

УДК 330.15

**О.Н. Березинец, ст. преподаватель***Севастопольский национальный технический университет**ул. Университетская, 33, г. Севастополь, Украина, 99053**E-mail: lexa\_berezi@mail.ru***ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СУЩНОСТИ ЗЕМЛИ КАК ОБЪЕКТА ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ**

*Рассмотрены основные определения понятия «земля» и связанных с ним категорий в различных аспектах, изучена эволюция представлений о земле и земельных отношениях.*

**Ключевые слова:** земля, эквивалентная система земельных отношений, земельный участок, недвижимимость, виды реализации прав на земельные участки.

**Постановка проблемы.** Земля – многоаспектная категория. Как базис для размещения производственных сил государства она является объектом пристального внимания и экономистов, и экологов, и политиков, и юристов, не считая ученых и практиков всех геонаук. Находясь на стыке множества интересов и разных точек зрения, земля не имеет однозначного определения даже как объект экономических отношений, что, в конечном итоге, приводит к размыванию границ области исследования и применения данной категории.

Кроме того, земля также и противоречивый фактор обеспечения жизнедеятельности, при работе с которым необходимо учитывать и морально-эмоциональную составляющую. С экономической точки зрения каждый земельный участок может быть оценен и снабжен соответствующей денежной характеристикой в формирующейся системе земельного кадастра, а с гражданской точки зрения каждая пядь украинской земли бесценна. Можно долго рассчитывать потери от загрязнения земельных ресурсов или определять стоимость услуг, которые оказываются обществу, но нужно помнить: следующее поколение получит землю в глобальном смысле этого слова именно такой, какой мы её оставим. Именно поэтому практически все законопроекты, вносящие изменения в земельные отношения, имеют общественный резонанс.

**Анализ последних исследований и публикаций.** Сейчас в Украине серьёзно изучается правовой аспект земельных отношений. Такая тематика поднимается в исследованиях В.И. Андрейцева, И.А. Костяшкина, А.Г. Бондаря, Н.К. Болгаровой, А.А. Забелишенского. После признания земли особой составляющей активов и основных средств предприятия изучением бухгалтерского учета, оценки земельных участков и их классификацией занимаются И. Назарбаева, М.М. Могилова, Л. Куликова, О. Кирей, Г. Зябченкова, А. Башинский, М.И. Бондарь, И.В. Герасимчук, С.И. Деревьянко, В.А. Дерий, В.М. Евстафьева, О.Н. Березинец и другие экономисты. Таким образом, хорошо изучены два аспектных подхода к земле: правовой и бухгалтерский. При этом земля и земельные отношения так и остаются разрозненными категориями.

**Выделение нерешенных частей общей проблемы.** При трактовке земельных участков как объектов учета используют разные определения самой категории, рассматривают данный термин с разных позиций. Системный и комплексный подходы позволят сформировать более полное и точное представление о понятии «земля» и «земельные отношения». Подобное исследование актуально именно сейчас, накануне принятия Закона Украины «О рынке земель», который, как ожидается, снимет действующий более 10 лет мораторий на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения, а это почти 70 % земельного фонда Украины. Таким образом, национальной экономике ещё только предстоит знакомство с полноценными рыночными земельными отношениями.

**Цель статьи** состоит во всестороннем изучении основных аспектов категории и подходов к определению понятия «земля».

**Изложение основного материала.** Земля, являясь основным национальным богатством Украины и находясь под особой охраной государства, имеет государственно-территориальное значение. Это закреплено Конституцией и Земельным кодексом Украины [1, 2]. Однако экономическая сущность земли неоднозначна и имеет свою историю развития. Обратимся к основным определениям понятия «земля», которые представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Основные определения понятия «земля»

Определение	Источник
Земля – это всеобщее условие труда, операционный базис и основное средство производства в некоторых отраслях народного хозяйства	Советское земельное право [3]

