

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ГОРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ



Кафедра экономической теории

Строительный факультет

ТЕМА: Рентные отношения. Виды земельной ренты. Рынок земли. Ипотека

Выполнила: ст. гр. ГК-16-1

Дохолян Н. А.

Проверил: профессор

Лапинскас А. А.

Санкт-Петербург
2017 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Рентные отношения
 - 1.1 Определение рентных отношений
 - 1.2 Рентные отношения в России
2. Земельная рента
 - 2.1 Определение земельной ренты
 - 2.2 Виды земельной ренты и их особенности
3. Рынок земли
 - 3.1 Спрос и предложение на услуги земли
 - 3.1 Цена земли
4. Ипотека
 - 4.1 Сущность понятия
 - 4.2 Основания возникновения ипотеки и ее регулирование
 - 4.3 Некоторые программы ипотечного кредитования
 - 4.4 Налоговые льготы в России

АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ

В агропромышленном комплексе проблема рентных отношений непосредственно связана с учетом дифференциальной ренты на разных по плодородию и местоположению классах земель и с определением предельных издержек производства важнейших продуктов земледелия. Необходимо выяснить реальную ситуацию с объемами реализации земельной ренты в условиях современного рыночного ценообразования, методологические принципы учета ренты. Исследование образования и распределения земельной ренты в хозяйстве имеет непосредственное отношение к социально-экономическим условиям жизни населения. Необходимость поддержки обществом этой населения России является одним из важнейших направлений социально-экономического развития страны. Государственная поддержка развития социальной сферы, дорожного строительства должна объективно дополняться формированием институтов современного аграрного бизнеса, основанного на прозрачных формах сельскохозяйственного рынка и рынка земельных ресурсов. Это предполагает разграничение прав собственников и пользователей земельных ресурсов как важнейшего условия роста социально-экономической эффективности развития экономики страны.

1. РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

1.1 Определение рентных отношений

Рентные отношения — это отношения по поводу ценообразования и распределения доходов от использования земли как фактора производства, которые возникают между землевладельцами и землепользователями.



1.2 Рентные отношения в России

Рентные отношения в России являются одной из составляющих экономического роста, а рента — одним из важных источников и рычагов этого роста. Российская экономика способствует реализации монопольных прав в процессе реализации рентных отношений, рентные доходы в России имеют значительную долю в общих доходах страны.

2. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА

2.1 Определение земельной ренты

Экономическая рента – это плата за ресурс, предложение которого строго ограничено. Частный случай экономической ренты – земельная рента.

Земельная рента — это плата, уплачиваемая за использование ограниченного количества земли и других природных ресурсов; доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков.

2.2 Виды земельной ренты и их особенности



Дифференциальная рента

Объективной основой для образования дифференциальной ренты является продуктивность земельных участков, которая предопределяется их местоположением, климатическими особенностями, сферой использования и т.д.

- Дифференциальная рента
 - I
 - (экстенсивное ведение хозяйства)
 - По плодородию
 - По месту положения земельных участков
 - II
 - (интенсивное земледелие)

Абсолютная рента

Абсолютная рента – это один из видов земельной ренты, получаемой землевладельцами независимо от плодородия и местоположения земель исключительно как вознаграждение, реализующееся в присвоении прав собственности на землю.

Абсолютная рента является результатом монополии частной собственности на землю. В сельском хозяйстве больше задействован труд рабочего, чем средства производства. Именно прибавочный труд наёмных сельскохозяйственных рабочих является источником образования абсолютной ренты. Такой вид ренты получается абсолютно со всех земель: с лучших и средних участков, и конечно, с худших земельных участков.

Монопольная рента

Монопольная рента - избыток не только над общественной ценой производства, но и над ценой всех сельскохозяйственных продуктов. Источником монопольной ренты является часть прибавочной стоимости, создаваемая наёмным трудом и присваиваемая собственником земли в результате её перераспределения. Монопольная рента основывается на монопольной цене, по которой продается продукт редкого качества. Отсюда следует высокая арендная плата для арендаторов, основой которой является монопольная рента. Она выступает как дополнительный доход земельного собственника.

