



بنیاد ملی کتاب و اسناد
حساب ۱۰۰ امام

معاونت عمران روستایی

ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی

تألیف:

پریوش ترشیزیان

کمال اطهاری

بهار ۱۳۸۹

سرشناسه: ترشیزیان، پریوش، ۱۳۳۳

عنوان و نام پدیدآور: ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی / تألیف پریوش ترشیزیان،

کمال اظهاری، [برای] معاونت عمران روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

مشخصات نشر: تهران: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۹

مشخصات ظاهری: ۵۸۰ ص

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۶۶۷۲-۱۵-۴

وضعیت فهرست نویسی: فیا

یادداشت: چاپ اول

موضوع: سند مالکیت، ایران، ثبت و انتقال

موضوع: مسکن روستاییان، ایران، برنامه ریزی

موضوع: عمران روستایی، برنامه ریزی

شناسه افزوده: اظهاری، کمال، ۱۳۳۰

شناسه افزوده: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

شناسه افزوده: معاونت عمران روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

رده بندی کنگره: ۱۳۸۹ ۴۴۴/۳۷/ KMHV

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۰۴۶۰۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی: ۲۰۷۲۲۱۸

ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی

مؤلفان: پریوش ترشیزیان و کمال اظهاری

ناشر: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

ویراستار: رضا سوری

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: انتشارات نمین

نوبت انتشار: اول سال انتشار: ۱۳۸۹

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

شماره شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۶۶۷۲-۱۵-۴ بهاء: ۷۵۰۰ تومان

تمامی حقوق مربوط به این کتاب محفوظ و متعلق به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد.

تهران - خ دکتر فاطمی - شماره ۲۷۱ - صندوق پستی ۱۵۸۷۵/۴۹۱۳

تلفن: ۸۸۹۵۵۹۴۵ دورنگار: ۸۸۹۵۵۹۳۳

آدرس سایت: www.bonyadmaskan.ir

۳۳	پیشگفتار
۳۵	مقدمه
۴۱	فصل نخست: کلیات پژوهش
۴۲	۱-۱- طرح مسئله
۴۵	۱-۲- اهداف پژوهش
۴۵	- اهداف کلان (اصلی)
۴۶	- اهداف خرد (تبعی)
۴۶	۱-۳- پرسشهای پژوهش
۴۷	۱-۴- روش و فرآیند پژوهش
۴۷	۱-۴-۱- روشهای گردآوری و تجزیه و تحلیل اطلاعات
۴۸	۱-۴-۲- ابزار گردآوری و تجزیه و تحلیل اطلاعات
۴۹	۱-۴-۳- جامعه آماری و روش نمونه گیری
۵۹	فصل دوم: مبانی نظری و چارچوب مفاهیم پایه
۶۱	۲-۱- کلید واژه ها و مفاهیم پایه
۷۲	۲-۲- پیشینه موضوع در ایران و جهان
۷۲	۲-۲-۱- پیشینه تحقیق در زمینه تجارت جهانی
۷۳	۲-۲-۲- پیشینه محتوایی طرح صدور سند در جهان
۸۸	۲-۲-۳- پیشینه محتوایی طرح صدور سند روستایی در ایران
۹۰	۲-۳- نظام مدیریت و برنامه ریزی توسعه و عمران روستاهای کشور و اهداف آن
۹۲	۲-۳-۱- نظام مدیریت املاک روستایی کشور از روزگار باستان تا دوره معاصر

- ۱۱۶ ۲-۳-۲- نظام مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه و عمران روستایی کشور در دوره
معاصر
- ۱۱۶ الف- نظام مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه و عمران روستایی کشور پس از
مشروطیت
- ۱۱۹ ب- نظام مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه و عمران روستایی کشور پس از
جنگ جهانی دوم
- ۱۲۴ پ- نظام مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه و عمران روستایی کشور پس از
اصلاحات ارضی
- ۱۲۹ ت- نظام مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه و عمران روستایی کشور در دوره
جمهوری اسلامی
- ۱۴۰ ۲-۴- نظام ثبت اسناد و املاک کشور و اهداف آن
- ۱۴۳ ۲-۴-۱- هدفهای نظام ثبت اسناد و املاک کشور
- ۱۴۶ ۲-۵- شاخصها و معیارهای سنجش میزان تحقق اثرات صدور سند در روستاها
- ۱۵۹ فصل سوم: شناسایی نظام ثبت اسناد و املاک
در سکونتگاههای روستایی کشور
- ۱۶۱ ۳-۱- تحولات نظام ثبت اسناد و املاک در بستر حقوقی
- ۱۶۶ ۳-۲- تحولات نظام ثبت اسناد و املاک در بستر اجرایی- نهادی
- ۱۷۴ ۳-۳- بررسی قوانین و نظام جاری ثبت اسناد و املاک در روستاها
- ۱۸۹ فصل چهارم: ارزیابی و سنجش نظام ثبت اسناد و املاک
در سکونتگاههای روستایی کشور
- ۱۹۱ ۴-۱- ارزیابی مقدمات اجرای طرح صدور سند

- ۲۰۲ ۴-۲- ارزیابی میزان تحقق سیاستهای صدور سند در روستاها و هدفهای آن
- ۲۱۱ ۴-۳- ارزیابی میزان تحقق اهداف کمی صدور سند در روستاها
- ۲۵۶ ۴-۴- ارزیابی جنبه‌های اجتماعی میزان تحقق طرح صدور سند روستایی
- ۲۵۷ ۴-۴-۱- مشارکت
- ۲۶۴ ۴-۴-۲- مالکیت
- ۲۷۲ ۴-۴-۳- برخورداری از عوامل توسعه اجتماعی
- ۲۸۱ ۴-۴-۴- جامعه محلی
- ۲۹۲ ۴-۴-۵- کارآمدی
- ۲۹۵ ۴-۵- ارزیابی جنبه‌های اقتصادی میزان تحقق طرح صدور سند روستا
- ۲۹۶ ۴-۵-۱- وضعیت اقتصادی
- ۳۰۹ ۴-۵-۲- بار مالی
- ۳۱۴ ۴-۵-۳- تعامل اقتصادی
- ۳۲۴ ۴-۶- ارزیابی جنبه‌های کالبدی میزان تحقق طرح صدور سند روستایی
- ۳۲۵ ۴-۶-۱- دسترسی
- ۳۲۹ ۴-۶-۲- موقعیت طبیعی استقرار روستا
- ۳۳۲ ۴-۶-۳- جایگاه مکانی- فضایی روستا
- ۳۳۵ ۴-۶-۴- بافت روستا
- ۳۴۰ ۴-۷- ارزیابی جنبه‌های نهادی- مدیریتی میزان تحقق طرح صدور سند روستایی
- ۳۴۱ ۴-۷-۱- نقش نهادهای محلی در تحقق طرح
- ۳۴۸ ۴-۷-۲- نقش هماهنگی بین نهادهای اجرایی در تحقق طرح
- ۳۶۲ ۴-۷-۳- برنامه و میزان نظارت بنیاد مسکن برای اجرای طرح