Продолжение таблицы 1

Земля – это важнейшая составляющая окружающей среды, характеризующаяся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, является главным средством производства в сельском хозяйстве, а также пространственной базой для размещения отраслей народного хозяйства	ГОСТ [4]
Земля – основное национальное богатство Украины, находящееся под особой охраной государства	Конституция и Земельный кодекс Украины [1,2]
Земля как средство производства – необходимая материальная предпосылка процесса труда, один из его важнейших вещественных факторов. Земля относится к невозпроизводимым средствам производства. В сельском и лесном хозяйствах земля – главное средство производства, данное самой природой	Большая Советская Энциклопедия [5]
Земля – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие: труд, капитал, природные ресурсы)	Современный экономический словарь [6]

Используя указанные выше определения, представляется возможным выделить следующие аспекты, характерные для категории «земля»:

1. Прежде всего, это вовлеченный в многочисленные связи природный компонент: главная материальная база окружающей среды, территориальное пространство природной структуры, часть окружающей среды с характерным грунтовым покрытием (экологический аспект).

2. База системы расселения человечества (социальный аспект).

3. Материальная основа суверенитета и национальной безопасности государства (государственно-территориальный аспект).

4. Часть биосферы, являющаяся операционной основой размещения производственных сил общества, населенных пунктов и путей сообщения (социально-экономический аспект).

5. Территориальный базис размещения всех отраслей народного хозяйства. Главное средство производства в сельском и лесном хозяйствах, в добывающей промышленности (экономический аспект).

Земля всегда была объектом пристального внимания ученых-экономистов. Представляет интерес эволюция представлений о земле как экономической категории, основные этапы которой отражены в таблице 2.

Таблица 2 – Исторический аспект исследований о земле

Источник	Рассматриваемые вопросы о земле
«Папирус Вильбура» (Древний Египет) [7]	Итоги обмера, осмотра земель с указанием лиц, ответственных за сбор урожая, деление земель на 3 типа в зависимости от урожайности с указанием соотносительных коэффициентов и оценкой норм валового сбора зерна
«Гуань-цзы» [7] (Древний Китай)	Шкала качества земли для целей налогообложения
«О земледелии» Марка Порция Катона [8] (Древний Рим)	Критерии выбора земли для организации хозяйства
Труды Юния Модерата Колумеллы [8] (Древний Рим)	Эффективность ведения хозяйства и рациональное сочетание факторов производства
Труды Ф. Кенэ [9]	Сельское хозяйство – единственная отрасль, создающее богатство страны, а земельная рента – единственная форма «чистого продукта». Земледельческий капитал: «ежегодные авансы» (оборотный) и «первоначальные авансы» (необоротный капитал)
«Трактат о налогах и сборах» У. Петти [9]	Поземельный налог – неравномерно взимаемый акциз; разделение имущества по признаку доходности; учет экономической и экологической компоненты при росте городов; Стоимость земли составляет земельную ренту за 21 год. Понятие «дифференциальной ренты»

Продолжение таблицы 2

«Исследования о природе и причинах богатства наций» А. Смит [10]	Исследования монопольного характера платы за пользование землей; перечень факторов, влияющих на стоимость земли.
«Начала политической экономии» Д. Рикардо [11]	Причина появления земельной ренты – задействование земли худшего качества; «Труд природы оплачивается не потому, что она дает много, а потому, что она дает мало», «Рента – это та доля земли, которая уплачивается землевладельцу за пользование первоначальными и неразрушимыми силами почвы»
Труды Ж.Б. Сэй [12, с.44]	Труд, капитал и земля – равноправные факторы производства. Прибыль – следствие рационального соединения всех трех факторов
Труды Т. Мальтуса [13]	«Теория убывающего плодородия почвы»
«Размышления о создании и распределении богатства» А.Р.Ж. Тюрго [12]	Труд земледельца – единственный труд, производящий больше того, что составляет оплату труда. Поэтому он единственный источник всякого богатства
«Капитал» К. Маркса и Ф. Энгельса [14]	Источник дохода – труд, а рента и процент – это плата за пользование редкими факторами производства, изымаемая из неоплаченной труду части прибавочного продукта. Земля – одна из форм капитала
Труды А. Маршала [12]	Земля – вещества и силы, которые природа бесплатно предоставляет человеку.

