

# 부동산분류와 독립채산제기업소 부동산사용료적용대상의 정확한 규정

허철환

경애하는 김정은동지의 현명한 령도밑에 사회주의강성국가건설의 최후승리를 위한 투쟁이 힘차게 벌어지고있는 오늘날의 재부인 부동산을 잘 관리하는것은 그 어느때보다도 중요한 문제로 나서고있다.

부동산관리를 잘하려면 부동산분류를 과학적으로 하는것과 함께 독립채산제기업소 부동산사용료적용대상을 정확히 규정하는것이 중요하다.

부동산의 분류를 잘하는것은 그에 대한 가치평가와 사용료를 과학적으로 제정함으로써 부동산에 대한 재정적장악과 통제를 원만히 실현해나가기 위한 필수적조건이다.

부동산은 다같이 땅에 부착되어있어 움직여놓을수 없는 재산이라는 의미에서는 공통성을 가지지만 그것들이 어떤 형태로 존재하며 어떻게 자기 기능을 수행하는가 등에 따라 서로 다르게 분류된다.

위대한 수령 김일성동지께서는 다음과 같이 교시하시였다.

《국가의 부동산에는 토지, 산림, 지하자원, 강하천, 도로, 항만, 주택, 공공건물, 공장건물, 공원, 유원지 등이 들어갑니다.》(《김일성전집》 제33권 8페이지)

부동산은 현물형태와 리용목적, 그 기능과 법적규정성 등 여러가지 표징에 따라 각이하게 분류할수 있다.

부동산분류에서 중요한것은 그 현물형태에 따르는 분류이다.

부동산은 현물형태에 따라 토지와 자연자원, 건물과 시설물로 분류할수 있다.

부동산의 현물형태별분류에서 중요한내용을 이루는것은 우선 토지이다.

토지는 경제적용도와 리용목적에 따라

농업토지, 주민지구토지, 산림토지, 산업토지, 수역토지, 특수토지로 구분한다.

농업토지는 농업발전에 리용되고있거나 리용할수 있는 토지이다.

농업토지는 그 리용상특성에 따라 부침땅과 비경지로 갈라본다.

부침땅에는 논, 밭, 과일나무밭, 뽕나무밭, 나무모밭, 호두나무밭, 갈밭, 호프 및 참대밭 등 농작물재배에 리용하고있는 땅을 포함시키며 비경지에는 농작물을 재배하지 않는 논둑, 묵인땅, 포전사이의 진펄, 풀밭, 물웅덩이 등을 포함시키는것이 합리적이다.

그러나 부침땅안의 관개수로, 포전길, 농업생산시설부지는 농업토지에 포함시키지 말아야 한다. 만일 부침땅안의 농업생산시설부지를 농업토지에 포함시키면 부동산장악에서 2중성을 피할수 없을뿐아니라 농업토지면적이 부당하게 늘어나는것으로 평가되는 현상을 막을수 없으므로 부동산관리를 잘해나갈수 없게 된다.

농업토지에 대한 이러한 분류는 나라의 전반적토지실태를 구체적으로 장악하고 농업토지를 보다 늘이며 개간하기 위한 사업을 계획적으로 실리나게 진행해나갈수 있게 하는데서 의의가 있다.

주민지구토지는 주민들의 안정된 거주환경과 생활환경을 보호하기 위한 땅으로서 시, 읍, 로동자구의 건축용지와 그 부속지, 공공리용지와 농촌건설토지로 구분해볼수 있다.

주민지구건축용지는 주민들의 생활에 리용되는 해당 건축물의 용도에 따라 살림집과 청사, 학교, 탁아유치원, 병원, 진료소, 상업편의봉사망, 극장, 영화관, 문화회관, 체육관 등 건물이 차지하는 부지로

구분할수 있으며 주민지구공공리용지는 용도의 목적에 따라 공원, 유원지, 배수지, 수원지, 동물원, 유희장, 광장, 경기장 등으로 구분해볼수 있다.

이밖에 주민지구 기타 부속지에는 모래, 자갈, 흙채취장, 빈땅, 오수처리장, 공동묘지 등을 포함시킬수 있다.

농촌건설토지는 농촌주민들의 생활보장을 위한 토지로서 여기에는 살림집토지, 공공건물토지, 원림시설, 상하수도시설, 난방시설 토지와 빈땅을 포함시켜볼수 있다.

산림토지는 산림을 조성하고 보호하며 관리리용하는 토지이다.

산림토지는 그것이 나무가 자라고있는 토지인가, 아닌가에 따라서 크게 림지와 비림지로 갈라볼수 있다.

림지는 나무가 자라고있는 토지이다. 림지는 자연적으로 이루어진 식물요소들을 그대로 유지하고있는 자연림지와 사람들이 목적의식적으로 조성한 인공림지로 구분할수 있다.

