

بررسی اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن در توسعه روستایی (مطالعه موردی: روستاهای بخش مرکزی شهرستان نیمروز)

حمید حیدری مکرر^۱، رحمت الله قاسمی صالح بابری^۲

چکیده

طرح صدور سند اماکن روستایی یکی از اهداف دولت در رسیدن به توسعه و از بین بردن محرومیت روستاهای کشور در چارچوب برنامه توسعه است. هدف از تحقیق حاضر بررسی اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن در توسعه روستایی شهرستان نیمروز می‌باشد. این پژوهش به شکل موردی، روش آن از نوع پیمایشی و گردآوری داده‌ها به وسیله پرسشنامه، که از ساکنان روستاهای مورد مطالعه، گردآوری شده و سپس توسط نرم افزار SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. جامعه آماری تحقیق شامل ۱۱ روستا با ۱۸۹۲ خانوار جمعیت می‌باشد که براساس فرمول کوکران ۳۱۹ پرسشنامه به عنوان جامعه نمونه، به روش سیستماتیک تصادفی در منطقه گردآوری شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که در این میان گویه های حس تعلق مکانی با میانگین ۳/۷۵ و ضریب تغییرات ۰/۳۳ و بهبود وضعیت اشتغال روستاییان با میانگین ۳/۷۱ و ضریب تغییرات ۰/۳۴ از تاثیر پذیرترین عوامل طرح صدور سند مالکیت اماکن در مناطق روستایی بخش مرکزی شهرستان نیمروز می‌باشند.

واژگان کلیدی: سند مالکیت، توسعه روستایی، املاک روستایی، شهرستان نیمروز.

۱. استادیار جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه زابل

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه زابل ghasemierahmat@yahoo.com

توسعه متوازن و پایدار نیاز همه جوامع انسانی است و برای رسیدن به آن باید به فضاهای روستایی که بخشی از این جوامع هستند توجه خاصی مبذول داشت. زیرا تجربه نشان می دهد سرنوشت اغلب کشورهای جهان سوم در هر دوره از تاریخ به سرنوشت روستاها بستگی دارد. به عبارتی توسعه هر شهری در گرو توسعه روستا و در کل توسعه هر کشوری در گرو توسعه روستایی است (قدیری معصوم و ایران خواه، ۱۳۹۰: ۳۷). در همین راستا برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی، عمران روستایی را یکی از اهداف خود قرار داده است و برای رسیدن به آن یکی از راهکارهای اجرایی را صدور سند مالکیت اماکن روستایی در نظر گرفته است (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹: ۴۳). مالکیت یکی از قدیمی ترین و طبیعی ترین پدیده هایی است که در زمره حقوق بشر و جامعه انسانی قرار می گیرد و رعایت احترام آن همواره مورد نظر و تائید سازمانهای اجتماعی و دولتی بوده است. حق مالکیت یکی از اساسی ترین حقوق انسانی محسوب گردیده و در قوانین مدنی جمهوری اسلامی نیز به رسمیت شناخته شده است. بنابراین صدور سند مالکیت برای اماکن روستایی مهمترین گام در عرضه خدمات حقوقی توسط دستگاههای دولتی به روستاییان است. زمین بستر اصلی گنجینه ها و ثروت های مادی است، بر این اساس خانه ها و اماکن روستایی یکی از منابع سرمایه ای جوامع روستایی به شمار می آیند که مالک آنها نیازمند است با تکیه بر قانون از نظر حقوقی نسبت به دارایی خود احساس امنیت کند. از سوی دیگر نیاز به اطلاعات زمین به منزله زمینه ای برای توسعه و کنترل منابع زمین، شناسنامه دار شدن هر واحد آن را در اولویت قرار می دهد (عنابستانی، ۱۳۹۱: ۳۴). در واقع راهکار صدور سند روستایی به عنوان اهداف تبعی، فائق شدن به موارد کاهش انگیزه سرمایه گذاری در روستاها، خارج شدن بخش قابل توجهی از سرمایه های ملی از چرخه اقتصادی کشور، بهره مند نبودن روستاییان از تسهیلات مالی نظام بانکی، بروز اختلافات محلی میان روستاییان و نبود نظم و ترتیب لازم در معاملات روستاییان نیز هست. با توجه به اهمیت زیاد صدور سند مالکیت اماکن در توسعه روستایی و اینکه این روند در سایر نقاط

روستایی، ادامه دارد. ضرورت موضوع را می‌رساند که به طور مستمر مورد بررسی و ارزیابی قرار می‌گیرد. شهرستان نیمروز در شمال شرقی استان سیستان و بلوچستان، یکی از نواحی کشور می‌باشد که طرح صدور سند مالکیت به شیوه‌ی برنامه‌ریزی شده از سال ۱۳۸۳ در آن آغاز گردیده است و در حال حاضر نیز این روند ادامه دارد. اهداف تحقیق حاضر بررسی اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در توسعه اقتصادی، اجتماعی و نهادی - مدیریتی روستاهای بخش مرکزی شهرستان مذکور است.

فرضیات تحقیق

- به نظر می‌رسد حس تعلق مکانی یکی از عوامل مهم اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی می‌باشد.

- به نظر می‌رسد بهبود وضعیت اشتغال روستاییان از عوامل مهم اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی می‌باشد.