Резюмируя вышеизложенное можно отметить, что все известные экономические теории базируются на следующих утверждениях:

1. Земля – один из факторов производства и ограниченный ресурс.
2. Земельная рента – цена услуги земли как фактора производства.

Представляют интерес современные представления о земле и её цене.

Следует начать с положений, высказанных Макконнеллом К.Р. и Брю С.Л. в общетеоретическом пособии «Economics». Земля, естественные ресурсы (land) – природные ресурсы («даровые блага природы»), которые могут быть использованы для производства товаров и услуг. Где бы практически не использовалась земля, ее предложение неэластично. Земля не имеет издержек производства, это «бесплатный и невозпроизводимый дар природы» [15].

Фиксированный характер предложения земли означает, что спрос выступает единственным фактором, определяющим земельную ренту. Факторы, определяющие спрос на землю: цена продукции, выращенной на земле; производительность земли. Рентой можно было бы пренебречь, и это не оказало бы никакого воздействия на производственный потенциал экономики. По этой причине экономисты считают ренту «излишком», то есть платой, которая не является необходимой, т.к. она не обеспечивает наличие земли в экономике.

Не во всем с учеными-экономистами согласны авторы другого пособия по экономике Фишер С., Дорнбуш Р. и Шмалензи Р. [16].

Земля является производственным фактором, который не производится, а имеется в наличии как природный объект, однако в ограниченном количестве. Земля описывается как условно «фиксированный экономический фактор» и рассматривается в составе вещественного богатства.

Также авторами утверждается, что только факторы с фиксированным предложением (земля) могут приносить ренту как таковую, капитал же приносит – «квазиренту», когда в краткосрочном периоде их предложение ограничено.

Обобщая результаты исследований многих ученых-экономистов, можно отметить дуалистический характер земли как экономической категории: с одной стороны земля – это часть природы, обладающая физическими характеристиками, способными создавать условия для жизни и труда людей, с другой стороны земля – это фактор производства, который может не создавать дополнительную стоимость, но плата за пользование которым должна быть возмещена собственнику ресурса в той или иной форме.

С землей тесно связано понятие земельных отношений [2] – это общественные отношения, возникающие в связи с владением, использованием и распоряжением землей.

Земельные отношения складывались и существовали как составная часть общественных отношений. Исторические формы этих отношений, представленные в таблице 3, соответствуют определенным способам производства и изменяются под влиянием развития производственных сил общества и социального строя.

Таблиця 3 – Отличительные особенности земельных отношений в историческом аспекте

Историческая формация	Основные положения земельных отношений
Первобытно-общинный строй	Форма собственности на землю: общинная. Частная собственность на землю впервые зарождается с развитием труда и возникновением обмена. Её появление приводит к разложению общинных земельных отношений.
Рабовладельческий строй	Виды собственности на землю: общинная, храмовая, государственная и частная. Концентрация земли в частных руках постепенно усиливалась, что привело к ликвидации общинных земель.
Феодальный строй	Земля, находящаяся в частной собственности, неразрывно связана с прикреплением к ней непосредственных производителей. Земля составляет основу экономической и политической власти. Феодалная земельная рента имеет 3 формы, отражавшие последовательные ступени развития феодального способа производства: отработочную (барщина), продуктовую (натуральный оброк) и денежную (денежный оброк).
Капитализм	Частная капиталистическая форма земельной собственности создавалась посредством подчинения земледелия капиталу. Возникает монополия земельной собственности. Процесс отделения земли как объекта хозяйства от земельного собственника. Земельная рента представляет собой часть прибавочной стоимости, созданной сельскохозяйственным наемным рабочим, которую капиталисты-предприниматели выплачивают земельным собственникам за арендуемую землю. Рентные отношения связаны не только с арендой земли для сельскохозяйственных целей, а также для постройки зданий и сооружений, разработки недр.
Социализм	Частная земельная собственность упраздняется и складывается общественная социалистическая собственность на землю. Ликвидируются условия для формирования абсолютной и монопольной земельной ренты.