Разновидностью монопольной ренты является рента редкости, против которой конкуренция бессильна. Она составляет значительную часть дохода звезды и топ-модели, выдающегося музыканта и т.д.

3. РЫНОК ЗЕМЛИ

3.1 Спрос и предложение на услуги земли

Услуга земли имеет определенную цену или рентную оценку. Равновесная цена, как цена на любом рынке, определена равновесием между спросом на услуги земли и их предложением.

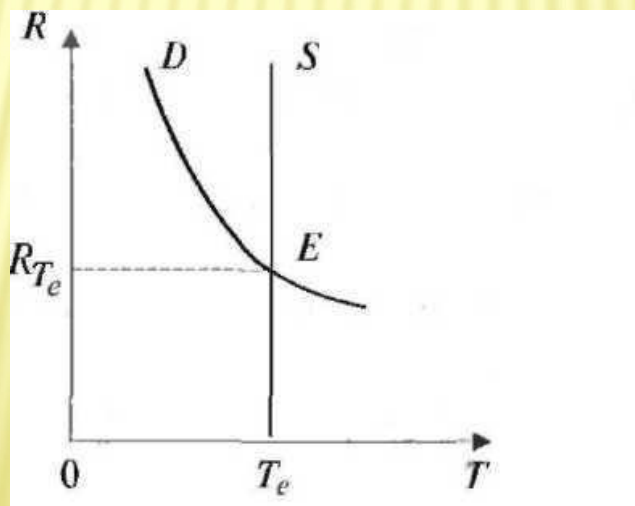
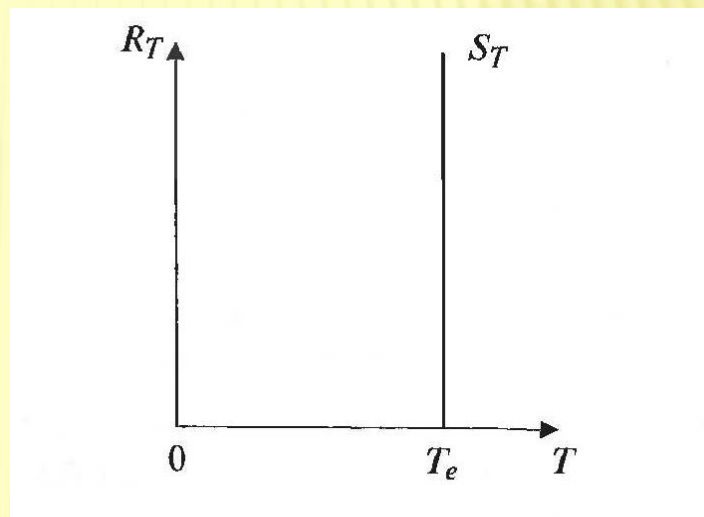
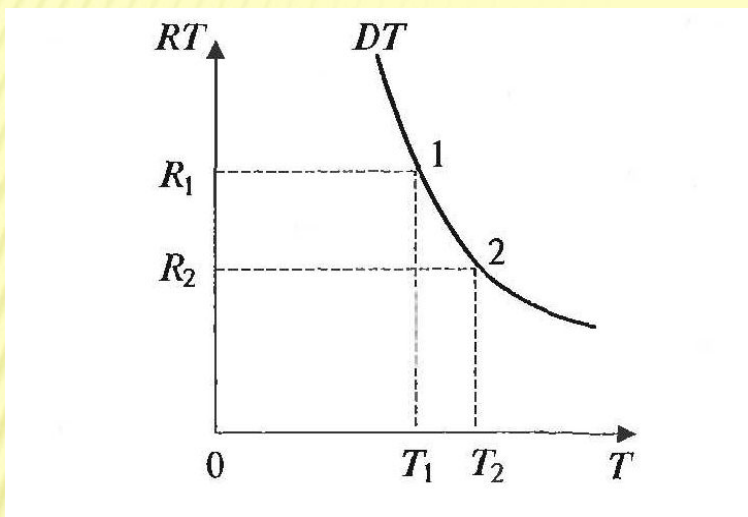
Спрос на услуги земли – то количество земли, которое хотят взять в аренду земледельцы при каждом данном уровне цен.