- ۴-۸- ارزیابی اثرات اجتماعی طرح صدور سند در روستاهای مورد مطالعه ۳۶۵
- ۴-۸-۱- تقویت هویت اجتماعی روستا ۳۷۱
- ۴-۸-۲- تقویت حقوق مدنی ۳۸۰
- ۴-۸-۳- تقویت سرمایه اجتماعی روستا ۳۸۶
- ۴-۸-۴- ثبات جامعه روستایی ۳۹۶
- ۴-۸-۵- رفاه و برابری اجتماعی ۳۹۹
- ۴-۹- ارزیابی اثرات اقتصادی طرح صدور سند در روستاهای مورد مطالعه ۴۰۶
- ۴-۹-۱- وضعیت اشتغال ۴۰۷
- ۴-۹-۲- میزان سرمایه گذاری و جذب تسهیلات مالی ۴۱۴
- ۴-۹-۳- ارزش اقتصادی ۴۱۷
- ۴-۱۰- ارزیابی اثرات کالبدی طرح صدور سند در روستاهای مورد مطالعه ۴۲۵
- ۴-۱۰-۱- عمران روستایی ۴۲۵
- ۴-۱۰-۲- انطباق با طرح هادی ۴۳۱
- ۴-۱۰-۳- بهبود مسکن روستایی ۴۳۴
- ۴-۱۱- ارزیابی اثرات نهادی- مدیریتی طرح صدور سند در روستاهای مورد مطالعه ۴۳۸
- ۴-۱۱-۱- تثبیت حاکمیت دولتی ۴۳۹
- ۴-۱۱-۲- تقویت نظام مالیاتی کشور ۴۵۰
- ۴-۱۱-۳- کارآمدی منابع زمین ۴۵۱

۴۵۳	فصل پنجم: تحلیل نظام ثبت اسناد و املاک
	در سکونتگاههای روستایی کشور
۴۵۵	- مقدمه
۴۵۸	۵-۱- تجزیه و تحلیل نظام ثبت اسناد و املاک روستایی کشور با استفاده از تکنیک SWOT
۴۶۰	۵-۱-۱- بررسی قوتها و ضعفهای نظام ثبت اسناد و املاک در روستاهای کشور (با بررسی جامعه آماری)
۴۶۲	الف- قوتها و ضعفهای طرح در ارتباط با مواد قانونی مستند طرح
۴۶۷	ب- قوتهای متأثر از اجرای طرح در روستاهای جامعه آماری
۴۷۵	ج- ضعفهای طرح در زمینه مواد قانونی مستند در طرح
۴۷۷	د- ضعفهای متأثر از اجرای طرح در روستاهای جامعه آماری
۴۸۸	۵-۱-۲- بررسی فرصتها و تهدیدهای نظام ثبت اسناد و املاک در روستاهای کشور (بررسی جامعه آماری)
۴۸۸	الف- فرصتها
۴۹۱	ب- تهدیدات عمده
۴۹۷	۵-۲- فرضیه‌های آماری و آزمون آنها
۵۰۵	۵-۳- رگرسیون
۵۲۳	فصل ششم: جمع‌بندی مطالب و پیشنهادهای نهایی
۵۲۵	۶-۱- هدفهای کیفی، سیاستها و هدفهای کمی صدور اسناد مالکیت در روستاها
۵۲۶	۱- اهداف کیفی
۵۲۶	الف- عوامل مؤثر در میزان تحقق طرح

۵۳۵	۲- عوامل تاثیرپذیر از اجرای طرح
۵۴۰	۲- سیاستها و هدفهای کمی صدور اسناد مالکیت در روستاها
۵۴۳	۱-۱-۶- سنجش عوامل اثرگذار
۵۵۰	۲-۶- نظام اجرایی صدور اسناد مالکیت در روستاها
۵۵۲	۱-۲-۶- ارزیابی چگونگی گردش کاری در نظام کنونی صدور اسناد مالکیت
۵۵۳	۳-۶- پیشنهادها، راهبردها و سیاستها
۵۷۵	منابع و مأخذ

فصل نخست:

- جدول ۱-۱- درصد تحقق صدور سند تا پایان سال ۱۳۸۶ ۵۲
- جدول ۱-۲- درصد تحقق صدور سند تا پایان سال ۱۳۸۶ ۵۳
- جدول ۱-۳- روستاهای تشکیل دهنده جامعه آماری طرح ۵۷

فصل دوم:

- جدول ۲-۱- مواد ۷ و ۸ و ۹ لایحه قانونی و تاسیس بنگاه عمران کشور ۱۲۲
- جدول ۲-۲- برنامه‌های توسعه اقتصادی- اجتماعی کشور و برنامه‌های آن در
حیطه عمران روستایی ۱۳۱
- جدول ۲-۳- نقاط عطف تحولات نهادهای متولی بخش کشاورزی ۱۳۴
- جدول ۲-۴- تقسیم بندی نظام مدیریت روستایی و قوانین آن در دوره معاصر ۱۳۹
- جدول ۲-۵- تشکیلات ثبت و سیر تحول آن ۱۴۱
- جدول ۲-۷- معیار ارزیابی جنبه‌های اجتماعی اثرات اجرایی طرح صدور سند
روستایی ۱۴۸
- جدول ۲-۸- معیارهای بررسی جنبه‌های اجتماعی میزان تحقق طرح صدور سند
روستایی ۱۴۹
- جدول ۲-۹- معیار ارزیابی جنبه‌های اقتصادی اثرات اجرای طرح صدور سند
روستایی ۱۵۱
- جدول ۲-۱۰- معیارهای بررسی جنبه اقتصادی میزان تحقق طرح صدور سند
روستایی ۱۵۲

- جدول ۱۱-۲- معیار ارزیابی جنبه‌های کالبدی اثرات اجرای طرح صدور سند روستایی ۱۵۳
- جدول ۱۲-۲- معیارهای بررسی جنبه کالبدی میزان تحقق طرح صدور سند روستایی ۱۵۴
- جدول ۱۳-۲- معیارهای ارزیابی جنبه‌های نهادی-مدیریتی اثرات اجرای طرح صدور سند روستایی ۱۵۵
- جدول ۱۴-۲- معیارهای بررسی جنبه نهادی میزان تحقق طرح صدور سند روستایی ۱۵۶

فصل سوم:

- جدول ۱-۳- سیر تحول قوانین مربوط به نظام ثبت اسناد و املاک ۱۶۵
- جدول ۲-۳- مراحل طرح صدور سند اماکن روستایی کشور ۱۷۳

فصل چهارم:

- جدول ۱-۲-۴- مقایسه سیاستهای گرفته شده در تبصره ۷۱ برنامه دوم، ماده ۱۴۰ برنامه سوم و ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه کشور ۲۰۹
- جدول ۱-۳-۴- عملکرد صدور سند مالکیت اماکن روستایی در برنامه دوم توسعه به تفکیک استان در مناطق کالبدی ۲۱۳
- جدول ۲-۳-۴- عملکرد صدور سند در کل کشور به تفکیک استان نسبت به سهمیه تعیین شده برای هر استان در برنامه سوم ۲۱۷
- جدول ۳-۳-۴- میزان سهمیه مقرر برای صدور سالانه سند در کل کشور برحسب استان در برنامه چهارم توسعه ۲۲۱

- جدول ۴-۳-۴- اسناد صادره از آغاز برنامه چهارم توسعه تا پایان اسفند ۸۶ به تفکیک استان و مناطق کالبدی ۲۲۳
- جدول ۴-۳-۵- اسناد صادره در سال ۸۴، ۸۵ و ۸۶ براساس سهمیه مقرر به تفکیک استان در مناطق کالبدی ۲۲۶
- جدول ۴-۳-۶- تعداد اسناد صادر شده از آغاز سال ۸۶ تا پایان سال ۱۳۸۶ ۲۳۳
- جدول ۴-۳-۷- تعداد اسناد صادره از آغاز برنامه دوم توسعه تا پایان ۸۶ به تفکیک استان در مناطق کالبدی ۲۴۰
- جدول ۴-۳-۸- تعداد اسناد صادر شده طی سه دوره اجرای طرح ۲۴۳
- جدول ۴-۳-۹- وضعیت سند در جامعه آماری روستاهای انتخابی طرح به تفکیک زمان صدور سند ۲۴۵
- جدول ۴-۴-۱- معیارهای بررسی جنبه اجتماعی میزان تحقق طرح در زمینه مشارکت ۲۵۸
- جدول ۴-۴-۲- وضعیت شاخصهای مشارکت در روستاهای جامعه آماری ۲۶۲
- جدول ۴-۴-۳- معیارهای بررسی جنبه اجتماعی میزان تحقق طرح در زمینه مالکیت ۲۶۵
- جدول ۴-۴-۴- تعداد و درصد مالکیت اراضی مسکونی در روستاهای جامعه آماری ۲۶۵
- جدول ۴-۴-۵- مقایسه درصد تحقق صدور سند و نوع مالکیت روستاهای جامعه آماری ۲۶۹
- جدول ۴-۴-۶- وضعیت شاخصهای مالکیت در روستاهای جامعه آماری ۲۷۱