Земельные отношения тесно взаимосвязаны с производственными отношениями на всех стадиях развития общества.

Почвенно-земельные ресурсы были для первобытных людей первыми общественными и неисчерпаемыми ресурсами, получение благ от которых требовало вложение труда. Ограниченность природных ресурсов в историческом процессе воздействовала на производственные силы общества и, следовательно, на социальные отношения. Эта закономерность сформировала закон соответствия между развитием производительных сил и природно-ресурсным потенциалом общественного прогресса. Динамическая система влияния на производственные силы, предложенная Реймерсом Н.Ф. [17], представлена на рисунке 1.

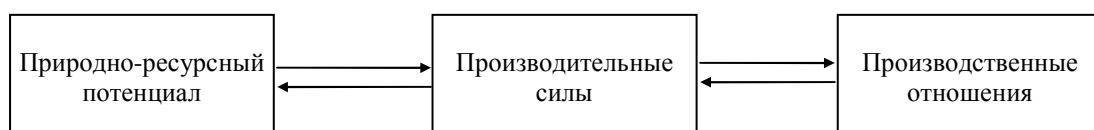


Рисунок 1 – Динамическая система взаимодействий

Указанная взаимосвязь в динамике – фактор общественного развития и причина экологических кризисов. Постепенное проникновение экологии в экономику и наоборот привело к тому, что в последнее время все чаще встречаются понятие эквивалентности природопользования. В отношении земельных ресурсов данная концепция выражается в создании такой системы земельных отношений, которая бы обеспечивала эквивалентный обмен между человеком, землей и государством.

Для иллюстрации динамической системы земельных отношений автором разработана схема эквивалентной системы земельных отношений, представленной на рисунке 2. Предложенная схема отражает условную адекватную систему обмена услугами между государством, обществом и земельными ресурсами. Именно осознание земельных отношений как обоюдного предоставления услуг на данный момент и создает, по моему мнению, базу для формирования системы не только эквивалентного обмена, но и идеального сочетания экономического и экологического в развитии производственных отношений.

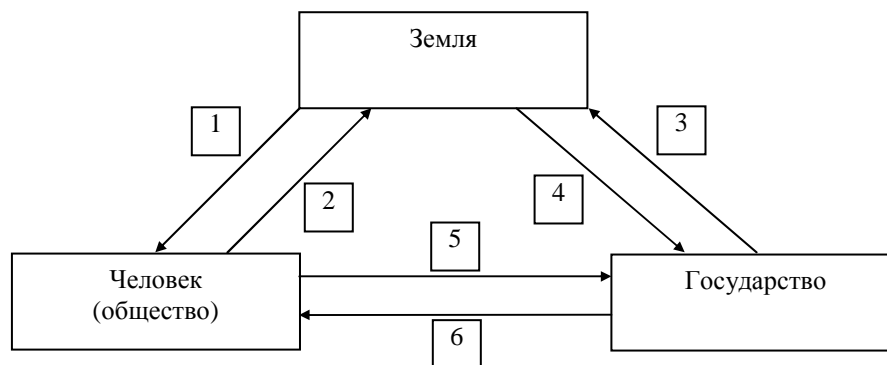


Рисунок 2 – Эквивалентная система земельных отношений

- 1 – пространство для жизнедеятельности, территориальный базис производственных сил общества;
- 2 – восстановление качественных характеристик, пострадавших в результате жизнедеятельности человека;
- 3 – обязательство по сохранению ресурсного разнообразия и его качественных характеристик для последующих поколений;
- 4 – земля как платный актив является источником дохода для государства, возможность реализации государственного управления экономикой через регулирование земельных отношений;
- 5 – плата за землю, обязанности соблюдать условия хозяйствования;
- 6 – государство для собственников и землепользователей выступает гарантом соблюдения права собственности на землю.