Спрос на услуги земли определяется величиной предельной доходности – дополнительный доход, который может быть получен от использования каждой дополнительной единицы земли.

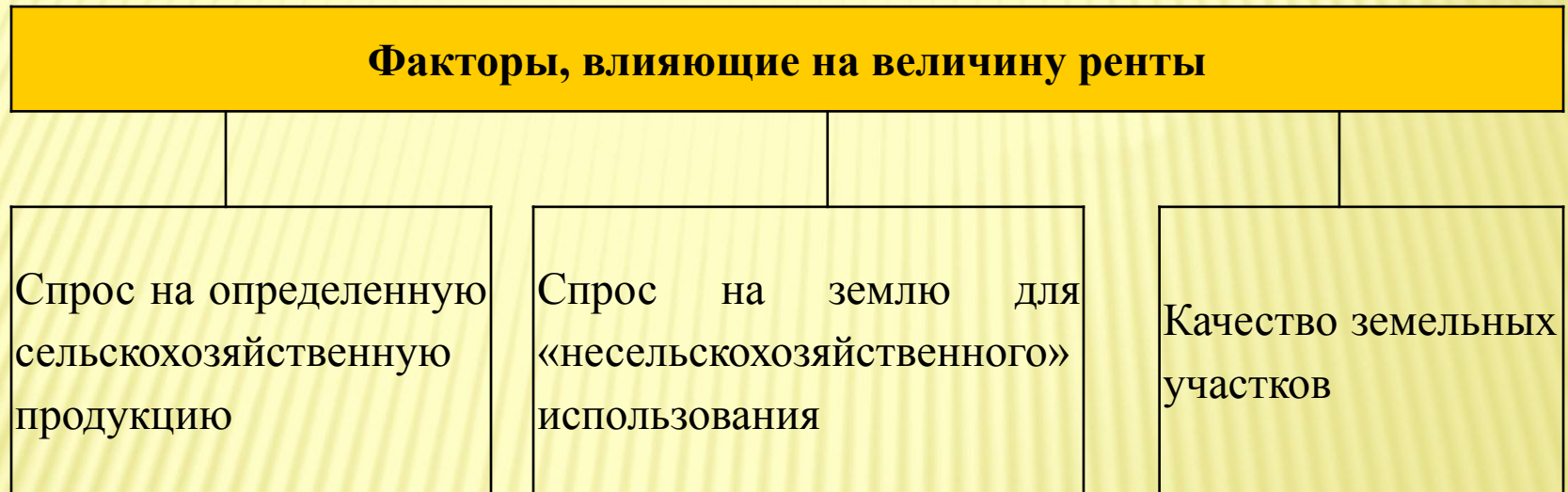
Предложение услуг земли - это количество земли, которое предлагается в аренду. Предложение земли как экономического ресурса неизменно и связано с ограниченностью ее количества.

При фиксированной величине предложения земли в зависимости от спроса всегда найдется такая величина рентной оценки, которая уравнивает интересы землевладельца и арендатора услуг земли.

Спрос, предложение и равновесие на рынке земли



ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ВЕЛИЧИНУ РЕНТЫ



3.2 Цена земли

Цена отдельного участка земли будет зависеть в прямой степени от изменения цен на услуги земли. Поскольку земля является вечным активом, существует формула для подсчета ее цены:

$$C_z = \frac{R}{r'} \cdot 100\%,$$

где r' – ставка процента, R – рентная оценка земли (величина арендной платы).

