

부동산사용료계산의 과학성보장에서 나서는 중요한 문제

허 철 환

위대한 령도자 김정일동지께서는 다음과 같이 지적하시였다.

《사회주의사회에서 가격제정사업을 잘하는것은 중요한 문제의 하나입니다.》

독립채산제기업소들에서의 부동산관리를 재정적으로 통제하고 자극하기 위하여서는 부동산사용료공간을 합리적으로 리용하여야 한다.

부동산사용료공간을 합리적으로 리용하기 위하여서는 부동산사용료계산의 과학성을 보장하여야 한다.

부동산사용료계산이 얼마나 과학적으로 정확히 진행되었는가에 따라 부동산사용료공간을 통한 부동산관리리용에 대한 재정적통제의 작용이 달라진다.

부동산사용료계산의 과학성을 보장하는데서 중요한것은 무엇보다먼저 부동산가격제정을 정확히 하는것이다.

독립채산제기업소들은 다같이 국가소유의 기업소이기는 하지만 그 관리운영에서 서로 다른 소유의 기업소들처럼 재산상한계를 엄격히 따지면서 활동한다. 따라서 국가도 기관, 기업소들의 부동산관리와 리용에서 가격을 엄격한 계산과 재정적통제공간으로 리용하게 된다.

우리 나라에서는 부동산의 매매가 철저히 금지되어있기때문에 부동산가격은 매매를 위해서가 아니라 부동산관리와 리용을 통제하기 위한 사용료계산과 납부를 위한것으로 리용된다.

부동산가격을 과학적으로 정확히 규정하기 위하여서는 부동산가격평가사업을 잘하여야 한다.

부동산의 가격평가사업은 기관, 기업소, 단체와 개별적주민들이 리용하거나 관리하는 토지와 건물, 자원이 얼마만한 가치를 가지는가 하는것을 화폐적으로 계산하

는 사업으로서 이것은 전국가적인 범위에서 통일적으로 진행하여야 한다.

사회주의사회에서 부동산가격의 제정은 교환을 위한데 목적이 있는것이 아닌것만큼 일반적인 생산물의 가격제정과 구별되게 하여야 한다.

일반적으로 생산물의 가격제정은 부문별평균원가에 기초하여 제정된다. 그러나 사회주의사회에서 부동산가격은 철저히 국가가 해당 부동산의 인민경제적의의와 쓸모, 국가적리익에 따라 규정하여야 하며 또한 자연적으로 이루어진 부동산과 로동력, 설비, 자재, 자금이 투하되어 인공적으로 이루어진 부동산의 특성에 따라 제정하여야 한다.

부동산가격의 제정은 부동산분류에 기초하여 정하여야 한다.

부동산가격은 부동산의 현물형태적내용에 따라 토지가격, 자원가격, 건물 및 시설물가격으로 정하는것이 필요하다.

부동산가격제정대상에는 토지와 자원만을 포함시켜볼수 있다. 그것은 건물, 시설물과 같은 인간의 로동에 의해 창조된 부동산은 건설공사비에 기초하여 그 가치가 제정되어 이미 고정재산으로 등록되어있기때문이다.

토지와 지하자원과 같이 자연적으로 이루어진 부동산가격은 리용상특성과 경제적효과성, 유용성, 수요에 기초하여 따로 정하는것이 합리적이다.

만일 자연의 산물인 토지와 자원에 대한 가격을 옳게 제정하지 않고 거기서 생산된 생산물의 판매수입에 따라 사용료를 제정하면 부동산사용료공간설정의 경제적의의가 없어지게 된다.

부동산사용료를 비옥하고 자연지리적으로 좋은 위치에 있는 토지에서 농사를 잘

짓지 못하여 농업생산물판매수입이 적어지면 그에 따라 적게 계산하고 메마르고 척박한 땅에서 알심있게 농사하여 판매수입이 많으면 사용료가 커지도록 계산한다면 부동산관리와 리용에 대한 재정적통제를 약화시켜 토지관리리용에 대한 대중의 자각적이며 창조적열성에 지장을 줄수 있다.

결국 농업토지와 관련한 부동산사용료의 제정을 땅값에 의해 계산하는것이 아니라 농업생산물판매수입의 일정한 비율에 따라 제정하게 되면 마치도 농업현물세를 받아들이는것과 같은 편향을 발로시킬수 있다.

자원의 경우에도 마찬가지이다.

그런것만큼 부동산의 합리적관리와 리용을 자극하고 통제하기 위하여 부동산사용료공간을 설정한 목적에 맞게 토지나 자원의 가격들을 옳게 제정하여야 한다.

독립채산제기업소토지의 가격은 토지의 용도에 따라 농업토지, 산업토지, 산업지구토지, 수역토지로 나누어 규정하는것이 합리적이다.