Земельные отношения как имущественно-правовые регулируются не только Земельным, но также Гражданским [18] и Хозяйственным [19] Кодексами Украины.

Законодательная база, регулирующая земельные отношения на территории Украины имеет свою историю развития. Основные положения Земельных кодексов, действующих на Украине в разные периоды, представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Развитие земельных отношений в Украине

Период	Основной правоустанавливающий документ
С 25.10.1922 г.	Первый Земельный кодекс УССР, основные положения которого: одна форма собственности – государственная и одна форма использования земли для товарного сельскохозяйственного производства – коллективное хозяйство
С 01.01.1971 г.	Второй Земельный кодекс УССР, принятый 08.07.1970 года по основным положениям не отличался от предыдущего
С 01.01.1991 г.	Третий Земельный кодекс УССР, которые также закреплял одну форму собственности на землю – государственную, но позволял гражданам получать и передавать участки в собственность по наследству; с марта 1992 года выходит в новой редакции Земельный кодекс Украины, который утверждает три формы собственности на землю: государственную, коллективную и частную
С 01.01.2002 г.	Введен в действие новый Земельный кодекс Украины от 25.10.2001г, который законно разрешил свободную продажу земель несельскохозяйственного назначения.

Такое преобразование земельных отношений и их адаптация к требованиям свободных экономических отношений – следствие развития экономических отношений и интеграционных процессов в Украине. Данные вопросы подробно исследованы в учебно-практическом пособии В.И. Андрейцева [20], в котором рассмотрены и представлены на концептуальных основах земельной реформы в Украине юридические, правовые и эколого-правовые аспекты оптимизации землепользования.

Земельные отношения в Украине возникают при реализации прав на земельные участки юридическими и физическими лицами. Основные виды прав на земельные участки, предусмотренные законодательством представлены в таблице 5.

Таблиця 5 – Возможности реализации прав на земельные участки в Украине

Виды прав	Формы права по законодательным актам	
	Земельный кодекс Украины	Хозяйственный кодекс Украины
Права, на основе которых может осуществляться хозяйственная деятельность	Право собственности Право пользования: право постоянного пользования и право аренды (в т.ч. концессия)	Право собственности Право хозяйственного ведения Право оперативного управления Право оперативного использования
Иные вещные права на чужое имущество	Право земельного сервитута Право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) Право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций)	Право владения Право пользования (сервитут) Право пользования земельными участками сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) Право застройки земельного участка (суперфиций)

Можно заметить, что формы реализации прав на земельные участки отличаются. Так, в Хозяйственном кодексе Украины (ХКУ) отдельно выделяют права хозяйственного ведения, оперативного управления и использования. Эти права по Земельному кодексу Украины (ЗКУ) относятся к возможным направлениям реализации права собственности и пользования землей. Отличие состоит также в том, что в ХКУ под правом пользования понимают сервитут, а в ЗКУ сервитут – это лишь частный случай права пользования чужим участком при наименьшем отягощении прав собственника или пользователя.

Понятие эмфитевзиса и суперфиция как прав на земельный участок в ЗКУ введены только в 2007 г., причем форма их реализации до сих пор однозначно не определена.

Ученые отмечают некоторые отличия в самой категории права. Так, по мнению С. Баляян [21], следует различать вещные права и право аренды, поскольку предметом договора аренды является имущество, а при предоставлении вещного права предметом договора выступает право пользования участком. В то же время, земля – это такой объект имущественно-правовых отношений, для которого само понятие «имущество» представляется в виде совокупности разрешительных прав владения, распоряжения и пользования. Поэтому именно для земельных участков эмфитевзис и суперфиций являются лишь частными случаями права аренды. Следовательно, при оформлении вещных договоров можно рекомендовать ту же структуру документа и те же обязательные приложения, что и для заключения договора аренды. Это позволит учесть все возможные аспекты пользования землей, придерживаться общего стандарта.