이러한 구분은 자연을 보호하고 관리하는데서 자연환경을 그대로 보존하면서도 나라의 경제발전과 인민생활에 필요한 나무생산용토지에 대한 관리와 통제를 보다 원만히 실현하기 위한것과 관련된다.

비림지는 림업생산 또는 국토보호적기능을 직접 수행하지 못하고 간접적으로 수행하거나 수행할 능력이 전혀없는 산림토지로서 그 원인에 따라 산업림과 관련한 비림지, 식물생육조건이 불리한 비림지, 산림토지리용과 관련한 비림지로 구분하게 된다.

산업토지는 산업시설이 배치되어있는 토지이다.

산업토지는 주민지구토지안에 공장, 기업소들이 자리잡고있다는 사정과 관련하여 주민지구토지에 포함된것이 적지 않다. 그러므로 산업토지는 주민지구토지의 산업부지, 독립적인 산업부지 등으로 구분해 보는것이 합리적이다.

이밖에도 토지는 그 용도와 리용목적에

따라 수역토지와 특수토지로 구분할수 있다.

수역토지는 연안, 령해, 강하천, 호수, 저수지, 관개수로 등이 차지하는 일정한 지역의 토지로서 여기에는 강하천, 간석지, 호수, 관개수로, 자연갈발 같은것을 포함시킬수 있다.

수역토지는 강하천개발과 치산치수사업, 간석지개간사업을 비롯한 자연개조사업을 통하여 농경지로 얻을수 있는 중요한 예비로서 이 분류는 자연개조사업을 계획적으로, 전망적으로 잘해나가도록 하는데서 중요한 의의를 가진다.

특수토지는 혁명전적지와 혁명사적지, 나라의 방위력을 철벽으로 다지는것을 비롯하여 특수하게 리용되는 토지이다.

부동산의 현물형태별분류에서 중요한 내용을 이루는것은 또한 자연자원이다.

사람들의 경제활동에 의하여 리용되고 있거나 리용될수 있는 자연적요소로서의 자원은 그 위치와 구체적내용에 따라 지하자원, 산림자원, 수산자원, 물자원과 같은것으로 분류할수 있다.

자연자원의 이러한 분류는 나라의 전반적인 자연자원실태를 구체적으로 알수 있게 하며 자연자원의 전략적리용을 담보할수 있는 조건으로 된다.

지하자원에는 룽지와 바다, 강하천밑의 모든 광물자원, 연료자원, 비금속자원, 지하수자원을 포함시킬수 있고 산림자원에는 산림속에 있는 목재, 약초, 유용식물 등 가치있는 여러가지 식물을 포함시킬수 있다.

그리고 수산자원에는 산업적가치를 가지는 물고기, 조개, 미역을 비롯한 물속의 자원을 포함시킬수 있으며 물자원에는 하천을 따라 흘러내리는 물, 호수 및 저수지에 있는 물, 바다에 있는 물, 리용할수 있는 범위의 땅속물을 포함시킬수 있다.

지하자원에 지하수자원이 포함되는 경우에는 일반적으로 샘물, 약샘물, 온천물 같은것을 말하며 지하에 저장되어있는 물

을 말하는것은 아니다.

물자원에 포함되는 지하수자원은 사람들이 공업적방법으로 퍼올려쓸수 있는 물 자원이다.

부동산의 현물형태별분류에서 중요한 내용을 이루는것은 또한 건물과 시설물이다.

건물은 사람들의 생산활동과 생활보장을 목적으로 땅위에 만든 방을 가진 건설물을 말하며 시설물은 기술공학적으로 요구에 의하여 만들어진 구조물을 말한다.

토지나 자연자원과 함께 건물과 시설물도 부동산으로서의 성격을 가지고있지만 그 조성측면에서는 자체의 고유한 특징을 가지고있다.

토지나 자연자원이 자연적으로 조성되어 사람들의 경제생활에 리용되는 부동산으로서의 특징을 가진다면 건물이나 시설물은 어디까지나 인간로동이 지출되어 이루어진 부동산으로서의 특징을 가진다.

조성측면에서의 이러한 구분은 부동산에 대한 가치평가를 자연적인것과 인간로동이 가해진것을 엄격히 구별하여 정확히 진행할수 있게 한다.

부동산에 대한 이러한 분류는 부동산에 대한 현물적 및 재정적장악과 관리를 경제적내용과 특징, 그 용도에 맞게 정확히 하고 부동산사용료를 과학적으로 제정함으로써 사회주의기관, 기업소는 물론 모든 사람들이 부동산을 더욱 애호하고 효과적으로 리용하도록 하는데서 중요한 의의를 가진다.

부동산분류를 잘하는것과 함께 독립채산제기업소 부동산사용료적용대상을 바로 정하는것은 독립채산제기업소들의 부동산 리용에 대한 재정적통제를 강화하고 그 리용에서 책임성을 높이도록 하기 위한 중요한 문제이다.