پیشینه تحقیق

در خارج از کشور مطالعات پراکنده‌ای در حوزه مالکیت اراضی روستایی مرتبط با بحث انجام گرفته است. در رابطه با مالکیت زمین در انگلستان دو متغیر، یعنی نسبت وابستگی و سطح آموزش و پرورش سرپرست خانوار، از بیشترین قدرت برای پیش‌بینی ترجیح خانواده در مالکیت مشترک منابع برخوردار است؛ در حالی که تعداد اعضای خانواده، نگه داشتن دام توسط خانواده، مساحت زمین‌های کشت شده و از دست دادن بخشی از محوطه ملکی از اولویت‌های جدی برای اسکان مجدد خانوار به شمار می‌آید. برای تغییر ساختار مالکیت زمین در انگلستان عواملی مانند افزایش درگیری‌ها بر استفاده از زمین، فشار جمعیت آینده و تاثیر شتاب تغییرات آب و هوایی ممکن، مجبور به اقدامات شدید از قبیل افزایش دخالت دولت برای کنترل و مدیریت منابع کمیاب زمین گردد. مطالعات در ایندیانا آمریکا نشان می‌دهد که مهم‌ترین روش خرد شدن قطعات ملکی، روشی است که در آن قطعه اصلی به دو قطعه مساوی در اندازه جدید،

تحت تاثیر فرایندهای اجتماعی خانوار صورت می گیرد (عنابستانی، ۱۳۹۱). در زمینه صدور سند اماکن روستایی، مطالعات پراکنده ای از سوی محققان کشور انجام گرفته است. از جمله عابدی (۱۳۸۵) که در پایان نامه خود با عنوان ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بر بافت مسکونی روستاهای کشور در بخش بابل کنار از توابع شهرستان بابل به بررسی اثرات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی طرح مذکور پرداخته و به این نتیجه رسیده که این طرح توانسته است در ارتقای سطح برخی از معیارهای روستایی نظیر امنیت قضایی، نرخ سرمایه گذاری، همبستگی اجتماعی، ماندگاری جمعیت جامعه محلی و گسترش موزون فیزیکی-کالبدی روستاهای کشور موثر واقع می شود. حسینی حاصل و عزیزپور (۱۳۸۷) در مقاله ای به عنوان ضرورت ها و اثرات صدور سند اماکن روستایی، ضمن بررسی سوابق و عملکرد صدور سند، چالش های پیش روی سیاست صدور سند اماکن روستایی را ویژگی های خاص اجتماعی-اقتصادی جامعه روستایی کشور، جدید بودن سیاست و ماهیت فرابخشی اجزای آن می دانند. کربلایی (۱۳۸۷) در پژوهشی با عنوان ارزیابی اثرات اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر توسعه و عمران روستایی در استان لرستان، به بررسی روند اجرایی، مزایا و معایب این طرح در استان لرستان پرداخته که عامل تعیین حدود و مرز املاک، بالاترین میزان تغییرات را در میان سایر عوامل تبیین کرده است. عابدی (۱۳۸۸) در مقاله خود با عنوان نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی به این نتیجه رسیده که لازم است نقش شورای اسلامی و دهیاری در اجرای طرح صدور اسناد روستایی پررنگ تر شود. ترشیزیان و اطهاری (۱۳۸۹) در کتاب خود با عنوان ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، رونق اقتصادی، تقویت حقوق مدنی، تقویت حس تعلق به مکان، افزایش اعتبار اجتماعی، مشارکت و رفاه و برابری اجتماعی از عوامل اصلی تاثیرپذیر از اجرای طرح صدور سند محسوب شدند. قدیری معصوم و ایران خواه (۱۳۹۰) در مطالعات خود با عنوان تاثیر صدور اسناد مالکیت مساکن در توسعه روستایی روستاهای آهار-گلدسته و وردیج، که تاثیر طرح صدور سند بر توسعه اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کاهش

مهاجرت، مقاوم سازی مساکن روستایی در محدوده ی مورد مطالعه را رد می کنند. عنابستانی (۱۳۹۱) در مقاله خود با عنوان پیامدهای اقتصادی و اجتماعی طرح صدور سند مالکیت اماکن در سکونتگاههای روستایی شهرستان اقلید، به این نتیجه رسیده است که رابطه نسبتاً خوبی بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و تغییرات در ابعاد اجتماعی و اقتصادی در نقاط روستایی مورد مطالعه وجود دارد. افزایش سرمایه گذاری در روستاها، جلوگیری از بروز اختلافات محلی، استفاده از تسهیلات بانکی، ایجاد نظم در معاملات و قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی، بیشترین تأثیرات را در شکل گیری تغییرات اجتماعی-اقتصادی در زندگی روستاییان داشته است.

مبانی نظری

نهادها چارچوبی را که در آن انسانها با یکدیگر همکاری و رقابت می کنند، فراهم می آورند. بدین ترتیب نهادها به جامعه به طور عام و به روابط اقتصادی به طور خاص شکل می دهند. نهادها به صورت رسمی و غیر رسمی تعیین کننده روابط متقابل انسانها در جامعه هستند. حقوق مالکیت از اساسی ترین نهادها و شکل دهنده روابط اقتصادی و اجتماعی بین اشخاص حقیقی و حقوقی با یکدیگر و با دولت محسوب می شود (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹: ۳۵). مالکیت حقیقی است عینی که انسان مستقیماً بر شیء یا مالی (ملک) می یابد و به وسیله آن می تواند از آن مال (ملک) به طور کامل استفاده کند. ملک، یعنی مال غیر منقولی که بتوان به موجب مقررات ثبتی، آن را در دفتر املاک اداره ثبت، به ثبت رساند (سلمان پور ۱۳۸۵: ۱۳۳). حق مالکیت کامل ترین حقوق عینی افراد نسبت به اشیاء است و اثر عینی بودن آن این است که مالک می تواند مال (ملک) خود را در دست هر کسی که باشد تعقیب کند و مسترد دارد. در مالکیت بین صاحب حق و موضوع آن واسطه وجود ندارد و قانون، احترام آن را لازم شمرده است و هیچ کس نمی تواند اقدامی کند که مخالف حق او باشد (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۱۰۶). ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند را این گونه تعریف کرده است: سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. با توجه به اینکه خانه ها و اماکن