Определение недвижимости и земельного участка до сих пор остаётся вопросом спорным. В Национальном стандарте N 1 "Общие основы оценки имущества и имущественных прав" представлены такие виды имущества: материальное, нематериальное, целостный имущественный комплекс (бизнес) и финансовые интересы [22]. В свою очередь материальное имущество делится на: недвижимое имущество (недвижимость), движимое и особое имущество.

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельный участок без улучшений или земельный участок с улучшениями, которые с ней неразрывно связаны, здания, сооружения, их части, а также другое имущество, что согласно с законодательством принадлежит к недвижимому имуществу [22].

В Международных же стандартах оценки [23] в область прав собственности на земельный участок и недвижимость включаются также и полезные ископаемые, которые могут добываться на участке.

Сейчас же в Украине основываются на определении земельного участка, данного в ст. 79 Земельного кодекса Украины:

Земельный участок – это часть земной поверхности с установленными границами, определенным местом расположения, с определенными касавшимися его правами. Право собственности на земельный участок распространяется в его границах на поверхностный (почвенный) слой, а также на водные объекты, леса и многолетние насаждения, которые на нем находятся. Право собственности на земельный участок распространяется на пространство, которое находится над и под поверхностью участка на высоту и глубину, необходимые для возведения жилых, производственных и других зданий и сооружений.

Разница, прежде всего, кроется в отношении к недрам и праве на добычу полезных ископаемых, которые в Украине являются собственностью государства и объектом неземельных отношений, что, с одной стороны, существенно ограничивает бездумное использование такого национального богатства как полезных ископаемых, но, с другой стороны, мешает интеграции Украины в мировое экономическое пространство.

**Выводы.** Земля как экономическая категория имеет дуалистический характер – это и часть природы с физическими характеристиками, необходимыми для жизнедеятельности людей, и фактор производства, который способен создавать дополнительную стоимость.

Выделяются следующие аспекты сущности категории «земля»: экологический, социальный, государственно-территориальный, экономический и социально-экономический. Земельные отношения тесно взаимосвязаны с производственными отношениями. Проникновение экологии в экономику привело к формированию понятия эквивалентности природопользования. В отношении земли данная концепция выражается в создании такой системы земельных отношений, которая бы обеспечивала обмен между человеком, землей и государством.

Земельные отношения в Украине возникают при реализации прав на земельные участки юридическими и физическими лицами. Такими права являются: право собственности, право постоянного пользования, право аренды, право земельного сервитута, эмпфитевзис, суперфиций. Определение категории «земельный участок» в Украине не соответствует сформированному в международном праве термину.

**Перспективы дальнейших исследований.** В настоящее время, не смотря на определение учета как системы собирающей и обрабатывающей информацию, необходимой для принятия решений, современный бухгалтерский учет на предприятии не формирует поток информации о земле, достаточный для анализа использования земельных участков предприятий. Связано это, прежде всего, с новизной земли как объекта учета. Поэтому дальнейшее развитие исследований видится в формировании основных направлений статистического учета земель несельскохозяйственного назначения.