Экономический смысл этой формулы в том, что, продав землю за эту цену, землевладелец будет иметь такой же доход с полученной суммы денег, как с проданного земельного участка.

4. ИПОТЕКА

4.1 Сущность понятия

Ипотека — одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остаётся во владении и пользовании должника, а кредитор, в случае невыполнения последним своего обязательства, приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества.

Ипотекой является также залог уже существующего недвижимого имущества собственника для получения им кредита или займа, которые будут направлены либо на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заемщика-залогодателя.

В случае неисполнения основного обязательства, взыскание обращается только на заложенное недвижимое имущество. Одним из способов снижения рисков кредитора является ипотечное страхование.

4.2 Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

Ипотека в силу закона (легальная)

- Приобретение жилых домов, квартир, земельных участков
- Строительство жилых домов, зданий и сооружений
- Продажа в кредит
- Рента
- Залог имущественных прав

Ипотека в силу договора (договорная)

- Договор об ипотеке (залоге недвижимости) ~~не является самостоятельным~~ обязательством, а заключается в обеспечении обязательства по договору займа, кредитному договору или иному обязательству

4.3 Некоторые программы ипотечного кредитования

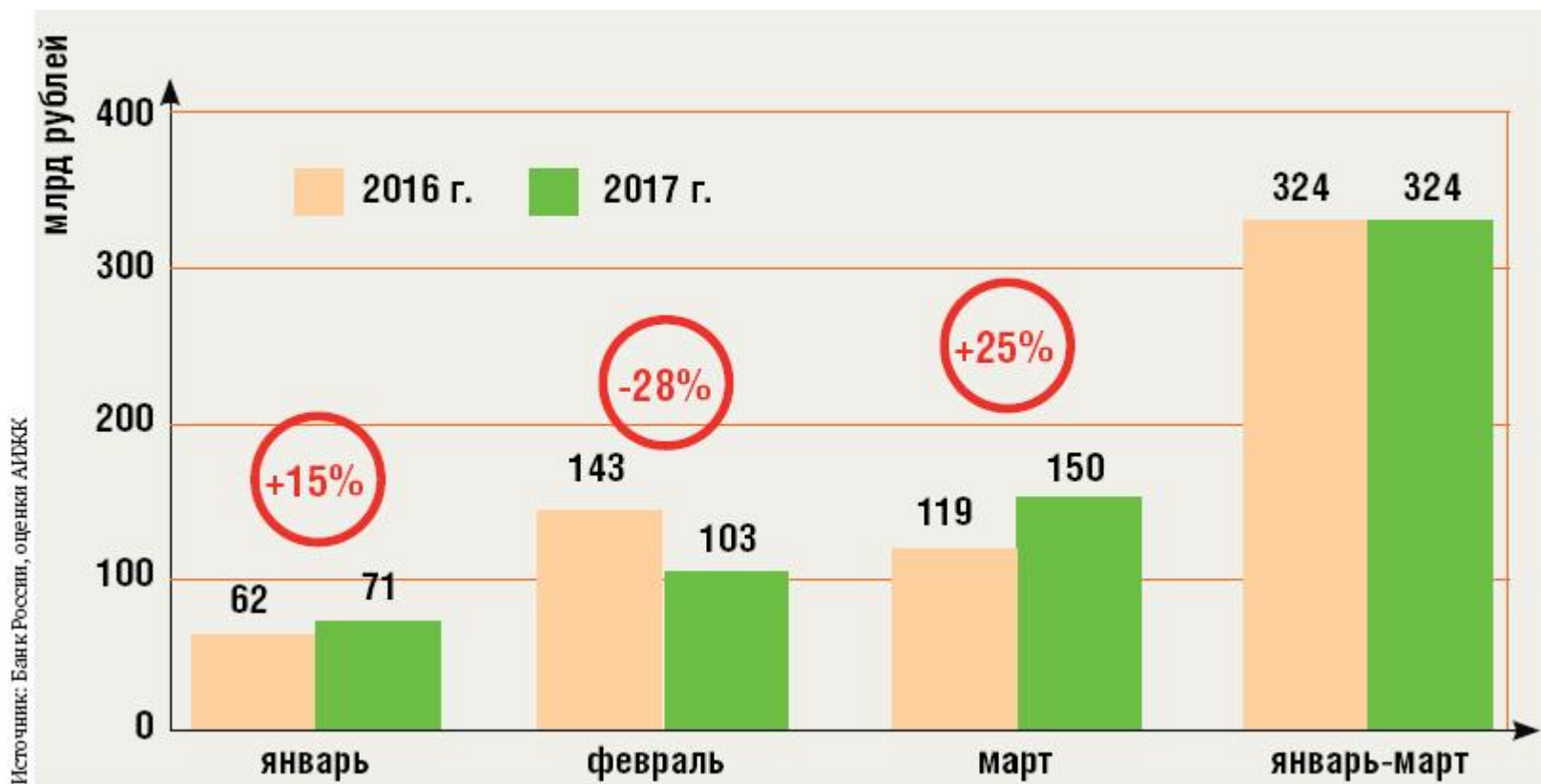
Социальная ипотека — комплекс государственных программ для улучшения жилищных условий социально незащищенных слоев населения. В настоящее время на федеральном и на местном уровнях действуют несколько государственных ипотечных программ:

