

부동산에 대한 재정적관리의 본질적내용

허철환

부동산에 대한 재정적관리의 본질을 정확히 밝히는것은 현실발전의 요구에 맞게 부동산에 대한 재정적관리를 개선하는데서 나서는 중요한 문제이다.

위대한 수령 김일성동지께서는 다음과 같이 교시하시였다.

《우리 나라의 형편에서는 자연부원뿐아니라 도시와 농촌의 건물과 공공시설물을 비롯한 국가의 모든 부동산을 통일적으로 장악하고 관리하는것이 절실히 필요합니다.》(《김일성전집》 제33권 2페이지)

부동산이 국가의 소유로 되어있는 사회주의사회에서 부동산에 대한 통일적인 장악과 관리는 그 어느 사회에서보다 절실한 문제로 제기된다.

사회주의기관, 기업체들은 경영상상대적독자성을 가지고 국가소유의 부동산에 의거하여 생산경영활동을 진행한다.

자연적으로 이루어진 부동산이라고 하여도 관리를 잘하지 못하면 그 유용성이 떨어지게 되며 그것은 인간로동의 지출에 의하여 이루어진 부동산인 경우에도 마찬가지이다.

특히 국토면적이 제한되어있는 우리 나라에서 토지의 리용과 관리에 대한 장악과 통제 없으면 기관, 기업체들이 이러저러한 리해관계와 목적에 따라 땅을 마음대로 리용하는 현상이 나타날수 있다.

사회주의사회에서는 부동산에 대한 재정관리방법론을 바로세우고 그것을 옳게 구현해나가야 한다.

일반적으로 부동산관리는 국가가 모든 부동산을 장악하고 보호하며 합리적으로 개발 리용하도록 하기 위한 사업이다.

부동산관리는 현물적관리와 재정적관리로 나누어볼수 있다.

부동산에 대한 현물적관리와 재정적관리는 서로 호상 의존하면서 행정적, 법률적, 경제적방법으로 부동산을 목적지향성있게 관리할수 있게 한다.

부동산에 대한 현물적관리는 부동산을 현물량적으로 조사하고 등록하며 개발리용하는 사업 즉 현물표시에 기초하여 부동산을 관리하는 사업이다.

부동산에 대한 현물적관리는 부동산의 형태별규모와 량적규모를 현물적으로 표시할수 있지만 전체 부동산의 규모와 질적상태, 호상대비성에 대하여 하나로 통약하여 표시할수 없는 제한성을 가진다. 현물표시단위에 기초하여 부동산에 대한 관리를 진행하는 경우 업무량이 방대하여 복잡성을 피할수 없게 되는것은 물론이고 경제적방법으로도 부동산을 관리할수 없게 한다.

부동산에 대한 재정적관리는 부동산의 조사장악과 개발, 리용의 전과정에 대한 화폐적공간의 리용이며 그 과정에서의 자극과 통제이다. 즉 화폐적공간을 통한 부동산관리이다.

부동산관리에서는 현물적관리와 함께 화폐적공간을 리용한 재정적관리를 다같이 하여야 한다. 그래야 부동산관리의 내용에 맞게 부동산을 합리적으로 관리할수 있다.

부동산에 대한 재정적관리는 우선 부동산의 규모를 가치적으로 평가하고 화폐적으로 등록하는 사업이다.

부동산에 대한 가치적평가와 등록은 부동산에 대한 재정적관리의 첫 공정이며 기초자료이다.

부동산에 대한 재정적관리에서는 나라의 부동산의 총적규모와 형태별부동산의 규모를 가치적으로 평가하는것과 함께 기관, 기업체, 단체들의 관리리용권이 행사되는 부동산을 화폐적으로 장악한다.

기관, 기업체, 단체들이 관리리용하는 부동산에 대한 가치적평가와 장악은 부동산에 대한 재정적관리의 가장 중요한 내용을 이루는 부동산리용과정에서의 재정적통제를 위한 선결조건이다.

실제로 같은 토지라고 하여도 등급과 위치에 따라 서로 다르게 평가되며 건물이라고 하여도 위치, 용도, 크기 등에 의하여 서로 다르게 평가된다.

서로 다른 부동산들을 일정한 기준에 따라 가치적으로 평가하는 사업이 부동산의 가치적평가이며 그것을 장악하는 사업이 등록이라고 할수 있다.

부동산의 가치적평가에서는 가치를 가지지 않는 부동산의 가치를 어떻게 규정하겠는가 하는 문제가 제기된다.

부동산은 자연적으로 이루어진것과 인간로동이 지출되어 이루어진것이 있다.

인간로동의 지출에 의하여 이루어진 건물, 구축물과 같은 부동산은 사회적필요로동지출에 의하여 가치를 평가한다.

그러나 자연적으로 이루어진 부동산은 자연의 산물로서 가치를 가지지 않는것으로 되어있다.

이러한 부동산의 가치를 무엇을 기준으로 하여 어떤 방법으로 규정하겠는가 하는 문제가 제기된다.

그러므로 부동산의 가치적평가와 등록에서는 부동산가격의 기초를 무엇으로 보겠는가 하는 문제를 비롯하여 서로 다른 형태와 용도에 쓰이는 부동산의 가격을 어떻게 규정하겠는가 하는 문제가 중요하게 제기된다.

부동산에 대한 재정적관리는 또한 부동산의 개발과 리용에 대한 재정적통제이다.

부동산개발리용은 부동산을 끊임없이 늘어나가고 발전시키며 이미 있거나 새로 조성된 부동산을 생산 및 비생산적목적에 리용하는 사업이다. 다시말하여 토지와 그에 고착되어있는 건설물을 사람들의 자주적이며 창조적인 생활과 활동을 보장할수 있도록 건설하고 발전시키며 리용하는 사업이다.