#### *Библиографический список использованной литературы*

1. Конституция Украины // Ведомості Верховної Ради України. — 1996. — № 8.
2. Україна. Закони. Земельний кодекс України: нормат.-правові акти з земельних питань. — К.: Юрінком Інтер, 2001. — 352 с.
3. Земельное право / Под ред. Н.Д. Казанцева и А.А. Рускола. — М.: Гос. изд-во юрид. лит-ры, 1949. — С. 3–12.
4. ГОСТ 17.5.1.05-80. Охрана природы. Земля. Термины и определения. — М., 1980. — С. 7.
5. Большая Советская Энциклопедия. В 30 т. Т. 9. Евклид-Ибсен / Гл. ред. А.М. Прохоров. — 3-е изд. — М.: Советская энциклопедия, 1972. — С. 494.
6. Райсберг Б.А. Современный экономический словарь/ Б.А. Райсберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. — 2-е изд., исправ. — М.: Инфра-М, 1999. — С. 82.
7. Всемирная история экономической мысли. В 6 т. Т. 1. / МГУ им. М.В. Ломоносова; гл. ред. кол. В.Н. Черковец [и др.]. — М.: Мысль, 1987. — С. 40.
8. Агапова И.И. История экономических учений: курс лекций / И.И. Агапова. — М.: Юристъ, 2001. — С. 26.
9. Антология экономической классики / Пред. И.А. Столярова. — М: МП «Эконов», «Ключ», 1993. — 475 с.
10. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит // Антология экономической классики. — М.: МиФ, 1987. — С. 205–234.
11. Рикардо Д. Начала политической экономии / Д. Рикардо // Антология экономической классики. — М.: МиФ, 1987. — С. 430–439.
12. Белоусов В.М. История экономических учений: учеб. пособие / В.М. Белоусов, Т.В. Ершова. — Ростов н-Д: Изд-во «Феникс», 1999. — 544 с.
13. Мальтус Т. Опыт о законе народонаселения / Т. Мальтус // Антология экономической классики. — М.: МиФ, 1987. — С. 5 – 19.
14. Маркс К. Сочинения. Т. 25. Ч. II. / К. Маркс, Ф. Энгельс. — 2-е изд. — М.: Гос. изд-во полит. лит-ры, 1961. — С. 167.
15. Макконнелл Кэмпбелл Р. Экономикс: Принципы, проблемы и политика. В 2 т. Т. 2. / Р. Макконнелл Кэмпбелл, Л. Брю Стенли; пер. с англ. 11-го изд. — М.: Республика, 1995. — 400 с.
16. Фишер С. Экономика / С.Фишер, Р. Дорнбуш, Р. Шмалензи; пер. с англ. со 2-го изд. — М.: Дело, 1997. — 864 с.
17. Реймерс Н.Ф. Экология (теории, законы, правила, принципы и гипотезы) / Н.Ф. Реймерс. — М.: Журнал «Россия Молодая», 1994. — 367 с.
18. Гражданский кодекс Украины. — К.: Київ-право, 2004. — 215 с.
19. Хозяйственный кодекс Украины // Бухгалтерия. — 2004. — № 3.
20. Андрейцев В.І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: навч.-практ. посіб. / В.І. Андрейцев. — К.: Істина, 1999. — 320 с.
21. Баляян С. Виды права на землю / С. Баляян // Земельные правоотношения: практическое руководство. — Днепропетровск: ООО «Баланс-Клуб», 2005. — С. 9–14.

22. Об утверждении Национального стандарта N 1 "Общие основы оценки имущества и имущественных прав"// Постановление КМУ от 10 сентября 2003 г. N 1440.

23. Международные стандарты оценки МСО 1-4. — М.: РОО, 1995.

*Поступила в редакцию 12.03.2012 г.*

**Березінець О.М. Основні підходи до визначення сутності землі як об'єкта економічних відносин**

Розглянуті основні визначення поняття «земля» і пов'язаних з ним категорій у різних аспектах, вивчена еволюція сприйняття землі та земельних відносин.

**Ключові слова:** земля, еквівалентна система земельних відносин, земельна ділянка, нерухомість, види реалізації прав на земельні ділянки.

**Berezinets O.N. The basic approaches to the definitions of the ground notion as an object of economic relations**

The basic definitions of the concept "ground" and the categories connected to it in various aspects are considered, evolution of representations about the ground and ground relations is investigated.

**Keywords:** the ground, equivalent system of ground relations, the ground area, the real estate, kinds of realization of rights to the ground areas.