روستایی یکی از منابع سرمایه ای جوامع روستایی به شمار می آیند، مالک آنها نیازمند است با تکیه بر قانون از نظر حقوقی نسبت به دارایی خود احساس امنیت نماید. بنابراین صدور سند اماکن روستایی گامی در جهت بهره مند شدن جوامع روستایی از مزایای مالکیت تثبیت شده در جهت توسعه موزون است، زیرا منابع به صورت منطقی و عادلانه میان مردم روستا به گونه ای تقسیم می شود که همه روستاییان امکان بهره مندی از حقوق حقه خود، در زمینه های مختلف اجتماعی- اقتصادی و حقوقی را می یابند. مالکیت بر زمین شکل قانونی رابطه بین زمین و انسان را مشخص می کند. شکل قانونی مالکیت بر زمین که نتیجه رابطه بین زمین و انسان است، خود نیز بر روی توسعه و تحول روابط بین انسانها و سایر عوامل تولید اثر می گذارد. این اشکال قانونی هم می تواند نقش مترقیانه ای را بازی کرده و توسعه را باعث شود و یا برعکس توسعه را به تاخیر بیندازد (لهسایی زاده، ۱۳۶۹: ۳۴). این مسئله که مالکیت خصوصی بر روی اماکن روستایی به گونه ای که در شهرها می شناسیم، از گذشته های دور (قبل از انقلاب اسلامی)، یعنی از زمانی که روستاها اقطاع و تیول بوده اند تا امروز که روستاها واحدهای طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و حقوقی هستند و از نظر اداری کوچک ترین واحد در تقسیمات کشوری به شمار می آیند، وجود نداشته است، اهمیت ارزیابی صدور سند اماکن روستایی را دو چندان می نماید. در واقع بررسی صدور سند مالکیت اماکن در مناطق روستایی، این امکان را می دهد که با شناخت ضعفها و کاستی ها، زمینه ارائه خدمات حقوقی هر چه بیشتر در جوامع روستایی فراهم شود. ضمن اینکه ضرورت پابندی به توسعه پایدار ایجاب می کند که نسبت به راهکارهای اجرایی همواره دیدی نقادانه وجود داشته باشد تا با داشتن شناختی عمیق و دقیق از آنچه به اجرا درآمده، ضمن استفاده اصولی و منطقی از آثار و پیامدهای محقق شده، برنامه اجرایی مورد نظر و تحقق پذیری یا تحقق ناپذیری طرح و کاستی های آن چه در نوع اجرا و چه در آثار حاصل از اجرا، شناسایی شده و جهت رفع آنها، راهکارهای مناسب شناسایی و

به صورت بازخورد در برنامه‌های اجرایی مورد نظر به کار گرفته شوند (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹: ۴۵).

روند صدور سند مالکیت اماکن بعد از انقلاب

برنامه های عمران توسعه اقتصادی- اجتماعی کشور در دوره انقلاب اسلامی تا مقطع کنونی در قالب چهار برنامه به مورد اجرا گذاشته شد و برنامه پنجم هم اکنون در حال اجرا شدن است. در برنامه اول توسعه، تهیه و اجرای طرح هادی روستایی در حیطه وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار گرفت. همزمان با برنامه دوم توسعه، وقوع زلزله هایی در رودبار و بروجرد باعث خسارت فراوان به بافت مسکونی آسیب پذیر گردیده بود. در راستای کم کردن خسارات ناشی از حوادث غیر مترقبه، دولت بنیاد مسکن را موظف کرد تا از طریق اعطای وام با سیاست سود کم بهره، برای ساختمان سازی بر اساس ضوابط و استانداردها اقدام نمایند. به دلیل عدم اجرای مقررات ثبتي و صدور اسناد مالکیت توسط مراجع ذی ربط طی سالیان گذشته، تضمین بازپرداخت وامها توسط دولت و سازمان برنامه و بودجه تعهد می شد. این نقیصه مشکلاتی از جمله طی مراحل اداری جهت باز پرداخت وام و عدم پرداخت اکثریت وامها در موعد مقرر را برای متقاضیان وام و دولت به وجود آورد. لذا مسئولین مصمم شدند جهت رفع این نقیصه و همچنین ایجاد انگیزه ی لازم جهت ادامه اقامت و سرمایه گذاری در روستاها و بهره گیری روستاییان از تسهیلات و اعتبارات دولتی، به مالکیت روستاییان بر املاکشان رسمیت داده و آن را جایگزینی مطمئن برای تضمین های لازم بنمایند (متانی، ۱۳۸۴: ۱۱۵).

در برنامه سوم توسعه، تهیه و اجرای طرح های روستایی کلاً به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محول گردید و افزون بر برنامه های پیشین تهیه و اجرای طرح بهسازی بافت های با ارزش روستایی نیز به آن افزوده شد. در این برنامه نام طرح های ساماندهی روستاهای پراکنده به طرح ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی تغییر یافت و به لحاظ جایگاه قانونی موقعیت آن مشخص گردید. در برنامه چهارم توسعه، ضرورت مداوم بودن طرح

احساس شد و در قالب ماده ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه مبنی بر صدور سند برای همه روستاهای دارای شورای اسلامی، قوانین مزبور به صدور سند روستایی تکمیل شد، به تصویب رسید و اجرا شد (قدیری معصوم و ایران خواه، ۱۳۹۰: ۴۰). در برنامه پنجم توسعه، اجرای طرح صدور سند، با قانون الحاقی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، در تمامی روستاهای دارای شورای اسلامی تصویب شد و هم اکنون در اکثر روستاهای کشور از جمله محدوده‌ی مورد مطالعه در حال اجراست (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان نیمروز، ۱۳۹۲).