- جدول ۴-۴-۷- معیارهای بررسی جنبه اجتماعی میزان تحقق طرح در زمینه
۲۷۲ برخورداری از عوامل توسعه اجتماعی
- جدول ۴-۴-۸- وضعیت سواد در روستاهای جامعه آماری
۲۷۳
- جدول ۴-۴-۹- وضعیت جمعیتی در روستاهای جامعه آماری
۲۷۷
- جدول ۴-۴-۱۰- درصد عمده گروههای سنی در روستاهای جامعه آماری
۲۷۸
- جدول ۴-۴-۱۱- معیارهای بررسی جنبه اجتماعی میزان تحقق طرح در زمینه
۲۸۲ جامعه محلی
- جدول ۴-۴-۱۲- وضعیت شاخصهای فضای تعامل و میزان همگرایی در
۲۸۵ روستاهای جامعه آماری
- جدول ۴-۴-۱۳- وضعیت شاخصهای کارآمدی در روستاهای جامعه آماری در
۲۹۳ مقایسه با میزان تحقق طرح
- جدول ۴-۴-۱۴- میزان برخورداری از نیروی انسانی در روند طرح
۲۹۴
- جدول ۴-۵-۱- معیار وضعیت اقتصادی روستاهای جامعه آماری در تحقق طرح
۲۹۵ صدور سند
- جدول ۴-۵-۲- وضعیت اشتغال خانوارهای ساکن جامعه آماری در بخشهای
۲۹۷ مختلف اقتصادی - ۱۳۸۵
- جدول ۴-۵-۳- میزان تحقق طرح در بخشهای گوناگون اقتصادی
۲۹۹
- جدول ۴-۵-۴- وضعیت شاخصهای ارزش زمینها در روستاهای جامعه آماری-
۳۰۳ ۱۳۸۵
- جدول ۴-۵-۵- مقایسه تعداد اسناد صادره و میزان استفاده از تسهیلات بانکی در
۳۰۷ جامعه آماری

- جدول ۴-۵-۶- معیار بار مالی خانوارهای روستاهای جامعه آماری در تحقق طرح صدور سند ۳۱۰
- جدول ۴-۵-۷- مقایسه وضعیت درآمد خانوارهای ساکن در روستاهای جامعه آماری و وضعیت سند ۳۱۰
- جدول ۴-۵-۸- معیار تعامل اقتصادی روستاهای جامعه آماری در تحقق طرح صدور سند ۳۱۴
- جدول ۴-۵-۹- مقایسه وضعیت فعالیت پایه روستاییان و میزان اسناد صادر شده در روستاهای جامعه آماری ۳۱۷
- جدول ۴-۵-۱۰- مقایسه میزان برخورداری از فعالیت فراروستایی و تعداد اسناد صادر شده در روستاهای جامعه آماری ۳۱۹
- جدول ۴-۵-۱۱- مقایسه وضعیت بازارهای فراروستایی و تعداد اسناد صادر شده در روستاهای جامعه آماری ۳۲۱
- جدول ۴-۶-۱- معیارهای بررسی جنبه کالبدی میزان تحقق طرح صدور سند روستایی ۳۲۴
- جدول ۴-۶-۲- فاصله از مراکز سیاسی و نزدیکترین شهر در روستاهای جامعه آماری ۳۲۶
- جدول ۴-۶-۳- وضعیت دسترسی روستاهای جامعه آماری مورد مطالعه به جاده اصلی ۳۲۷
- جدول ۴-۶-۴- امکانات حمل و نقل در روستاهای جامعه آماری مورد مطالعه ۳۲۷
- جدول ۴-۶-۵- موقعیت استقرار روستاهای کشور بر مبنای شرایط طبیعی ۳۳۰
- جدول ۴-۶-۶- موقعیت استقرار روستاهای جامعه آماری مورد مطالعه ۳۳۱

- جدول ۷-۶-۴- جایگاه فضایی روستاهای جامعه آماری مورد مطالعه ۳۳۲
- جدول ۸-۶-۴- سلسله مراتب جمعیتی روستا ۳۳۳
- جدول ۹-۶-۴- نوع بافت روستاهای مورد مطالعه ۳۳۵
- جدول ۱۰-۶-۴- ویژگیهای کالبدی اثرگذار در تحقق طرح در روستاهای جامعه آماری ۳۳۷
- جدول ۱-۷-۴- معیارهای بررسی جنبه مدیریتی - نهادی میزان تحقق طرح صدور سند روستایی ۳۴۰
- جدول ۲-۷-۴- میزان مشارکت دهیاری و شورای اسلامی روستا در اجرای طرح در مقایسه با میزان تحقق طرح ۳۴۷
- جدول ۳-۷-۴- میزان هماهنگی میان نهادهای اجرایی بنیاد مسکن، اداره ثبت اسناد، استانداری‌ها، فرمانداری‌ها و... در انجام مراحل صدور سند در مقایسه با درصد تحقق ۳۵۰
- جدول ۴-۷-۴- میزان هماهنگی میان نهادهای اجرایی ۳۵۱
- جدول ۵-۷-۴- هماهنگی میان اداره اوقاف و اداره ثبت در حل مسائل مالکیتی روستا ۳۵۲
- جدول ۶-۷-۴- هماهنگی اداره اوقاف و ثبت در شهرستان‌های مورد مطالعه ۳۵۴
- جدول ۷-۷-۴- میزان هماهنگی میان نهادهای پشتیبان اجرای طرح صدور سند ۳۵۵
- جدول ۸-۷-۴- تأثیر نهادهای محلی در پیشبرد مسائل ثبتی ۳۵۷
- جدول ۹-۷-۴- میزان هماهنگی میان نهادهای قضایی مانند شورای حل اختلاف با اداره ثبت و بنیاد ۳۵۹

- جدول ۴-۷-۱۰- میزان هماهنگی میان نهادهای قضایی با نهادهای اجرایی طرح
در شهرستان‌های مورد مطالعه ۳۶۱
- جدول ۴-۸-۱- وضعیت سند در جامعه آماری مورد مطالعه طرح ۳۶۶
- جدول ۴-۸-۲- معیارهای بررسی جنبه اجتماعی اثرات اجرایی طرح در زمینه
تقویت هویت اجتماعی ۳۷۱
- جدول ۴-۸-۳- وضعیت تقاضا برای بهره‌گیری از سند توسط روستائیان در
روستاهای جامعه آماری ۳۷۲
- جدول ۴-۸-۴- وضعیت مهاجرت پیش و پس از اجرای طرح در روستاهای
جامعه آماری ۳۷۵
- جدول ۴-۸-۵- تعداد واحدهای فروخته شده به بومیان و غیربومیان در روستاهای
جامعه آماری ۳۷۸
- جدول ۴-۸-۶- معیارهای بررسی جنبه اجتماعی اثرات اجرایی طرح در زمینه
تقویت حقوق مدنی ۳۸۱
- جدول ۴-۸-۷- استفاده از سند در جامعه آماری طرح به تفکیک نوع استفاده ۳۸۲
- جدول ۴-۸-۸- معیارهای بررسی جنبه اجتماعی اثرات اجرایی طرح در زمینه
تقویت سرمایه اجتماعی روستا ۳۸۶
- جدول ۴-۸-۹- تعلق خاطر به طرح و ارتباط اهالی با بنیاد مسکن و ثبت در
روستاهای جامعه آماری ۳۹۲
- جدول ۴-۸-۱۰- اثربخشی طرح صدور سند بر میزان اختلافات ملکی، معاملات
۳۹۴

و...