- 1) Ипотека – молодым семьям
- 2) Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»
- 3) Всероссийская программа «Военная ипотека»
- 4) Ипотечная программа «Материнский капитал»
- 5) Ипотечный продукт «Молодые учителя»
- 6) Ипотека с господдержкой

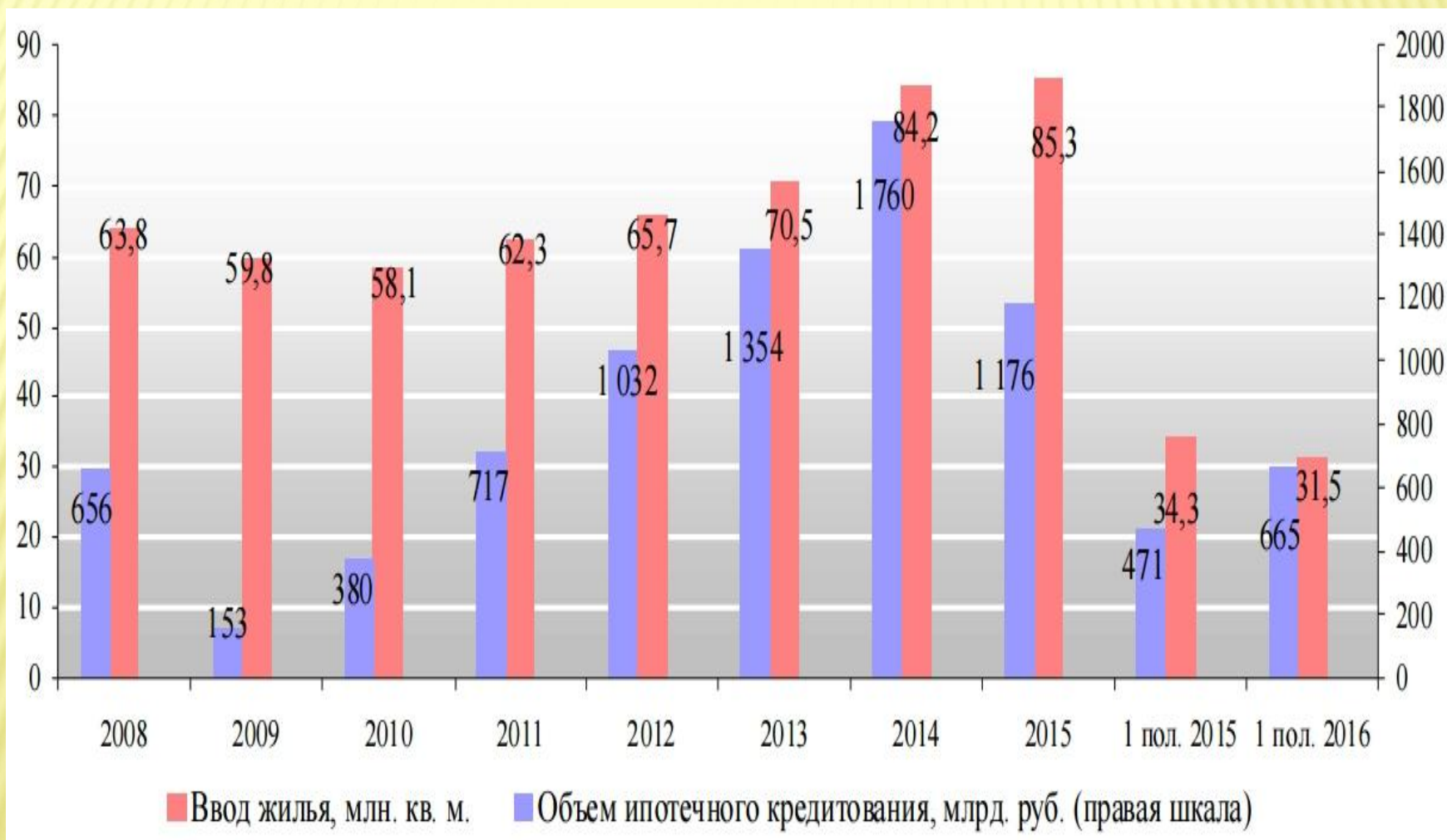


ДИНАМИКА ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ

Выдача ипотеки в 2016-2017 годах



ДИНАМИКА ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ



4.4 Налоговые льготы в России

В России действует закон, по которому заемщик имеет право на налоговый вычет в размере суммы, потраченной на приобретение жилья, но не превышающей два миллиона рублей и уплаченных процентов по займам, выданным на приобретение жилья, без ограничений по сумме. Вычет предоставляется один раз в жизни, при этом существует две возможности его получить:

- обратиться в бухгалтерию по месту работы и заявить о приобретении жилья, предоставив соответствующие документы, тогда бухгалтер не будет перечислять подоходный налог, пока право не будет использовано;
- перечислять все налоги в налоговом периоде, в конце года заявить о праве на налоговый вычет в налоговой.

