодо реформи зонування, підвищення зонування (дозволяє більш щільну забудову) та скасування зонування для однієї сім'ї.

Технологічний прогрес, такий як геоінформаційні системи (ГІС) і технології розумного міста, змінює спосіб планування та управління землекористуванням. Інтеграція технологій і даних відіграє вирішальну роль у модернізації планування та управління землекористуванням. Використовуючи передові технології та аналітику даних, можна створити більш ефективні, стійкі та справедливі стратегії землекористування.

Висновки.

Протягом історії обмеження землекористування розвивалися у відповідь на мінливі потреби суспільства, включаючи міркування справедливості, екологічної стійкості та економічного розвитку. Характер і обсяг нормативно-правових актів землекористування продовжують сильно відрізнятися в залежності від місцевого, регіонального та національного контексту. Від давніх законів про власність до сучасних постанов про зонування, ці правила відігравали вирішальну роль у формуванні розвитку та організації населених пунктів.

Список використаних джерел

1. Hoffmann R. Medieval land use and the formation of traditional European landscapes. In: *An Environmental History of Medieval Europe*. Cambridge Medieval Textbooks. Cambridge University Press; 2014. P. 113-154.
2. Lambin EF, Meyfroidt P. 2011. Global land use change, economic globalization, and the looming land scarcity. *PNAS* 108:3465–72.
3. Ramankutty N, Foley JA. 1999. Estimating historical changes in global land cover: croplands from 1700 to 1992. *Glob. Biogeochem. Cycles* 13: P. 997–1027/
4. The Enclosure Movement [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://celdf.org/the-enclosure-movement/>
5. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 с.

6. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. – Херсон: Грінь Д.С., 2017. – 650 с.
7. Hughes, Ryan E., Erika Weiberg, Anton Bonnier, Martin Finné, and Jed O. Kaplan. 2018. "Quantifying Land Use in Past Societies from Cultural Practice and Archaeological Data" *Land* 7, no. 1: 9. <https://doi.org/10.3390/land7010009>
8. Ehrmann, O.; Biester, H.; Bogenrieder, A.; Rösch, M. Fifteen years of the Forchtenberg Experiment—Results and implications for the understanding of Neolithic Land Use. *Veg. Hist. Archaeobot.* 2014, 23, P. 5–18.
9. Kaplan, J.O.; Krumhardt, K.; Gaillard, M.-J.; Sugita, S.; Trondman, A.-K.; Fyfe, R.; Marquer, L.; Mazier, F.; Nielsen, A. Constraining the deforestation history of Europe: Evaluation of historical land use scenarios with pollen-based land cover reconstructions. *Land* 2017, 6, 91.

PhD, Associate Professor **Mykhalova Mariia**,
Kyiv National University of Construction and Architecture

HISTORY OF LAND USE LIMITATIONS FORMATION

The development of society at all its stages is connected with land resources, which were and remain both the territorial basis and the main means of production. An analysis of the history of the formation of land use restrictions was carried out. Historically, during the formation of the ancient Roman state, it was known about the existence of restrictions on the right of ownership, which is legally established as the concept of property rights (the right of possession, later - the right of ownership). Throughout history, land use restrictions have evolved in response to changing societal needs, including considerations of equity, environmental sustainability, and economic development. In ancient civilizations such as Mesopotamia and ancient China, there were rudimentary forms of land use regulations. The development of zoning regulations in the early 20th century marked a significant shift in land use management. Post-World War II urbanization and concerns about environmental degradation led to the development of comprehensive planning and zoning regulations. The latter half of the 20th century saw the global adoption of land use planning and regulations. The nature and scope of land use regulations continue to vary widely depending on the local, regional and national context. From ancient property laws to modern zoning ordinances, these rules have played a critical role in shaping the development and organization of an area.

Keywords: limitations; ownership; foreign experience; land resources; history

REFERENCES

1. Hoffmann R. Medieval land use and the formation of traditional European landscapes. In: *An Environmental History of Medieval Europe*. Cambridge Medieval Textbooks. Cambridge University Press; 2014: P. 113-154. {in English}
2. Lambin EF, Meyfroidt P. 2011. Global land use change, economic globalization, and the looming land scarcity. *PNAS* 108:3465–72 {in English}
3. Ramankutty N, Foley JA. 1999. Estimating historical changes in global land cover: croplands from 1700 to 1992. *Glob. Biogeochem. Cycles* 13:997–1027. {in English}
4. The Enclosure Movement [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://celdf.org/the-enclosure-movement/> {in English}
5. Petrakovska O.S., Tatsii Yu.O. *Development nerukhomosti ta stalyyi rozvytok mist.* . – K.: Vydavnychiy dim «Kyiv», 2015. – 504 stor. 1. {in Ukrainian}
6. *Formuvannya obmezhen ta obtiazhen u zemlekorystuvanni: [navchalnyi posibnyk]* / Y.M. Dorosh, O.S. Dorosh. – Kherson: Hrin D.S., 2017. – 650 s. 1. {in Ukrainian}
7. Hughes, Ryan E., Erika Weiberg, Anton Bonnier, Martin Finné, and Jed O. Kaplan. 2018. "Quantifying Land Use in Past Societies from Cultural Practice and Archaeological Data" *Land* 7, no. 1: 9. <https://doi.org/10.3390/land7010009> {in English}
8. Ehrmann, O.; Biester, H.; Bogenrieder, A.; Rösch, M. Fifteen years of the Forchtenberg Experiment—Results and implications for the understanding of Neolithic Land Use. *Veg. Hist. Archaeobot.* 2014, 23, 5–18. {in English}
9. Kaplan, J.O.; Krumhardt, K.; Gaillard, M.-J.; Sugita, S.; Trondman, A.-K.; Fyfe, R.; Marquer, L.; Mazier, F.; Nielsen, A. Constraining the deforestation history of Europe: Evaluation of historical land use scenarios with pollen-based land cover reconstructions. *Land* 2017, 6, 91 1. {in English}