اهداف تحقیق

- ۱- بررسی اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در توسعه اقتصادی روستاهای بخش مرکزی شهرستان نیمروز.
- ۲- بررسی اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در توسعه اجتماعی روستاهای بخش مرکزی شهرستان نیمروز.
- ۳- بررسی اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در توسعه نهادی - مدیریتی روستاهای بخش مرکزی شهرستان نیمروز.

مواد و روش‌ها

محدوده مورد مطالعه

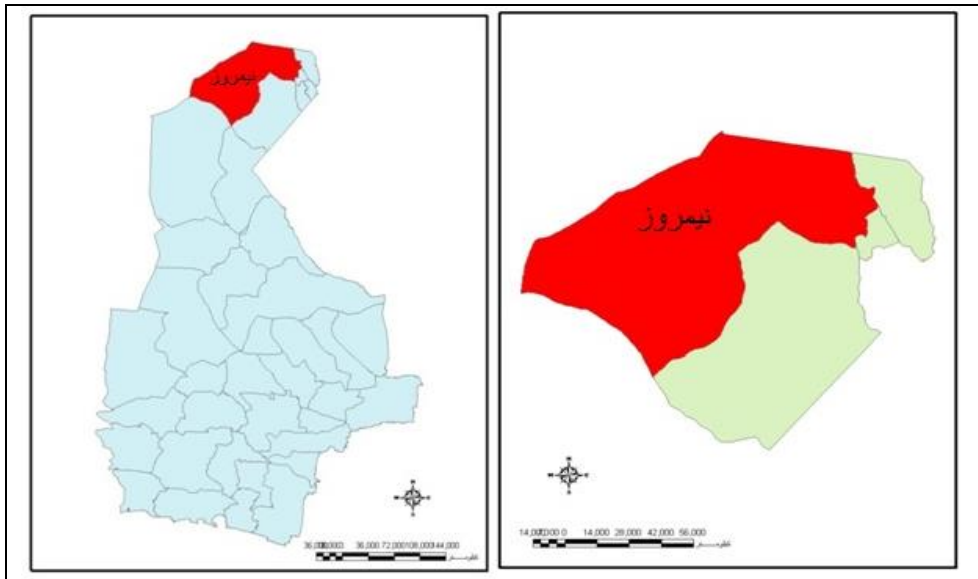
شهرستان نیمروز به مرکزیت شهر ادیمی و با وسعت تقریبی ۲۳۱۹ کیلومتر مربع در شمال شرق استان سیستان و بلوچستان و در محدوده جغرافیایی ۳۰ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۳۰ درجه و ۳۱ دقیقه عرض شمالی و ۶۰ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۶۱ درجه و ۴۰ دقیقه طول شرقی واقع شده است (ابراهیم زاده، ۱۳۷۷: ۸۵). براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰، شهرستان نیمروز دارای ۴۲۱۳۸ نفر جمعیت بوده است که بر اساس آخرین تقسیمات کشوری دارای دو بخش مرکزی (ادیمی، بزلی) و صابری (سفیدابه و

قائم آباد) و ۱۱۸ پارچه آبادی مسکونی می باشد که بخش مرکزی آن شامل ۸۰ روستا است (استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۳۹۲).

جدول ۱. مقایسه موارد قانونی طرح سند دار کردن بافت مسکونی روستاییان از برنامه دوم تا کنون.