- جدول ۴-۸-۱۱- اثربخشی طرح صدور سند بر میزان دعاوی و مشاجرات فامیلی ۳۹۵
- جدول ۴-۸-۱۲- وضعیت روستاهای جامعه آماری در زمینه معیارهای همبستگی اجتماعی ۳۹۶
- جدول ۴-۸-۱۳- معیارهای بررسی جنبه اجتماعی اثرات اجرایی طرح در زمینه ثبات جامعه روستایی ۳۹۷
- جدول ۴-۸-۱۴- نرخ رشد روستاهای جامعه آماری در دو دهه گذشته ۳۹۸
- جدول ۴-۸-۱۵- معیارهای بررسی جنبه اجتماعی اثرات اجرایی طرح در زمینه رفاه و برابری اجتماعی ۳۹۹
- جدول ۴-۸-۱۶- وضعیت شاخصهای کیفیت مسکن روستایی ۴۰۰
- جدول ۴-۸-۱۷- افزایش قیمت در روستاهای جامعه آماری پس از طرح صدور سند ۴۰۳
- جدول ۴-۹-۱- معیار ارزیابی جنبه‌های اقتصادی اثرات اجرای طرح صدور سند روستایی ۴۰۶
- جدول ۴-۹-۲- سهم جمعیت فعال اقتصادی از کل جمعیت (۱۳۸۵) ۴۰۸
- جدول ۴-۹-۳- مقایسه نرخ اشتغال و بار تکفل در روستاهای جامعه آماری پیش و پس از اجرای طرح ۱۳۷۵ ۴۱۱
- جدول ۴-۹-۴- مقایسه نرخ اشتغال و بار تکفل در روستاهای جامعه آماری پیش و پس از اجرای طرح ۱۳۸۵ ۴۱۲
- جدول ۴-۹-۵- بررسی تاثیر اجرای طرح بر تعداد کارگاههای ایجاد شده در بخش صنعت و خدمات در روستاهای جامعه آماری ۴۱۴

- جدول ۴-۹-۶- بررسی مقایسه قیمت زمینها پیش و پس از اجرای طرح (۷۵-۸۵)
 ۴۱۸ در روستاهای جامعه آماری
- جدول ۴-۹-۷- معیار ارزیابی جنبه‌های اقتصادی اثرات اجرای طرح صدور سند
 ۴۲۲ روستایی
- جدول ۴-۱۰-۱- معیار ارزیابی اثرات اجرای طرح صدور سند روستایی با عمران
 ۴۲۵ روستایی
- جدول ۴-۱۰-۲- معیار بررسی اثرات اجرای طرح صدور سند روستایی و انطباق
 ۴۳۱ با طرح هادی
- جدول ۴-۱۰-۳- مقایسه واحدهای بهره‌مند از مصالح بادوام و بناهای مقاوم‌سازی
 ۴۳۲ شده پیش و پس از طرح
- جدول ۴-۱۰-۴- معیارهای بررسی اثرات اجرای طرح صدور سند روستایی در
 ۴۳۴ بهبود مسکن روستایی
- جدول ۴-۱۱-۱- معیارهای ارزیابی نهادی-مدیریتی اثرات اجرایی طرح صدور
 ۴۳۸ سند روستایی
- جدول ۴-۱۱-۲- تاثیر اجرای طرح بر معاملات صورت گرفته در روستاهای
 ۴۴۰ جامعه آماری
- جدول ۴-۱۱-۳- مقایسه تعداد نقشه‌های تفکیکی و اسناد صادر شده در
 ۴۴۲ روستاهای سرتاسر کشور به تفکیک استان
- جدول ۴-۱۱-۴- طبقه‌بندی میزان نقشه‌های تفکیکی در مقایسه با تعداد اسناد
 ۴۴۳ صادر شده در روستاهای سراسر کشور

- جدول ۴-۱۱-۵- بررسی وضعیت روستاهای جامعه آماری در زمینه اجرای طرح
۴۴۶ هادی
- جدول ۴-۱۱-۶- وضعیت سند در جامعه آماری روستاهای انتخابی طرح به
۴۴۸ تفکیک نوع سند
- جدول ۴-۱۱-۷- میزان سند رسمی در جامعه آماری طرح به درصد
۴۴۹
- جدول ۴-۱۱-۸- تعداد روستاهای مشمول تحقق طرح صدور سند و تعداد اسناد
صادر شده در این روستاها در برنامه دوم، سوم و چهارم توسعه
۴۵۰ اقتصادی

فصل پنجم:

- جدول ۵-۱- ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوتها و ضعفها) طرح صدور سند
۴۸۴ اماکن روستایی
- جدول ۵-۲- تکنیک کمی تحلیل قوتها و ضعفهای درونی و فرصتها و تهدیدهای
۴۹۵ بیرونی و مناطق استراتژیکی (SWOT)
- جدول ۵-۳- ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE) طرح صدور سند اماکن
۴۹۶ روستایی
- جدول ۵-۴- بررسی وضعیت متغیرهای فرض شده در مدل رگرسیون آماری
۵۰۷
- جدول ۵-۵- بررسی ضریب همبستگی بین متغیرهای مستقل موجود در مدل
۵۰۸ رگرسیون انتخابی تک-متغیره به تفکیک هر یک از متغیرها
- به ترتیب اولویت

فصل ششم:

- جدول ۶-۱- اثرگذاری طرح صدور سند در بخشهای گوناگون
۵۴۰

۵۴۱	جدول ۶-۲- سیاستهای عمده صدور اسناد مالکیت در روستاها
۵۴۲	جدول ۶-۳- هدفهای کمی عمده صدور سند مالکیت در روستاها
۵۴۹	جدول ۶-۴- عوامل موفقیت و ناموفق بودن در نمونه استانهای پیشرو و بازمانده
۵۵۰	جدول ۶-۵- مراحل اجرای صدور اسناد مالکیت در روستاها
۵۵۷	جدول ۶-۶- ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه‌ای <i>SWOT</i>
۵۵۸	جدول ۶-۷- ماتریس تعیین راهبردهای اثرگذار در برنامه‌ریزی طرح صدور سند اماکن روستایی
۵۶۷	جدول ۶-۸- بخش ۱- نظام مدیریتی و ارتقای بهره‌وری از امکانات موجود
۵۶۸	جدول ۶-۹- بخش ۲- منابع انسانی
۵۶۹	جدول ۶-۱۰- بخش ۳- سیستمهای اطلاعاتی، اطلاعات جغرافیایی و کاداستر
۵۷۱	جدول ۶-۱۱- بخش ۴- اطلاع‌رسانی، ارتباطات و مشارکتهای مردمی
۵۷۲	جدول ۶-۱۲- بخش ۵- خدمات حقوقی، اصلاح قوانین و مقررات خدمات ثبتی اماکن روستایی
۵۷۳	جدول ۶-۱۳- بخش ۶- عملیات اجرایی و خدمات ثبتی

فصل نخست:

- نمودار ۱-۳- درصد تحقق صدور سند از فروردین تا پایان تیر ۱۳۸۶ ۵۵
- نمودار ۱-۴- تعداد کل اسناد صادر شده تا پایان ۱۳۸۶ به تفکیک استان و مناطق کالبدی ملی ۵۶