이러한 부동산개발은 막대한 자금을 요구하며 개발과정에 기본투자형식으로 자금이 지출된다.

국가는 부동산개발에 필요한 자금을 전망적리익을 우선시하면서 당면한 리익을 옹결합시키는 원칙에서 계획적으로 통일적으로 지출하며 지출된 자금을 설계와 시공의 요구에 맞게 리용하도록 통제한다.

이와 함께 개발자의 부주의로 개발기일이 연기되거나 개발과정에 토지와 같은 부동산을 망탕 리용하는것을 막기 위하여 부동산공간을 리용한 재정적의무를 지우며 이 과정을 통하여 부동산을 보호하고 개발을 다그치도록 자극하고 통제한다.

부동산의 리용에 대한 재정적통제는 부동산에 대한 재정적관리의 기본내용을 이룬다.

부동산에 대한 재정적관리의 목적과 내용에 맞게 통제적성격을 가장 집약적으로 반영한것이 부동산의 리용에 대한 재정적관리이다.

사회주의사회에서 부동산관리에 재정공간을 리용하는 기본목적은 나라의 부동산규모를 장악하자는데도 있지만 기본은 부동산을 보호하고 합리적으로 리용하도록 재정적으로 자극하고 통제하자는데 있다. 그러므로 부동산의 리용에 대한 재정적통제가 부동산에 대한 재정적관리의 가장 중요한 내용을 이룬다고 할수 있다.

부동산의 리용에 대한 재정적통제는 국가소유의 부동산을 기관, 기업체, 주민들이 리용하는데 맞게 그들에게 일정한 재정적의무를 지워 부동산관리를 잘하도록 자극하는 것이다.

이러한 재정적의무를 지우는 공간이 바로 부동산사용료이다.

부동산사용료는 국가소유의 부동산을 리용한 대가로 기관, 기업체, 개인이 국가에 무는 돈이다.

국가는 사용료적용을 차별적으로 함으로써 부동산을 옹계 리용하도록 자극하고 통제한다.

화폐적공간을 통하여 부동산의 개발리용을 통제하지 않는다면 농업토지를 마구 개발하여 건설물을 짓고 채굴채광조건이 좋고 품위가 높은 광석만 골라가면서 채취하는 현상을 비롯하여 나라의 산림을 마구 파괴하는 현상, 불필요하게 공장부지를 많이 가지고있는 현상들이 나타날수 있다.

부동산의 리용에 대한 재정적통제에서 기본은 부동산사용료공간의 리용이다. 그러므로 부동산의 리용에 대한 재정적통제에서는 부동산사용료적용대상과 항목, 사용료를 비롯하여 사용료제정에서 나서는 리론실천적문제들을 명백히 밝혀야 한다.

부동산에 대한 재정적관리는 서로 다른 종류의 부동산을 화폐라는 일반적등가물에 의하여 하나로 묶어볼수 있게 하며 그 관리도 화폐공간을 통하여 경제적방법으로 할수 있게 한다. 이와 함께 화폐공간을 통하여 부동산을 합리적으로, 효과적으로 관리할수 있게 자극하고 통제한다.

결국 사회주의사회에서 부동산에 대한 재정적관리는 화폐적공간을 리용하여 나라의 귀중한 부동산이 경제강국건설과 인민생활향상에 옹바로 리용되도록 하는데 복무한다.

자본주의사회에서 부동산은 상품으로서 자본가계급의 리윤증식에 복무하며 부동산재정관리라는것도 화폐공간을 리용하여 더 많은 리윤을 얻기 위한 투기활동이다.

사회주의사회에서 부동산에 대한 재정적관리는 다른 형태의 재정적관리와 대비해볼때 화폐공간의 리용에 의거하고있다는 점에서는 공통점을 가지지만 재정적관리의 대상과 목적, 내용에서는 차이점을 가지고있다.

일반적으로 재정적관리는 화폐적공간을 통하여 일정한 경제적목적을 실현하기 위한 조직지휘기능이라고 할수 있다.

재정적관리의 대상과 목적에 따라 재정적관리의 내용이 달라지게 되며 대상의 특성에 따라 재정적관리의 목적이 달라지게 된다.

부동산에 대한 재정적관리에서는 부동산을 재정적관리의 대상으로 하고있다.

부동산은 닳아서 없어지거나 재생산할수 있는것이 아니며 필요하다면 만들어낼수

있는것도 아니다. 부동산의 이러한 특성은 나라의 귀중한 재부인 부동산을 보호하고 합리적으로 리용할것을 요구하며 이러한 요구로부터 부동산에 대한 재정적관리의 목적이 규정된다.

다른 형태의 재정적관리는 대체로 경영활동의 수지를 맞추도록 하는데 목적을 두고 있으며 이로부터 생산의 세 요소에 대한 지출과 그로부터 얻어지는 결과의 분배, 재분배를 재정적관리의 기본내용으로 하고있다. 재정적통제도 경영활동을 개선하는데 통제의 중심을 두고 분배, 재분배과정에 진행한다.

부동산에 대한 재정적관리는 나라의 귀중한 재부인 부동산을 보호하고 합리적으로, 효과적으로 리용하도록 하는것을 재정적관리의 목적으로 하고있기때문에 부동산의 리용과정에서의 통제를 기본내용으로 한다. 즉 화폐적공간을 리용하여 부동산을 아끼고 사랑하도록 자극하고 통제한다.

모든 재정부문 일군들은 부동산에 대한 재정적관리의 본질을 옳바로 인식하고 나라의 귀중한 재부인 부동산을 보호하고 합리적으로 리용하기 위한 재정적통제를 강화함으로써 경제강국건설에 적극 이바지하여야 할것이다.