ردیف	تبصره ۷۱ برنامه دوم	ماده ۱۴۰ برنامه سوم	ماده ۱۳۳ برنامه چهارم	قانون الحاقی به قانون ساماندهی مسکن
۱	الزامی بودن رعایت تشریفات ثبتی	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به رای هیئت دارد.	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به رای هیئت دارد، ضمن اینکه از تشریفات ثبتی کاسته شده است	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به رای هیئت دارد، ضمن اینکه از تشریفات ثبتی کاسته شده است
۲	عدم صدور سند برای روستاها و پلاکهایی که تجدید حدود شدند.	صدور سند برای روستاها و پلاک تجدید حدود نشده	صدور سند برای روستاها و پلاک تجدید حدود نشده	صدور سند برای روستاها و پلاک های تجدید حدود نشده پس از بررسی مدارک در هیئت
۳	عدم بررسی مدارک متصرفین دارای مدارک عادی	تشکیل هیئت و بررسی مدارک رسمی در هیئت و در صورت رای مثبت هیئت دستور صدور سند مالکیت صادر می گردد	تشکیل هیئت و بررسی همه مدارک در هیئت و در صورت رای مثبت هیئت دستور صدور سند مالکیت صادر می گردد	تشکیل هیئت و بررسی همه مدارک در هیئت و در صورت رای مثبت هیئت دستور صدور سند مالکیت صادر می گردد
۴	صدور سند فقط برای واحدهای مسکونی امکان پذیر است.	صدور سند برای کلیه اماکن روستا اعم از مسکونی و تجاری، آموزشی، خدماتی و غیره امکان پذیر است.	صدور سند برای کلیه اماکن روستا اعم از مسکونی و تجاری، آموزشی، خدماتی و غیره امکان پذیر است.	صدور سند برای کلیه اماکن روستا اعم از مسکونی و تجاری، آموزشی، خدماتی و غیره امکان پذیر است، به شرطی که کاربری آنها با طرح هادی مطابقت داشته باشد.
۵	عدم صدور سند برای عرصه های فاقد اعیان داخل روستا	صدور سند برای کلیه اراضی و زمین های خالی از اعیان داخل بافت مسکونی روستا	صدور سند برای کلیه اراضی و زمین های خالی از اعیان داخل بافت مسکونی روستا با داشتن حداقل حصار پرچین یا دیوار به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر.	املاک مشمول باید در محدوده مصوب روستاها بر اساس طرحهای هادی یا جامع قرار داشته باشند و برای آنها کاربری تعریف شده باشد و اطراف آنها حداقل دو متر دیوار احداث شده باشد.
۶	هماهنگ نبودن ادارات ثبت با بنیاد مسکن	همکاری عملی بنیاد مسکن و سازمان ثبت و تشکیل هیئت نظارت مرکزی	گسترش همکاری عملی بنیاد مسکن و سازمان ثبت و تشکیل هیئت نظارت مرکزی	گسترش همکاری عملی بنیاد مسکن و سازمان ثبت و تشکیل هیئت نظارت مرکزی
۷	عدم تخصیص حق الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری داشتند	پیش بینی حق الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری داشتند	تدقیق نحوه و میزان پرداخت حق الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری داشتند	تدقیق نحوه و میزان پرداخت حق الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری داشتند که دستمزد کارشناسان اندکی به نسبت قبل کاهش یافته است
۸	مشخص نبودن وظایف بنیاد مسکن و سازمان ثبت در اجرای طرح	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و سازمان ثبت در اجرای طرح	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و سازمان ثبت در اجرای طرح و تدقیق بیشتر این وظایف	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و سازمان ثبت در اجرای طرح و تدقیق بیشتر این وظایف
۹	محدود بودن فعالیت اجرای طرح در روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار	گسترده‌گی فعالیت اجرای طرح از ۴۰۰ خانوار به ۲۰۰ خانوار	گسترده‌گی فعالیت اجرای طرح از ۲۰۰ خانوار به ۱۰۰ خانوار	انجام طرح در روستاهای بالای ۲۰ خانوار با الزام دارا بودن طرح هادی
۱۰	الزام به پرداخت هزینه های ثبتی	معافیت هزینه های ثبتی در اجرای طرح	معافیت هزینه های ثبتی در اجرای طرح، ارزیابی ملک و تفکیک قانون	معافیت هزینه های ثبتی در اجرای طرح، ارزیابی ملک و تفکیک بر اساس قانون
۱۱	شفاف و مستدل نبودن قانون تبصره ۷۱	شفاف بودن قانون و رفع ابهامات تبصره ۷۱ برنامه دوم توسعه	شفاف بودن قانون و رفع ابهامات تبصره ۷۱ برنامه دوم توسعه	شفاف بودن قانون و توجه تمام جوانب طرح
۱۲	فراز بودن آیین نامه اجرایی و تبصره ۶۸ قانون بودجه سال ۱۳۷۶ از قانون تبصره ۷۱ برنامه دوم	تدوین آیین نامه اجرایی مطابق با قانون ماده ۱۴۰ برنامه سوم	تدوین آیین نامه اجرایی در ادامه با قانون ماده ۱۴۰ برنامه سوم	فراز از برنامه های پنج ساله است و به صورت قانون تدوین گردیده است و کلیه نقشه های تفکیکی باید مشخصات کاداستر مختصات (UTM) داشته باشد.
۱۳	افزایش شدن املاک مشاعی اصلاحات ارضی و پلاکهایی که توسط متصرفین به قسمت های مختلف تقسیم شده است.	صدور سند برای کلیه املاک افزاینده اصلاحات ارضی و پلاک های فرعی که به قسمت های مختلف تقسیم شده است.	صدور سند برای کلیه املاک افزاینده اصلاحات ارضی و پلاک های فرعی که به قسمت های مختلف تقسیم شده است.	صدور سند برای کلیه املاک افزاینده اصلاحات ارضی و پلاک های فرعی که به قسمت های مختلف تقسیم شده است.
۱۴	تبدیل به شهر شدن تعدادی از روستاهایی که بالای ۴۰۰ خانوار هستند.	ادامه اجرای عملیات در روستاهایی که تبدیل به شهر می شوند.	ادامه اجرای عملیات در روستاهایی که تبدیل به شهر می شوند	ادامه اجرای عملیات در روستاهایی که تبدیل به شهر می شوند تا مرحله صدور سند مالکیت ادامه خواهد یافت
۱۵	معافیت از عوارض و مالیات اسنادی که صادر می گردد در صورتی که در روستاهای کشور بابت صدور سند عوارض نمی گیرند.	معافیت از هزینه های نقشه برداری ثبتی عوارض و مالیات خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و سازمان بهزیستی	معافیت از هزینه های نقشه برداری ثبتی عوارض و مالیات خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و سازمان بهزیستی	هیچ گونه معافیتی در قانون لحاظ نشده است و هزینه ها سالیانه مطابق نرخ تورم افزایش خواهد یافت
۱۶	عدم تصمیم گیری در خصوص صدور سند ارضی دولت و سازمانها و نهادهای عمومی و اوقافی.	بررسی و تصمیم گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولت و سازمانها و نهادهای عمومی در هیئت و در صورت رای مثبت هیئت دستور صدور سند صادر می گردد	بررسی و تصمیم گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولت و سازمانها و نهادهای عمومی در هیئت و در صورت رای مثبت هیئت دستور صدور سند صادر می گردد	بررسی و تصمیم گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولت و سازمانها و نهادهای عمومی در هیئت و در صورت رای مثبت هیئت دستور صدور سند صادر می گردد. در زمین های اوقافی صرفاً به اعیانی سند داده می شود.