فصل دوم:

- نمودار ۱-۱- بررسی پیشینه موضوع پژوهش ۷۲
- نمودار ۱-۲- مکانیسم ثبت در کشور فرانسه ۷۷
- نمودار ۲-۱- تقسیم‌بندی دوره های مختلف نظام مدیریت روستایی کشور ۹۱
- نمودار ۲-۲- هرم قدرت در روستا ۱۲۳
- نمودار ۲-۳- اهداف عمده طرح ثبت اسناد روستایی ۱۴۵

فصل سوم:

- نمودار ۳-۱- اولویت اجرای طرح صدور سند روستایی در برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ۱۷۱
- نمودار ۳-۲- فرآیند اجرای طرح صدور سند مالکیت در وضع موجود ۱۷۲

فصل چهارم:

- نمودار ۴-۲-۱- اسناد صادر شده طی برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ۲۰۷
- نمودار ۴-۳-۱- درصد تحقق صدور سند نسبت به سهمیه مقرر در برنامه سوم توسعه در سطح استانهای کشور ۲۱۵
- نمودار ۴-۳-۲- تعداد اسناد صادره در برنامه سوم و مقایسه آن با تعداد سهمیه در نظر گرفته شده برای هر استان ۲۱۹

- نمودار ۴-۳-۳- اسناد صادره از ابتدای برنامه چهارم تا پایان سال ۸۶ به تفکیک استان
۲۲۵
- نمودار ۴-۳-۴- مقایسه اسناد صادره در سال ۸۴ نسبت به سهمیه مقرر به تفکیک استان
۲۲۸
- نمودار ۴-۳-۶- مقایسه اسناد صادره در سال ۸۵ نسبت به سهمیه مقرر
۲۲۸
- نمودار ۴-۳-۵- درصد تحقق صدور سند در سال ۸۴ نسبت به سهمیه مقرر
۲۳۳
- نمودار ۴-۳-۷- درصد تحقق صدور سند در سال ۸۵ نسبت به سهمیه تعیین شده در برنامه چهارم توسعه
۲۳۵
- نمودار ۴-۳-۸- درصد تحقق طرح در سال ۸۶ نسبت به سهمیه مصوب سال ۸۶
۲۳۵
- نمودار ۴-۳-۹- اسناد صادره در سال ۱۳۸۶ در مقایسه با سهمیه مصوب سال ۱۳۸۶
۲۳۶
- نمودار ۴-۳-۱۰- چگونگی روند اسناد صادره در استان‌های کل کشور طی سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۶
۲۳۷
- نمودار ۴-۳-۱۲- اسناد صادره طی سه دوره برنامه توسعه در استان‌های کل کشور
۲۳۹
- نمودار ۴-۳-۱۳- وضعیت سند در جامعه آماری روستاهای انتخابی طرح به تفکیک زمان صدور سند
۲۴۷
- نمودار ۴-۴-۱- درصد مشارکت در تهیه نقشه تفکیکی در روستاهای جامعه آماری
۲۵۹
- نمودار ۴-۴-۲- درصد همکاری نهادهای محلی در پیشبرد طرح در روستاهای جامعه آماری
۲۶۱

- نمودار ۳-۴-۴- مقایسه وضعیت مشارکت در روستاهای جامعه آماری با میزان
 ۲۶۳ تحقق سند در این روستاها
- نمودار ۴-۴-۴- درصد نوع مالکیت در روستاهای جامعه آماری
 ۲۶۶
- نمودار ۵-۴-۴- مقایسه نوع مالکیت و درصد تحقق صدور سند در جامعه آماری
 ۲۶۹
- نمودار ۶-۴-۴- مقایسه نسبت ثبت نام مقطع راهنمایی با تعداد صدور سند
 ۲۷۴
- نمودار ۷-۴-۴- مقایسه درصد باسوادی با تعداد سند صادره در روستاهای جامعه
 ۲۷۴ آماری
- نمودار ۸-۴-۴- مقایسه تعداد خانوار و اسناد صادره در روستاهای جامعه آماری
 ۲۷۵ طرح
- نمودار ۹-۴-۴- درصد عمده گروه‌های سنی در روستاهای جامعه آماری
 ۲۷۹
- نمودار ۱۰-۴-۴- مقایسه تعداد نسبی سند و درصد عمده گروه‌های سنی در
 ۲۷۹ روستاهای جامعه آماری
- نمودار ۱۱-۴-۴- تعداد اسناد صادره در روستاهای جامعه آماری نسبت به تعداد
 ۲۸۰ خانوار
- نمودار ۱۲-۴-۴- بررسی فضای تعامل در جامعه آماری در مقایسه با درصد
 ۲۸۴ تحقق صدور سند
- نمودار ۱۳-۴-۴- مقایسه میزان همگرایی و درصد تحقق صدور سند در روستاها
 ۲۸۴
- نمودار ۱۴-۴-۴- مقایسه بهره‌گیری از توان‌ها و امکانات محلی و درصد تحقق
 ۲۹۴ صدور سند در جامعه آماری
- نمودار ۱-۵-۴- توزیع شاغلین ساکن در روستاهای جامعه آماری برحسب
 ۲۹۸ بخش‌های مختلف اقتصادی

- نمودار ۴-۵-۲- سهم بخش‌های مختلف اقتصادی با سند در دست اقدام ۳۰۱
- نمودار ۴-۵-۳- سهم بخش‌های مختلف اقتصادی دارندگان سند غیررسمی در تحقق طرح ۳۰۱
- نمودار ۴-۵-۴- بررسی وضعیت اسناد صادره در مقابل تعداد کل واحدهای روستا ۳۰۴
- نمودار ۴-۵-۵- بررسی وضعیت افزایش قیمت اراضی مسکونی دارای سند از کل اراضی مسکونی روستا ۳۰۵
- نمودار ۴-۵-۶- میزان استفاده از تسهیلات بانکی (وام) در جامعه آماری ۳۰۸
- نمودار ۴-۵-۷- توزیع درآمد در میان خانوارهای دارای سند رسمی در روستاهای جامعه آماری ۳۱۱
- نمودار ۴-۵-۸- بررسی وضعیت درآمد خانوارهای روستاهای جامعه آماری دارای سند در دست اقدام ۳۱۲
- نمودار ۴-۵-۹- بررسی وضعیت درآمد خانوارهای روستاهای جامعه آماری فاقد سند رسمی ۳۱۳
- نمودار ۴-۵-۱۰- مقایسه وضعیت فعالیت پایه و درصد تحقق طرح در روستاهای جامعه آماری ۳۱۸
- نمودار ۴-۵-۱۱- بررسی وضعیت فعالیت فرا روستایی در جامعه آماری بعد از اجرای طرح صدور سند ۳۲۰
- نمودار ۴-۵-۱۲- مقایسه نوع بازارهای فرا روستایی در جامعه آماری ۳۲۳
- نمودار ۴-۶-۱- فاصله از مرکز سیاسی و نزدیکترین شهر ۳۲۵