한편 자원의 가격은 자원의 경제적의의, 품위, 발열량, 용도, 개발조건, 수요 등을 구체적으로 타산하여 개별적자원별로 제정하여야 한다.

부동산사용료계산의 과학성을 보장하는데서 중요한것은 다음으로 부동산의 가격을 정확히 규정한데 기초하여 부동산사용료계산방법을 바로세우는것이다.

독립채산제기업소 부동산사용료는 독립

$$\text{농업토지 사용료} = \sum \left(\begin{matrix} \text{지목별,} \\ \text{등급별면적} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{정보당 지목별,} \\ \text{등급별토지가격} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{부류별, 지목별, 곡종별,} \\ \text{등급별농업토지 사용료률} \end{matrix} \right) / 100$$

전문농업부분의 기업소들의 부동산사용료률은 부류별, 지목별, 등급별로 갈라 정하는 경우에도 국가가 농업생산을 자극하고 재정적으로 지원하기 위함으로부터 부동산사용료를 높게 정하지 않는것을 원칙

채산제기업소 부동산별에 따르는 사용료로 계산하여야 한다.

독립채산제기업소의 부동산사용료는 토지사용료, 부지사용료, 건물사용료, 어장사용료, 수산자원증식장사용료, 자동차도로사용료, 자원사용료(자원비), 기타 부동산사용료로 나누어 계산하는것이 합리적이다.

부동산사용료계산에서 중요한것은 우선 토지사용료의 계산이다.

토지에 대한 부동산사용료계산에서는 농업토지사용료를 정확히 계산하여야 한다.

농업기업소들에 적용하는 농업토지사용료는 농업기업소가 논, 밭, 과수밭, 뽕밭, 나무모밭, 호두밭, 참대밭, 갈밭, 밤나무밭, 풀밭, 농업부문 자체개간사료전과 같은 토지를 리용한 대가로 적용하는 사용료로서 그것은 부류별, 지목별, 등급별로 정해진 정보당 토지가격에 부동산사용료률을 적용하여 계산하는것이 합리적이다.

농업토지사용료계산에서 주의할것은 농업토지라고 하여 일률적으로 사용료률을 적용해서는 안된다는것이다.

농업토지사용료률은 어디까지나 부류별, 지목별, 등급별로 과학적으로 제정하여야 한다. 그것은 같은 농업토지라 하더라도 토지부류와 지목등급에 따라 경제적의의가 다르고 그의 경제적속성과 리득도서로 다르게 나타나기때문이다.

농업토지사용료계산에서는 반드시 농업토지의 경제적속성과 경제적리득정도를 토지분류와 지목, 등급별로 갈라 정확히 반영하여 토지사용료률을 제정하여야 한다.

으로 한다.

그러나 농업토지사용료와 관련하여 전문농업기업소들이 아닌 일반독립채산제기업소들이 농업토지를 이러저러하게 리용하는 경우에는 그 리용에 대한 통제적요

구로부터 부동산사용료율을 높게 적용하도록 하여야 한다.

한편 농업토지로 등록된 자체개간사료전과 비경지에 농작물을 심은 면적에 대한 농업토지사용료는 국가적으로 장려하고 우대하기 위하여 해당 지목의 제일 낮은 등급의 사용료율을 적용하여 계산하는 것이 합리적이다.

토지사용료계산에서는 산림토지에 대한 부동산사용료를 정확히 계산하여야 한다.

산림토지에 대한 부동산사용료계산에서 중요한것은 산림경영단위의 토지를 다른 기관이나 개별적주민들이 림농2중경작으로 리용하는 경우에 그들이 나무를 잘 보호하도록 재정적으로 통제하기 위한 대책을 잘 세우는것이다.

산림경영기업소들에서 개별적주민들이 산림토지를 림농2중경작용으로 리용하는 경우 나무사름율을 80% 이상 보장하지 못했을 때에는 나무사름정도를 80~60%, 60~30%, 30%이하로 구분하여 토지사용료율을 차별적으로 정하고 그에 따라 부동산사용료를 계산하도록 하여야 한다. 이렇게 함으로써 산림토지를 리용하는 개별적주민들이 산림을 보호하고 나무사름율을 높은 수준에서 보장하는데 깊은 관심

$$\text{기업소건물사용료} = \sum (\text{건물의 시초가격} \times \text{사용료율} / 100)$$

건물사용료와 관련해서는 예산납부형태로서 국가재정기관에 내는 건물사용료와 건물관리기관의 경영비보상을 위해 건물관리기관에 내는 건물사용료를 혼돈하지 말아야 한다.

예산납부형태로서 건물사용료와 경영비보상형태로서 건물사용료는 다같이 독립채산제기업소들에 부동산사용료의 정확한 재정지불의무를 부여함으로써 건물을 합리적으로, 효과적으로 리용하도록 재정적인 통제를 실현하는데 이바지한다.