منبع: (عناستانی، ۱۳۹۱).



شکل ۱: موقعیت منطقه مورد مطالعه در استان و شهرستان

روش انجام این تحقیق روش پیمایشی می باشد. بخشی از داده‌های این تحقیق از روش کتابخانه‌ای، اسنادی و بخش دیگر داده‌ها از روش میدانی و با ابزار پرسش‌نامه و مصاحبه گردآوری گردیده است. این شهرستان بر اساس آخرین نتایج سرشماری دارای ۸۰ روستا و تعداد جمعیت روستایی ۴۵۴۶۶ نفر می باشد که طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در تعداد ۱۱ روستای شهرستان با جمعیتی برابر با ۱۸۹۲ خانوار اجرا گردیده است (فرمانداری شهرستان نیروز به نقل از مرکز آمار ایران، ۱۳۹۲). برای تدوین پرسش‌نامه‌ها متغیرهای مورد استفاده در تحقیق که ۳۰ مورد می‌باشند را در طیف لیکرت برده و آنها را جهت گردآوری داده‌ها تدوین نموده، و سپس در میان جامعه آماری محدوده مورد مطالعه خانوارهای ساکن در روستاهایی بودند که طرح صدور سند مالکیت اماکن در آنها اجرا شده است، جهت گردآوری داده‌ها پخش و جمع‌آوری گردیده اند. داده‌های گردآوری شده در محیط نرم افزاری SPSS وارد و آنها را محاسبه نموده ایم. برای گردآوری داده‌ها از سرپرست خانوارهای دارای صدور سند مالکیت اماکن ساکن روستاهای بخش مرکزی شهرستان نیروز که طرح صدور سند

مالکیت اماکن در آنها انجام شد، بر اساس فرمول کوکران ۳۱۹ نفر را به عنوان جامعه نمونه انتخاب نموده ایم.

جدول ۲: تحلیل اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن در توسعه روستایی بخش مرکزی شهرستان

نیمروز از دیدگاه سرپرست خانوارهای دارای سند مالکیت اماکن روستایی.

ردیف	شاخص های اقتصادی	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات	ضریب معناداری
۱	تولیدات بخش های اقتصادی	۲/۸۸	۱/۲۷	۰/۴۴	۰/۱۳۹
۲	جذب تسهیلات بانکی برای فعالیتهای اقتصادی	۲/۹۳	۱/۲۸	۰/۴۴	۰/۴۳۳
۳	میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در روستا	۲/۸۱	۱/۲۹	۰/۴۶	۰/۰۲۲
۴	جذب سرمایه	۲/۹۱	۱/۲۳	۰/۴۲	۰/۲۸۲
۵	حجم گردش مالی در اثر معاملات ملکی انجام شده	۲/۸۱	۱/۴۳	۰/۵۱	۰/۰۴۴
۶	تغییر ارزش زمین از مصرفی به مبادله ای	۲/۷۱	۱/۲۵	۰/۴۶	۰/۰۰۰
۷	بهبود وضعیت اشتغال روستاییان	۳/۷۱	۱/۲۶	۰/۳۴	۰/۰۰۰
۸	جذب اعتبارات برای فعالیتهای اقتصادی	۳/۰۱	۱/۲۲	۰/۴۱	۰/۸۷۷
۹	میزان فعالیت های فرا روستایی	۲/۸۷	۱/۳۵	۰/۴۷	۰/۱۲۸
ردیف	شاخص های اجتماعی	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات	ضریب معناداری
۱	کاهش وقوع جرم در اثر اختلافات ملکی	۲/۶۳	۱/۲۷	۰/۴۸	۰/۰۰۰
۲	مراجعه نکردن به خویشاوندان و آشنایان در شهرها جهت وثیقه یا ضمانت ملکی	۳/۲۲	۱/۳۳	۰/۴۱	۰/۰۰۹
۳	تعلق خاطر روستاییان به طرح و دستاوردهای آن	۲/۸۷	۱/۳۰	۰/۴۵	۰/۱۲۱
۴	جلوگیری از انجام معاملات متعدد متعارض و متضاد بر روی یک ملک	۲/۸۵	۱/۲۹	۰/۴۵	۰/۰۷۹
۵	جلوگیری از تجاوز به زمین های غیر و تصرف عدوانی	۲/۸۴	۱/۲۷	۰/۴۵	۰/۰۵۴
۶	مراجعه آشنایان و خویشاوندان برای استفاده از سند مالکیت روستایی جهت وثیقه یا ضمانت ملکی	۲/۶۵	۱/۱۸	۰/۴۵	۰/۰۰۰
۷	حفظ ارتباط با اداره ثبت	۲/۷۶	۱/۳۲	۰/۴۸	۰/۰۰۵
۸	حس تعلق مکانی	۳/۷۵	۱/۲۳	۰/۳۳	۰/۰۰۰
۹	کاهش میزان طلاق بر اثر اختلافات ملکی	۲/۸۸	۱/۲۷	۰/۴۴	۰/۱۳۹
۱۰	تقویت حقوق مدنی	۳/۲۴	۱/۳۳	۰/۴۱	۰/۰۰۵
۱۱	حفظ ارتباط با بنیاد مسکن	۲/۷۶	۱/۳۰	۰/۴۷	۰/۰۰۵
۱۲	افزایش سطح کیفیت مسکن	۲/۵۵	۱/۲۷	۰/۵۰	۰/۰۰۰
ردیف	شاخص های نهادی - مدیریتی	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات	ضریب معناداری
۱	ارتقای جایگاه دهیاری ها و شورای اسلامی	۲/۸۶	۱/۳۴	۰/۴۷	۰/۰۶۷
۲	ایجاد حس اعتماد به بنیاد مسکن در میان روستاییان	۲/۷۹	۱/۴۰	۰/۵۰	۰/۰۰۶
۳	میزان مشارکت دهیاری و شورای اسلامی روستا در اجرای طرح صدور سند	۲/۷۱	۱/۳۸	۰/۵۱	۰/۰۰۰
۴	ارتقای جایگاه اداره ثبت اسناد کشور	۲/۷۶	۱/۳۸	۰/۵۰	۰/۰۰۱
۵	میزان مشارکت جامعه روستایی در اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن	۲/۹۴	۱/۳۶	۰/۴۶	۰/۴۱۷
۶	ارتقای جایگاه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	۲/۸۸	۱/۴۲	۰/۴۹	۰/۱۲۹
۷	کنترل و مدیریت کارآمد منابع زمین	۲/۹۴	۱/۳۰	۰/۴۴	۰/۴۴۵
۸	تقویت نظام مالیاتی کشور	۲/۸۷	۱/۳۳	۰/۴۶	۰/۰۷۶