- نمودار ۲-۶-۴- وضعیت دسترسی روستاهای جامعه آماری مورد مطالعه به جاده اصلی ۳۲۶
- نمودار ۳-۶-۴- امکانات حمل و نقل در روستاهای جامعه آماری مورد مطالعه ۳۲۷
- نمودار ۴-۶-۴- موقعیت استقرار طبیعی روستاهای کشور ۳۳۰
- نمودار ۵-۶-۴- موقعیت استقرار طبیعی روستاهای جامعه آماری ۳۳۱
- نمودار ۶-۶-۴- جایگاه فضایی روستاهای جامعه آماری مورد مطالعه ۳۳۳
- نمودار ۷-۶-۴- تقسیم بندی روستاهای جامعه آماری براساس تعداد خانوار ۳۳۴
- نمودار ۸-۶-۴- بافت روستا در روستاهای جامعه آماری طرح ۳۳۶
- نمودار ۱-۷-۴- میزان هماهنگی بین نهادهای اجرایی (بنیاد مسکن، اداره ثبت اسناد، استانداری ها، فرمانداری ها و...) در انجام مراحل صدور سند ۳۵۱
- نمودار ۲-۷-۴- میزان هماهنگی بین اداره اوقاف و اداره ثبت در حل مسائل مالکیتی در روستا ۳۵۴
- نمودار ۳-۷-۴- میزان هماهنگی بین نهادهای محلی با بنیاد مسکن و اداره ثبت ۳۵۷
- نمودار ۴-۷-۴- میزان هماهنگی بین نهادهای قضایی (شورای حل اختلاف) با ادارات ثبت و بنیاد ۳۶۱
- نمودار ۱-۸-۴- وضعیت سند در کل جامعه آماری طرح ارزیابی صدور سند اماکن روستایی کل کشور ۳۶۶
- نمودار ۲-۸-۴- درصد درخواست خویشاوندان و آشنایان از جامعه آماری طرح جهت وثیقه، ضمانت و... ۳۷۳

- نمودار ۴-۸-۳- مراجعه به خویشاوندان و آشنایان جهت وثیقه ملکی یا ضمانت
۳۷۴ و... در جامعه آماری
- نمودار ۴-۸-۴- مقایسه مهاجرت قبل و بعد از طرح صدور سند
۳۷۶
- نمودار ۴-۸-۵- مقایسه وضعیت مهاجرت گروه‌های جامعه آماری
۳۷۷
- نمودار ۴-۸-۶- مقایسه تعداد واحدهای مسکونی به فروش رسیده به افراد بومی و
۳۷۹ غیر بومی به تفکیک روستا
- نمودار ۴-۸-۷- استفاده از سند مالکیت به عنوان وثیقه و ضمانت در جامعه
۳۸۳ آماری مورد مطالعه
- نمودار ۴-۸-۸- استفاده از سند مالکیت در میان جمعیت کل روستاهای منتخب
۳۸۵ جامعه آماری
- نمودار ۴-۸-۹- علل تمایل جامعه آماری برای سنددار شدن
۳۸۵
- نمودار ۴-۸-۱۰- دلایل رغبت جامعه آماری به سند رسمی به تفکیک نوع سند
۳۸۸
- نمودار ۴-۸-۱۱- رغبت خانوارهای دارای سند غیررسمی در میان جامعه آماری
۳۸۸
- نمودار ۴-۸-۱۲- رغبت خانوارهای فاقد سند رسمی در میان جامعه آماری
۳۹۰
- نمودار ۴-۸-۱۳- دلایل عدم تمایل برای داشتن سند رسمی خانوارهای جامعه
۳۹۳ آماری دارای سند غیررسمی
- نمودار ۴-۸-۱۴- مقایسه نرخ رشد دو دهه گذشته در روستاهای جامعه آماری
۳۹۹
- نمودار ۴-۸-۱۵- درصد افزایش قیمت بعد از طرح صدور سند در روستاهای
۴۰۳ جامعه آماری
- نمودار ۴-۸-۱۶- مقایسه قیمت اراضی مسکونی قبل و بعد از طرح صدور سند در
۴۰۴ جامعه آماری

- نمودار ۴-۸-۱۷- مقایسه متوسط قیمت اجاره واحدهای تجاری قبل و بعد از طرح صدور سند ۴۰۴
- نمودار ۴-۸-۱۸- افزایش قیمت اراضی مسکونی بعد از طرح صدور سند در جامعه آماری ۴۰۵
- نمودار ۴-۹-۱- میزان جمعیت فعال اقتصادی ار کل جمعیت روستا ۴۰۹
- نمودار ۴-۹-۲- بررسی میزان تاثیر اجرای طرح بر تعداد کارگاههای بخش صنعت در جامعه آماری ۴۱۰
- نمودار ۴-۹-۴- مقایسه وضعیت بار تکفل در دوره زمانی ۱۳۷۵-۸۵ در روستاهای جامعه آماری ۴۱۳
- نمودار ۴-۹-۵- بررسی روند سرمایه گذاری در جریان اجرای طرح در جامعه آماری ۴۱۶
- نمودار ۴-۹-۶- تاثیر اجرای طرح بر تخصیص اعتبارات در روستاهای جامعه آماری ۴۱۷
- نمودار ۴-۹-۷- بررسی میزان تاثیر اجرای طرح بر ارزش اقتصادی اراضی در جامعه آماری ۴۲۰
- نمودار ۴-۱۰-۱- تغییرات شاخص بعد خانوار طی دوره ۱۳۷۵-۸۵ ۴۲۷
- نمودار ۴-۱۰-۲- تغییرات تعداد خانوار طی دوره ۱۳۷۵-۸۵ ۴۲۷
- نمودار ۴-۱۰-۳- تغییرات جمعیت طی دوره ۱۳۷۵-۸۵ ۴۲۹
- نمودار ۴-۱۰-۴- شاخص واحد مسکونی طی دوره ۱۳۷۵-۸۵ ۴۳۰
- نمودار ۴-۱۰-۵- شاخص خانوار در واحد مسکونی طی دوره ۱۳۷۵-۸۵ ۴۳۰

- نمودار ۱-۱۱-۴- مقایسه تعداد نقشه‌های تهیه شده از اماکن روستایی و تعداد
 ۴۴۴ اسناد صادره به تفکیک استان در کل کشور
- فصل پنجم:**
- نمودار ۱-۵- بررسی وضعیت درآمد خانوارهای دارای سند رسمی در برابر
 ۴۹۹ خانوارهای بدون سند رسمی در روستاهای جامعه آماری
- نمودار ۲-۵- تأثیر اجرای طرح صدور سند بر قیمت زمینهای مسکونی
 ۵۰۱
- نمودار ۳-۵- تأثیر اجرای طرح صدور سند بر رونق اقتصادی
 ۵۰۳
- نمودار ۴-۵- بررسی میزان دسترسی روستاهای جامعه آماری به نزدیک‌ترین شهر
 ۵۰۵ و درصد تحقق طرح صدور سند
- نمودار ۵-۵- نمودار هیستوگرام توزیع نرمال رگرسیون انتخابی
 ۵۱۷
- نمودار ۶-۵- نمودار پراکنش مقادیر پیش‌بینی شده روستاهای جامعه آماری در
 ۵۱۸ نمودار رگرسیون انتخابی
- فصل ششم:**
- نمودار ۱-۶- بررسی وضعیت و جایگاه طرح در ماتریس *SWOT*
 ۵۵۵
- نمودار ۲-۶- نگرش سیستمی به جدول *SWOT*
 ۵۵۵

فصل نخست:

- نقشه ۱-۱- مناطق کالبدی ملی ایران ۵۱
- نقشه ۱-۲- پراکندگی روستاهای انتخابی طرح ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی کشور ۵۸

فصل چهارم:

- نقشه ۴-۳-۱- تعداد اسناد صادره سال ۱۳۸۴ به تفکیک استان‌ها ۲۲۹
- نقشه ۴-۳-۲- تعداد اسناد صادر شده سال ۱۳۸۵ به تفکیک استان‌ها ۲۳۰
- نقشه ۴-۳-۳- مقایسه اسناد صادره سالهای ۸۵ و ۸۴ به تفکیک استان در سطح کشور ۲۳۱
- نقشه ۴-۳-۴- مقایسه تعداد اسناد صادر شده طی سه دوره اجرای طرح ۲۴۴
- نقشه ۴-۳-۲۶ تا ۵- وضعیت سند در روستاهای جامعه آماری ۲۴۸
- نقشه ۴-۴-۵ تا ۱- میزان فراوانی و نوع سند با توجه به محله بندی‌های موجود در برخی از روستاها ۲۸۷
- نقشه ۴-۸-۴ تا ۱- وضعیت سند در کل جامعه آماری طرح ارزیابی صدور سند اماکن روستایی کل کشور ۳۶۷