부동산사용료계산에서 중요한것은 또한

을 돌리도록 재정적으로 자극하고 통제하여야 한다.

부동산사용료계산에서 중요한것은 또한 독립채산제기업소들의 부지사용료와 건물사용료의 계산이다.

독립채산제기업소 부지사용료는 기업소가 관리리용하는 부지면적에 대하여 적용하는 토지사용료이다.

부지사용료는 국가가 건축밀도를 적용하여 규정하여준 기준부지에 대해서는 기준부지사용료율을, 초과부지에 대해서는 기준초과부지사용료율을 적용하여 계산하는것이 합리적이다.

기준초과부지사용료율은 기준부지사용료율보다 높게 정하여야 한다. 그것은 독립채산제기업소들이 쓸데없이 기준을 초과하여 부지를 가지고있는 현상에 대한 재정적통제를 실현하기 위한 요구와 관련된다.

독립채산제기업소에서 건물사용료는 기업소가 국가투자로 마련된 건물을 생산 및 봉사에 리용하거나 보유하고있는 대가로 바치는 사용료이다.

건물사용료는 건물의 시초가격에 건물사용료율을 적용하여 계산하는것이 합리적이다.

$$\text{어장사용료} = \sum (\text{어장사용료율} \times \text{어장면적} / 100)$$

어장사용료의 계산이다.

어장사용료는 바다와 강에서 물고기를 잡는 독립채산제기업소들의 배를 대상으로 하여 적용하는 사용료로서 그것은 수산부문의 독립채산제기업소의 배마력별 척수에 사용료기준을 적용하여 계산하여야 한다.

수산사업소 또는 수산협동조합에 등록되어있는 배에 대하여서는 어장사용료를 적용하지 않는것이 합리적이다. 다만 잡은 물고기를 수출할 때에만 적용하도록 하여야 한다. 이것은 수산사업소가 인민들의

소비생활과 관련된 수산자원을 다루는 독립채산제기업소인것만큼 국가가 재정적으로 우대하는것과 관련된다.

부동산사용료계산에서 중요한것은 또한 수산자원증식장사용료의 계산이다.

수산자원증식장사용료는 바다가나 강하천수역에서 수산자원을 증식하는 대가로 국가에 바치는 자금이다.

수산자원증식장사용료는 조개류와 해삼, 성게, 바다지렁이 같은것을 증식시키는 수산자원증식장과 바다가양식장에 대하여 적용하는것이 합리적이다.

수산자원증식장사용료계산은 수산자원증식장의 관리와 리용에 대한 재정통제적요구로부터 그 부류를 정하고 부류별면적에 정해진 가격과 사용료률을 곱하는 방법으로 계산하도록 하여야 한다.

이와 함께 수산자원증식장리용이 수출을 목적으로 할 때에는 수산자원증식장사용료를 외화로 계산하고 국내소비를 목적으로 할 때에는 내화로 계산하여 리용목적에 따라 재정통제가 원만히 실현되도록 하여야 한다. 이것은 해당 기업소들이 리용하는 화폐단위의 내용과 리용목적에 따르는 재정통제실현의 요구에도 부합된다.

부동산사용료계산에서 중요한것은 또한 도로사용료의 계산이다.

독립채산제기업소들에서 도로사용료는 국가가 도로사용료를 납부하지 않기로 따로 제정한 자동차들을 제외하고는 기업소에

등록된 차종별대수에 해당하는 사용료기준에 따라 계산하는것이 합리적이다.

원래 도로사용료는 도로의 운행거리에 따라 적용하는것이 일반적이다.

그러나 현시기 도로주행거리와 관계없이 차종별대수에 준하여 도로사용료를 적용하는것이 필요하다. 이것은 내용적으로 기업소들이 불필요한 운수수단들을 구입하여 가지고있으면서 무질서하게 운행하는 현상을 없애고 차운영을 합리적으로 하도록 하는데 중요한 작용을 한다.

부동산사용료계산에서 중요한것은 또한 자원사용료의 계산이다.

자원사용료는 자원을 채취하여 다른 나라에 수출하는 기업소를 대상으로 하여 자원을 리용한 대가로 받아들이는 사용료로서 국내소비자원에 대하여서는 자원사용료를 부과하지 않는다.

그러나 수출하는 지하자원에 대해서는 자원사용료(자원비)를 적용하여야 한다. 그것은 국내자원을 보호하고 국내산업을 발전시키며 부동산을 보호하자는것과 관련된다.

기타 부동산사용료계산도 해당 부동산의 특성과 그 사용에서 나서는 여러가지 문제들을 고려하여 정확히 하여야 한다.

우리는 부동산사용료계산의 과학성보장에서 나서는 중요한 문제들을 잘 알고 나라의 귀중한 재부인 부동산관리를 잘해나가야 한다.