ماخذ: یافته های تحقیق

یافته‌های تحقیق

یافته‌های تحقیق بیانگر این است که اکثر سرپرست خانوارهای محدوده مورد مطالعه بی‌سوادند یا از سطح تحصیلات پایینی برخوردارند. به طوری که ۲۷/۲ درصد بی‌سواد، ۳۱/۷ دارای سوادی در حد خواندن و نوشتن، ۱۵/۱ درصد سیکل، ۹/۵ درصد دیپلم و فقط ۱۶/۵ درصد از پاسخگویان سواد بالاتر از دیپلم داشتند. هم‌چنین یافته‌ها حاکی از آن است که در بین ۳۰ شاخص مورد بررسی در رابطه با اثرات طرح صدور سند مالکیت اماکن در توسعه اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی روستا از دیدگاه سرپرست خانوارهای روستاهای بخش مرکزی شهرستان نیمروز، گویه‌های بهبود وضعیت اشتغال روستاییان با میانگین ۳/۷۱ و ضریب تغییرات ۰/۳۴ و حس تعلق مکانی با میانگین ۳/۷۵ و ضریب تغییرات ۰/۳۳ از مهم‌ترین عوامل تاثیر پذیر از طرح صدور سند مالکیت اماکن، از دیدگاه سرپرست خانوارهای دارای سند مالکیت اماکن روستایی در محدوده مورد مطالعه می‌باشند (جدول ۲).

نتیجه‌گیری

با توجه به هدف تحقیق حاضر که عبارت از تاثیر صدور سند مالکیت اماکن روستایی در توسعه روستاهای محدوده مورد مطالعه می‌باشد، یافته‌ها بیانگر این است که بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و گویه‌های تاثیر پذیر که شامل حس تعلق مکانی و بهبود وضعیت اشتغال ساکنان روستاهای مورد مطالعه می‌باشند، رابطه معناداری وجود دارد. طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی، تغییراتی را در سطح زندگی روستاییان به وجود آورده است. در مقایسه با تحقیقات خارجی که عواملی مانند کمبود منابع زمین و فشار جمعیت، درگیرها بر سر استفاده از زمین و ... سبب تغییراتی در مالکیت زمین شده است و در مقایسه با نتایج تحقیقات انجام گرفته در داخل کشور، از جمله: ترشیزیان و اطهاری (۱۳۸۹) در زمینه تقویت حقوق مدنی و رونق اقتصادی. عنابستانی (۱۳۹۱) در زمینه افزایش سرمایه گذاری در روستا، جلوگیری از بروز اختلافات محلی، ایجاد نظم در معاملات، پژوهش حاضر به این نتیجه رسیده است که

طرح صدور سند اماکن روستایی سبب بهبود وضعیت اشتغال روستاییان و افزایش حس تعلق مکانی در محدوده مورد مطالعه شده است.

براساس بررسی و مشاهدات محقق، چون طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در برنامه های توسعه سوم و چهارم به صورت پراکنده در محدوده مورد مطالعه اجرا شد و روستاها به صورت یکپارچه از این طرح برخوردار نمی شدند، به نوعی اختلاف طبقاتی را در مناطق روستایی جامعه نمونه تشدید کرد. زیرا افراد فقیر به دلیل اینکه توانایی پرداخت هزینه صدور سند را نداشتند یا به عبارتی بر اساس درآمد خود آن را مقرون به صرفه نمی دانستند از این طرح استقبال نمی کردند. اما بقیه ساکنان مناطق روستایی محدوده مورد مطالعه که از این طرح برخوردار شدند، با وثیقه گذاشتن سند مالکیت اماکن خود، به اخذ وام های مختلفی از جمله وام پرورش دام و طیور و وام کشاورزی اقدام می کنند که این روند باعث اشتغال زایی ساکنان روستاهای محدوده ی مورد مطالعه می شود. از طرفی زمین را مقدس و یادگار اجداد خود می دانند؛ به طوری که اکثر این افراد جز در شرایط حاد و نیاز شدید مالی، حاضر به فروش زمین خود نمی شوند. اجرایی شدن طرح صدور سند مالکیت اماکن سبب شد که ساکنان روستاهای مورد مطالعه از حقوق مدنی برخوردار شوند و نسبت به دارایی خود احساس امنیت کنند. این روند افزایش بیش از پیش حس تعلق به مکان در ساکنان مناطق روستایی بخش مرکزی شهرستان نیمروز را موجب گردید.