۳۲۸	عکس ۱-۶-۴- دسترسی به جاده ترانزیتی در روستای احمدآباد دنفه
۳۳۹	عکس ۲-۶-۴- تصویر هوایی روستای طسوج
۳۳۹	عکس ۳-۶-۳- تصویر هوایی روستای کوهنجان
۳۴۶	عکس ۱-۷-۴- تصاویری از بافت مسکونی روستای اسلام‌آباد
۴۳۳	عکس ۱-۱۰-۴- اجرای طرح هادی در روستای اسلام‌آباد
۴۳۵	عکس ۲-۱۰-۴- ساخت و ساز جدید مسکن در روستای گوربند
۴۳۶	عکس ۳-۱۰-۴- ساخت و ساز جدید مسکن در روستای فردو
۴۳۷	عکس ۴-۱۰-۴- ساخت و ساز جدید مسکن در روستای احمدآباد دنفه

پیشگفتار

کتاب حاضر با عنوان «ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، یکی از مجموعه کتابهای کاربردی است که براساس نتایج گزارشات طرحی با عنوان ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی و با هدف ارزیابی میزان تحقق پذیری و اثربخشی صدور سند اماکن در سکونتگاههای روستایی، تدوین شده است. این کتاب به دنبال پاسخ گویی به سوالات زیر می باشد:

- میزان تحقق پذیری طرح صدور سند اماکن روستایی در سه برنامه توسعه اخیر تا چه اندازه بوده است؟
- آیا در راه تحقق طرح صدور سند اماکن روستایی موانعی وجود دارد؟ این موانع کدامند؟
- میزان اثربخشی طرح بر ساختارهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی - نهادی روستاهای کشور چگونه بوده است؟
- آیا طرح صدور سند توانسته است بر توسعه پایدار روستایی کشور اثر بنیادی بگذارد؟
- چه کاستی هایی در طرح صدور سند روستایی و چه کاستی های در اجرای آن دیده می شود؟

در اینجا ضرورت دارد از راهنمایی های جناب آقای مهندس شاملو معاونت محترم عمران روستایی سپاسگزاری نمایم. همچنین از مجری طرح، شرکت مهندسین مشاور واسپور (به ویژه خانم پریش ترشیزیان و آقای کمال اظهاری)، مدیران و همکاران دفاتر حوزه معاونت متبوع، مدیرکل و همکاران دفتر روابط عمومی و خانم دکتر صدیقه حسینی حاصل که مسئولیت نظارت و هدایت کارشناسی طرح را عهده دار بودند، قدردانی می نماید.

امید است با انتشار این کتاب، امکان آرایه یافته ها و دستاوردهای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به علاقمندان و دانشجویان فراهم آید تا در این رهگذر گامی در جهت توسعه عرصه های روستایی کشور برداشته شود.

غلامرضا مجیدی

مدیرکل دفتر برنامه ریزی و هماهنگی طرحها

مقدمه

نهادها (institutions) چارچوبی را که در آن انسانها با یکدیگر همکاری و رقابت می‌کنند، فراهم می‌آورند. بدین ترتیب نهادها به جامعه بطور عام و به روابط اقتصادی بطور خاص شکل می‌دهند. نهادها به صورت رسمی (قوانین) و غیر رسمی (عرف و رسوم)، تعیین‌کننده روابط متقابل انسانها در جامعه هستند. حقوق مالکیت از اساسی‌ترین نهادها و شکل‌دهنده روابط اقتصادی و اجتماعی بین اشخاص حقیقی و حقوقی با یکدیگر و با دولت محسوب می‌شوند. تعریف سنجیده حق مالکیت، شرط لازم برای شکل‌گیری بازار رقابتی و نیز «حکمرانی شایسته» است.

در قانون مدنی و نیز قوانین اساسی مشروطه و جمهوری اسلامی ایران، حق مالکیت افراد محترم و مصون از تعرض شمرده شده است. اما از سال ۱۳۰۶ - که در آن به موجب قانون ثبت عمومی املاک، ثبت همه اموال غیرمنقول الزامی گشته بود - تا برنامه دوم توسعه (۷۸-۱۳۷۴)، ثبت املاک (عرصه و اعیان) در روستاها (ده) در دستور کار قرار نگرفته بود. البته پیش از این برای روستاهای کشور به نام مالکان آنها سند رسمی صادر شده بود، اما به خصوص پس از اصلاحات اراضی ساکنان روستاها، دارای سند رسمی در مورد اماکن مسکونی و غیر مسکونی در مالکیت عرفی خود نشده بودند. این فقدان باعث آن می‌شد که روستاییان از یک حق شهروندی پایه یا مالکیت رسمی، که بخشی از حقوق مدنی (Civil right) است، در مقایسه با ساکنان شهرهای ایران محروم بمانند. این محرومیت پی‌آمدهای نامطلوبی را از لحاظ امنیت قضایی، عدالت، منزلت اجتماعی و تحرک اقتصادی به دنبال داشته و نوعی «سدودیت» اجتماعی و اقتصادی را برای ساکنان روستاها ایجاد می‌کرد.

بر این اساس در تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی ایران «به منظور تحدید حدود و رسمیت بخشیدن به مالکیت روستاییانی که برای عرصه و اعیان واحدهای مسکونی خود سند ندارند و همچنین ایجاد انگیزه لازم جهت ادامه اقامت و سرمایه‌گذاری

در روستاها و امکان بهره‌گیری این افراد از تسهیلاتی که می‌تواند از سوی دستگاههای دولتی و اعتباری در اختیار آنها قرار گیرد و در راستای توسعه کالبدی موزون و طراحی شده به ویژه در روستاهای بزرگ...، تهیه نقشه تفکیکی برای روستاهای کشور به وزارت مسکن و شهرسازی و در واقع به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (به نمایندگی از طرف روستاییان) تکلیف شد.

این نقشه تفکیکی از لحاظ ثبتی معتبر تلقی شده و ادارات ثبت اسناد و املاک موظف گشتند براساس آن نسبت به صدور سند ثبتی به نام مالکان اقدام کنند.

برنامه تهیه این نقشه‌های تفکیکی از روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار و مراکز دهستانها در برنامه دوم توسعه آغاز شد و در برنامه چهارم توسعه تهیه آنها برای کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی قانونی گشت. به علاوه از برنامه سوم توسعه، صدور سند برای عرصه و اعیان واحدهای مسکونی، به «صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها» تغییر یافت و عمومیت پیدا نمود. بدین ترتیب صدور اسناد مالکیت آغاز شد و با شتابی قابل توجه از ۱۲۹۱ سند در برنامه دوم توسعه به ۶۷۸۴۴۹ سند در طول برنامه سوم توسعه و ۱۶۵۴۳۵۶ سند در طول برنامه چهارم توسعه رسید. بدین ترتیب تا پایان برنامه سوم ۶۷۹۷۴۰ جلد و تا پایان برنامه چهارم مجموعاً ۲۳۳۴۰۹۶ جلد سند صادر گردیده است.

بطور بدیهی در دوره برنامه دوم توسعه تعداد اسناد صادره نمی‌توانست چشمگیر باشد چرا که هنوز ساز و کار نهادی و سازمانی درخوری برپا نگشته بود و روستاییان که بطور معمول روحیه‌ای محافظه کار دارند، آشنایی و اعتماد لازم را با این طرح جدید کسب نکرده بودند.