부동산사용료적용대상의 규정에 관한 문제는 독립채산제기업소들이 어떤 부동산에 대하여 부동산사용료를 내게 되는가

하는것과 관련한 문제이다.

독립채산제기업소 부동산사용료적용대상으로 되는 부동산을 어떻게 규정하는가에 따라 부동산에 대한 재정적관리와 통제정도가 달라지게 된다.

그러므로 독립채산제기업소들이 부동산사용료를 지불하게 되는 부동산대상에 대하여 정확히 규정해주는것이 중요하다.

독립채산제기업소 부동산사용료적용대상은 우선 독립채산제기업소가 자기 재산으로 등록하고 관리권과 리용권을 행사하는 부동산이다.

독립채산제기업소들은 부동산을 비롯한 일정한 정도의 재산을 가지고있으면서 국가의 지도밑에 경영상 상대적독자성을 가지고 경영활동을 진행한다.

독립채산제기업소가 자기의 재산으로 등록하고 관리리용하는 재산에는 건물, 구축물을 비롯한 고정재산외에도 공장부지, 자연자원 같은 부동산들이 있게 된다.

사회주의사회에서 기업소의 이러한 재산들은 국가적소유로 되어있지만 독립채산제의 경영상 상대적독자성보장의 요구로부터 기업소재산으로 등록되며 그 관리와 리용에 대하여서는 철저히 기업소가 책임지게 된다.

독립채산제기업소들은 부동산등록대장에 자기가 관리리용하는 부동산들을 현물량적으로뿐만아니라 화폐적으로 모두 등록하고있으며 부동산과 관련한 재정적문제들을 처리한다.

일반적으로 기계제작공업, 화학공업, 경공업부문, 채취공업부문의 독립채산제기업소들의 경우에 부동산의 등록과 그 관리리용단위는 대체로 일치한다.

기업소들에서 자기 재산으로 등록하고 관리, 리용하는 이러한 부동산들을 부동산사용료적용대상으로 규정하지 않는다면 국가토지를 망탕 리용하는 현상과 국가건물, 구축물을 다른 용도에 리용하거나 자연자원을 품위가 높고 조건이 좋은것만 골라가며 되

는대로 채굴, 채벌하는 현상을 막을수 없다.

그러므로 독립채산제기업소 부동산사용료적용대상규정에서 기업소재산으로 등록되어있으면서 동시에 관리리용권이 행사되는 부동산들을 부동산사용료적용대상으로 규정하여야 한다.

독립채산제기업소 부동산사용료적용대상은 또한 독립채산제기업소가 일정한 기간에만 리용권을 행사하는 부동산이다.

일반적으로 독립채산제기업소 부동산사용료적용대상에서 건물이나 구축물은 큰 문제로 제기되지 않는다. 그것은 건물이나 구축물에 대한 재산등록단위와 리용단위가 일치하기때문이다.

그러나 자연자원이나 도로, 철길, 어장, 공업용수, 오물장, 오수장 등과 같은 일부 부동산들의 경우에는 그에 대한 등록과 관리리용에서 복잡한 문제점을 내포한다.

자연자원과 도로, 철길, 어장, 공업용수, 오물장, 오수장 등과 같은 일부 부동산들은 등록단위와 그 관리리용단위가 일치하지 않는 경우가 적지 않다.

부동산으로서 지하자원, 산림자원, 수산자원, 물자원과 같은 자원은 많은 경우에 일정한 기간 일시적으로 다른 기관, 기업소들에 리용권이 넘어가게 된다.

지하자원과 산림자원등록장악은 주로 국토환경보호기관 또는 국가자원개발지도

기관에서 한다.

그러나 그 리용은 지정된 개별적독립채산제기업소들이 하게 된다.

수산자원과 물자원도 마찬가지이다.

수산사업소들과 수산협동조합들은 관리권은 없지만 리용권을 가지고 수산자원을 리용하게 된다.

물자원은 전사회적범위에서 리용된다. 독립채산제기업소들이 물자원리용에 대하여 재정적통제를 진행하지 않는다면 강과 호수를 오염시키고 주위환경을 파괴하는 현상을 막을수 없다.

도로는 국가의 재산으로 등록되어있으나 그 리용은 사회주의기관, 기업소들에 의하여 공동으로 리용된다.

이로부터 도로, 철길과 같이 개별적기업소에만 소속되어있지 않는 국가부동산에 대한 부동산사용료는 그것을 리용하는 독립채산제기업소들의 운수수단에 적용하도록 하는것이 합리적이다.

이 모든것은 독립채산제기업소들에서 일시적인 리용권을 가지고있거나 또는 공동으로 리용되는 부동산에 대해서도 부동산사용료적용대상으로 규정해야 한다는것을 말해준다.

우리는 부동산에 대한 올바른 리해를 가지고 나라의 귀중한 부동산관리를 과학적으로 하여야 할것이다.