Также 13 марта 2008 года Конституционный суд издал Постановление №5-П, однозначно разъяснив позицию, что родители могут получать налоговый вычет сумм, израсходованных на приобретение недвижимости своим несовершеннолетним детям.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Афолина А. В., Все об ипотеке; Под ред. Т. Безгодовой. - М.: Издательство Эксмо-Пресс, 2011. – 160 с.
2. Экономическая теория: учеб. / В. И. Антипина, И.Э. Белоусова, Р. В. Бубликова [и др.]; под ред. И. П. Николаевой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2008. – 576 с.
3. Экономическая теория / Под ред. А. И. Добрынина, Л. С. Тарасевича, 3-е изд. - СПб.: Изд. СПбГУЭФ, Изд. «Питер», 2004. - 544 с: ил. - (Серия «Учебник для вузов»).
4. Учебник: Экономическая теория. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://uchebnik.biz/book/535-yekonomicheskaya-teoriya/24-glava-17-rynok-zemli.html>
5. Лебедев А., Что такое «ипотека в силу закона» и «ипотека в силу договора»? // Гражданский адвокат. – 19.05.2009. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.lawnow.ru/articles/mortgage/55-mortgage/>
6. Сагитова А. Ф., Особенности рентных отношений на современном историческом этапе. // Вестник Челябинского государственного университета. - 2013. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.lib.csu.ru/vch/306/028.pdf>

**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ! :3**