در برنامه سوم توسعه ضمن برطرف شدن بسیاری از مسایل آیین نامه‌ای اجرایی و بروکراتیک، دامنه صدور سند از واحدهای مسکونی به کل زمینها و ساختمانهای روستا، و از روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار به بالای ۲۰۰ خانوار گسترش یافت و بدین ترتیب تعداد صدور سند بطور جهشی افزایش یافت. اما روند این افزایش در استانهای مختلف و در

برخی از پهنه‌های یک استان همسان نبود. در واقع پس از استقبالی کمابیش فراگیر از صدور سند به وسیله روستاییان در سالهای نخست برنامه سوم توسعه در برخی مناطق و حتی یک روستای منفرد در یک منطقه، عوامل بازدارنده ساختاری از لحاظ حقوقی و نهادی آشکار شدند که اقداماتی از قبیل اصلاح سازمانی و آیین نامه‌ای و ازدیاد کارآمدی نمی‌توانست بر آنها فائق آید. به عبارت دیگر، در فرآیند صدور سند مالکیت برای بافت مسکونی، ابتدا با شتاب از مسیرهای هموار یا نسبتاً هموار گذر کردند، اما پیمودن بقیه مسیر با موانع ساختاری روبرو شد و این از شتاب حرکت کاست، چرا که دیگر ازدیاد کارآمدی در حوزه فعالیت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک نمی‌توانست بر این موانع ساختاری فائق شود.

با این زمینه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در رویکردی نوین، «ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی» را در دستور کار قرار داد و این طرح مطالعاتی از سال ۱۳۸۷ آغاز گشت. پژوهشگران این طرح مطالعاتی چند هدف تואمان را دنبال می‌کردند: ارزیابی میزان تحقق پذیری طرح در استانها، شناسایی عوامل مؤثر بر تحقق پذیری یا عدم تحقق طرح به تفکیک عوامل درون سازمانی و برون سازمانی، ارزیابی میزان اثربخشی اجرای طرح از لحاظ دستیابی به توسعه پایدار از وجوه اقتصادی، عدالت و مشارکت اجتماعی و کالبدی، و در نهایت ارزیابی نقاط قوت و ضعف صدور سند مالکیت در بافت مسکونی روستاها.

این مطالعات که در چارچوب «برنامه‌ریزی راهبردی» صورت پذیرفت، در نهایت به یک «سیاست نامه» (Policy paper) انجامید که در آن علاوه بر معرفی پروژه‌هایی که بنیاد مسکن و سازمان ثبت باید برای بهبود فعالیت خود در حوزه درون سازمانی در دستور کار قرار دهند، شروط تحقق بیرونی نیز برای رفع موانع ساختاری نهادی معرفی شده‌اند.

البته، شناسایی کامل و پیدا کردن راه برطرف کردن این موانع نیاز به پروژه‌های پژوهشی جداگانه دارد که هر چه زودتر باید آغاز شوند. از مهمترین این موانع، مقوله اراضی اوقاف و بنیاد علوی است که باعث توقف فرآیند صدور سند در بسیاری از استانها

یا مناطق شده است.

برای رسیدن به اهداف مطالعات، پژوهشگران از دو رویکرد پهنانگر (برای شناسایی عوامل عام و بیرونی) و ژرفانگر (برای شناسایی عوامل خاص و درونی) بهره گرفتند. این شناسایی‌ها بصورت اسنادی، پیمایشی و میدانی یا حضوری به انجام رسیدند، که شامل پرسش در قالب پرسشنامه از روستاییان، مسئولان و کارشناسان و اشخاص ذیربط، مصاحبه با دست‌اندرکاران و مطلعین و معتمدین و برداشت کالبدی از محیط بود. برای ارزیابی‌ها از شاخصهای مختلف اقتصادی و اجتماعی، مدیریتی و غیره و برای تحلیلها از شاخصهای متعددی چون فاصله با شهر بر حسب کوچکی و بزرگی آن، فاصله با جاده اصلی، نوع اشتغال پایه و غیره بهره گرفته شده است. نتایج این تحلیل‌ها از نکاتی نو و ارزنده برخوردار است.

هر چند که برای آشکار شدن همه آثار اجرای طرح صدور سند مالکیت در بافت مسکونی روستا زمان باقی است، اما همان‌طور که انتظار می‌رفت این طرح تاکنون آثار مثبتی بر حیات اقتصادی و اجتماعی روستاها گذاشته است. بطور مثال روستاییان نه تنها دیگر برای گرفتن وام بانکی نیازمند بستگان و آشنایان خود در شهر نیستند بلکه حتی برای وثیقه‌گذاری مورد مراجعه نیز قرار می‌گیرند. همچنین برخی اختلافات حقوقی بین آنها نیز فروکش کرده است. اما فرآیند سنددار کردن روستاییان به اینجا پایان نمی‌پذیرد و برای تکمیل آن نکات زیر قابل تاکید است:

نخست، برخورداری از سند مالکیت حق مدنی و شهروندی روستاییان است، اما همه اقتصاددانان متفق‌القول‌اند که درباره زمین و مسکن، «شکست بازار» حتمی است.

این واقعیت را بحران جهانی جاری که از بخش مسکن در ایالات متحده آمریکا آغاز گشت، به اثبات رسانده است. به عبارت دیگر همان‌طور که آمار نشان می‌دهد، سنددار شدن نمی‌تواند مانع از مهاجرت روستاییان گردد. شرط کافی در این باره، تنظیم بازار زمین و مسکن برای جلوگیری از بورس‌بازی و پیاده کردن استراتژی نوین توسعه روستایی

در تعامل مثبت با شهر است.

دوم، مقوله اراضی اوقافی و متعلق به نهادهایی چون بنیاد علوی معضلی بزرگ در راه ساماندهی اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستاها محسوب می‌شود. این مانع باید بگونه‌ای عادلانه حل شود و برای حل آن مجموعه‌ای هم بسته از قواعد فقهی، قوانین رسمی و کمکهای اقتصادی باید تدوین گردد.

سوم، هر چند نقش شوراها و اسلامی در جلب مشارکت روستاییان در فرآیند سنددار شدن چشمگیر است، اما اگر بر آن مشارکت مستقیم روستاییان از لحاظ حقوقی نیز افزوده شود، زمینه برای حل موانع ساختاری بیشتر فراهم می‌گردد. آموزش روستاییان درباره مقوله مالیات و قایل شدن به تخفیف مشروط مالیاتی برای روستاهایی که قیمت زمین در آنها بالا است و مالکان برای فرار از مالیات از سنددار شدن سر باز می‌زنند، می‌تواند بسیار راه گشا باشد. تجهیز فنی - اداری بنیاد مسکن و سازمان ثبت و به بلوغ رساندن رابطه متقابل آنها از شروط لازم ازدیاد کارایی طرح محسوب می‌شود. به علاوه، مفید به نظر می‌رسد در روستاهایی که سنددار شدن غلبه یافته است، پرداخت انواع وامهای مسکن حتی المقدور به سنددار بودن ملک مشروط گردد.

در خاتمه نگارندگان لازم می‌دانند که از همکاری‌ها و راهنمایی‌های مفید و ارزنده حوزه معاونت عمران روستایی به خصوص سرکار خانم صدیقه حسینی حاصل که پیشبرد مطالعات بدون آنها میسر نبوده، سپاسگزاری کنند. البته در نهایت کاستی‌های این کتاب متوجه نگارندگان است، که امید است با جاری شدن نقد درباره آن و برنامه‌های پژوهشی جدید، این حوزه جدید در عمران روستایی به بالندگی درخور توسعه پایدار روستا برسد.

نرشیزبان - اظهار