با توجه به اینکه برای به تحقق پیوستن موثرتر و مداومتر اثرات مثبت طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در راستای توسعه مناطق روستایی، به ویژه در محدوده مورد مطالعه، بهتر است این طرح به صورت مفیدتری مدیریت شود. موارد زیر در این زمینه پیشنهاد می گردد:

- با توجه به تراکم کار واحدهای ثبتی و کمبود نیروی انسانی و ناقص بودن روشهای سنتی و دستی و قدیمی در سازمانهای دولتی محدوده مورد مطالعه، بهتر است از ظرفیتهای موجود و امکانات رایانه ای حداکثر بهره مفید جاری گردد.

- در زمینه هزینه طرح بهتر است مانند برنامه های توسعه قبلی، معافیت های مالی نسبت به افرادی که از نظر مالی ضعیف تر هستند، در نظر گرفته شود.

- با توجه به ضعف مالی و کمبود شغل و عدم تنوع شغلی افراد در بعضی نقاط روستایی به ویژه در محدوده مورد مطالعه، نسبت به دیگر مناطق روستایی کشور، بهتر است مزایا و معافیت هایی در زمینه های هزینه طرح و صدور سند برای زمین های داخل بافت روستا به شرط دارا بودن حداقل ۲ متر دیوار یا پرچین دور آن، در این مناطق در نظر گرفته شود.

- برخی از کارها که در طول روند صدور سند صورت می گیرد مانند تکمیل فرمها و ... بهتر است توسط دفاتر پیشخوان دولت انجام شود.

- مطابق قانون الحاقی هزینه اسناد صادره در روستاها ۵۰ درصد هزینه صدور اسناد در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر تعیین شده است که ناعادلانه است. زیرا قیمت املاک و ارزش اسناد مالکیت آنان، این تناسب را ندارد لذا شایسته است در این مورد تجدید نظر شود.

- مسئله وام و تسهیلات ویژه از طریق بانک کشاورزی و سایر بانکها در زمینه مشاغل روستایی، به صورت فعال و تاثیر گذار در بخش روستایی وارد گردند تا روستاییان با انگیزه کافی برای پیگیری امر سند دار کردن زمینهایشان اقدام نمایند.

منابع

- ۱- ابراهیم زاده، عیسی؛ راهبردهای رشد و توسعه روستایی، طرح پژوهشی، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ۱۳۷۷.
- ۲- استانداری سیستان و بلوچستان (۱۳۹۲)، آخرین وضعیت تقسیمات کشوری شهرستان نیمروز. زاهدان: استانداری سیستان و بلوچستان.
- ۳- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان زابل، (۱۳۹۲)، اطلاعات مربوط به اجرای طرح صدور سند اماکن در سطح منطقه
- ۴- ترشیزیان، پریش؛ اطهاری، کمال. (۱۳۸۹)، ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.

- ۵ - حسینی حاصل، صدیقه و عزیزپور، فرهاد. (۱۳۸۷)، ضرورت ها و اثرات صدور سند اماکن روستایی، نشریه آبادی، سال هیجدهم، شماره ۲۴، (پیاپی ۵۹)، ۴۱-۳۸.
- ۶- سلمان پور، عباس. (۱۳۸۵)، حق اعیان در حقوق ثبت و دعاوی مرتبط با آن، اندیشه های حقوقی، سال چهارم، شماره یازدهم، پائیز و زمستان ۱۳۸۵، صص (۱۲۹-۱۴۴).
- ۷- عابدی، ضرغام. (۱۳۸۵)، ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور، مطالعه موردی: بخش بابل کنار شهرستان بابل، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز.
- ۸- عابدی، ضرغام. (۱۳۸۸)، نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی، اولین کنفرانس ملی مسکن و توسعه کالبدی روستا.
- ۹- عنابستانی، علی اکبر؛ شایان، حمید؛ صادقی بوگر، محمد شفیع. (۱۳۹۱)، پیامدهای اقتصادی و اجتماعی طرح صدور سند مالکیت اماکن در سکونتگاههای روستایی شهرستان اقلید، نشریه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۲، تابستان ۱۳۹۲، صص (۳۳-۴۸).
- ۱۰- قانون و آئین نامه اجرایی الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن. (۱۳۹۰).
- ۱۱- قانون و آئین نامه اجرایی تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۴-۱۳۷۸).
- ۱۲- قانون و آئین نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم، توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۹-۸۲).
- ۱۳- قانون و آئین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون برنامه چهارم، توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۴-۱۳۸۸).
- ۱۴- قدیری معصوم، مجتبی؛ ایران خواه خانقاه، سهیلا. (۱۳۹۰)، بررسی روند تاریخی صدور سند مالکیت مسکونی روستایی در ایران، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران.
- ۱۵- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۸)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت، نشر دادگستر.
- ۱۶- کربلایی، فرشته. (۱۳۸۷)، ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی در توسعه و عمران روستایی، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تهران.
- ۱۷- لهسایی زاده، عبدالعلی. (۱۳۶۹)، تحولات اجتماعی در روستاهای ایران، انتشارات نوید شیراز، شیراز.
- ۱۸- متانی، محمد علی. (۱۳۸۴)، مجموعه قوانین دوم و سوم و چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی، انتشارات جنگل، تهران.
- ۱۹- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۲)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن - شهرستان نیمروز.