

پیامدهای اقتصادی و اجتماعی طرح صدور سند مالکیت اماکن در سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان اقلید)

علی اکبر عنابستانی* / حمید شایان** / محمد شفیع صادقی بوگر***

تاریخ دریافت مقاله:

۱۳۹۱/۰۴/۳۱

تاریخ پذیرش مقاله:

۱۳۹۱/۱۲/۱۶

چکیده

مسئله مالکیت بر زمین و ساختمان در ادوار مختلف تاریخ ایران تأثیرات زیادی بر جوامع روستایی بر جای گذاشته است، اما با اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی امید می‌رود که این نابسامانی‌ها حداقل در حوزه بافت کالبدی روستا کاهش پیدا نماید. ناحیه مورد مطالعه با برخورداری سابقه دیرینه در زمینه سکونت‌گزینی در داخل فلات ایران از دهه ۱۳۸۰ شاهد اجرای طرح و پیامدهای آن در زندگی روستاییان بوده است. هدف از این تحقیق مطالعه آثار اجتماعی و اقتصادی طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در شهرستان اقلید می‌باشد. روش تحقیق در این مطالعه از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری تحقیق ۱۰ روستا با ۳۲۷۰ خانوار جمعیت می‌باشد که بر اساس فرمول کوکران ۲۴۷ پرسشنامه به روش سیستماتیک تصادفی در منطقه گردآوری شده است. یافته‌های پژوهش نشان داد که رابطه نسبتاً خوبی بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و تغییرات در ابعاد اجتماعی و اقتصادی در سطح روستاهای منطقه وجود دارد. شدت تأثیر متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر تغییرات اجتماعی و اقتصادی زندگی روستاییان بین ۰/۲۵۲ تا ۰/۳۰۹ برآورد شده است. افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها بیشترین تأثیر را با ضریب ۳۲/۵ تا ۳۵ درصد در شکل‌گیری تغییرات اجتماعی و اقتصادی در زندگی روستاییان داشته است. طرح صدور سند اماکن روستایی دارای اثر مستقیم ۰/۳۲ بر روی بعد اقتصادی بر زندگی روستاییان می‌باشد. با توجه به یافته‌ها، راهکارهایی شامل معافیت هزینه اجرای طرح برای طبقات اجتماعی خاص، تهیه بانک اطلاعات جامع از املاک روستایی و مدیریت آن توسط دهیار و... پیشنهاد شده است.

واژگان کلیدی: سند مالکیت، پیامدهای اقتصادی، پیامدهای اجتماعی، سرمایه‌گذاری، املاک روستایی.

* دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد. anabestani@um.ac.ir

** دانشیار جغرافیای روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد.

*** کارشناس ارشد برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد.

مقدمه

بیان مسئله

از آنجا که زمین بستر اصلی گنجینه‌ها و ثروت‌های مادی است از نظر اقتصادی ارزشمند و موارد استفاده متعددی دارد که از آن جمله می‌توان به احداث ساختمان برای رفع نیازهای جوامع انسانی اشاره نمود. بر این اساس خانه‌ها و اماکن روستایی یکی از منابع سرمایه‌ای جوامع روستایی به شمار می‌آیند که مالک آن‌ها نیازمند است با تکیه بر قانون از نظر حقوقی نسبت به دارایی خود احساس امنیت نماید. از سوی دیگر نیاز به اطلاعات زمین به منزله پایه و زمینه‌ای برای توسعه و کنترل منابع زمین، شناسنامه دار شدن هر واحد آن را در اولویت قرار می‌دهد (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹: ۴۴). در کشور ما اگر چه توجه به تعیین مالکیت و صدور سند به‌طور رسمی سابقه‌ای ۷۵ ساله دارد ولی جامعه روستایی از این حیث همانند سایر جوانب از جامعه شهری کشور عقب‌تر است به‌طوری‌که تا سال‌های اخیر صدور سند مالکیت مشاع برای روستاها سبب شده تا غالب اماکن روستایی از سند مالکیت رسمی بهره‌مند نباشند. این وضعیت نه تنها سبب کاهش تعلق روحی - روانی روستاییان به زادگاهشان (با توجه به شکاف زندگی شهری و روستایی) شده است بلکه سطح برخورداری روستاییان از تسهیلات و ... را کاهش داده است (حسینی حاصل و عزیزپور، ۱۳۸۷: ۲).

جدید بودن این مسئله و انجام آن به‌طور گسترده در کشور برای نخستین بار، نیاز به زمینه‌سازی برای شناساندن اثرات آن در جامعه روستایی دارد. طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور ابتدا در برنامه توسعه دوم تحت عنوان تبصره ۷۱ در روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها و در برنامه سوم تحت

عنوان « ماده ۱۴۰ » در روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها و در برنامه چهارم تحت عنوان « ماده ۱۳۳ » در کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و سپس آیین نامه اجرایی آن پس از تصویب در هیئت دولت به دو ارگان مجری طرح، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ابلاغ گردیده است (عابدی، ۹۸: ۱۳۸۵). طرح در جهت اعطای امنیت به خانوار های روستایی آغاز به کارکرد و مبنای عمل آن قوانین و نقشه‌های طرح‌های هادی روستایی بودند که هم اکنون نیز به صورت قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ادامه دارد.

شهرستان اقلید در استان فارس یکی از نواحی کشور می‌باشد که طرح صدور سند مالکیت به شیوه برنامه‌ریزی شده از دهه ۱۳۸۰ در آن آغاز گردیده است. بنابراین سؤال اصلی و مهم که این تحقیق به دنبال یافتن پاسخ آن است عبارت است از اینکه صدور سند مالکیت اماکن برای روستاییان در سکونتگاه‌های روستایی تا چه میزان تغییرات اجتماعی و اقتصادی در زندگی آنان در پی داشته است؟

پیشینه نظری تحقیق

در خارج از کشور تحقیقات مشابه‌ای در زمینه مالکیت اماکن روستایی مشاهده نشده است اما به‌طور کلی مطالعات پراکنده‌ای در حوزه مالکیت اراضی روستایی مرتبط با بحث یافت گردید. برای تغییر ساختار مالکیت زمین در انگلستان عواملی مانند افزایش درگیری‌ها بر سر استفاده از زمین، فشار جمعیت آینده و تأثیر شتاب تغییرات آب و هوایی ممکن است مجبور به اقدامات شدید از قبیل افزایش دخالت دولت برای کنترل و مدیریت منابع کمیاب زمین گردد (Munton, 2009;). در رابطه با مالکیت زمین در انگلستان دو متغیر، یعنی نسبت وابستگی و سطح آموزش و پرورش

(۱۳۸۷) در پژوهشی با عنوان ارزیابی اثرات اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر توسعه و عمران روستایی در استان لرستان، طرح مذکور را در جهت اعطای امنیت به خانوارهای روستایی در برنامه‌های عمرانی مورد مطالعه قرار داده که در برنامه چهارم به عنوان ماده ۱۳۳ همچنان دنبال می‌شود. ایشان در مطالعه خود به بررسی روند اجرایی، معایب و مزایای 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 طرح صدور اسناد روستایی در توسعه روستایی مشخص شود و نقش شورای اسلامی و دهیاری در اجرای طرح صدور اسناد پررنگ‌تر شود. ترشیزیان و اطهاری (۱۳۸۹) در کتاب خود با عنوان ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی در دو بخش عوامل موثر در میزان تحقق طرح و عوامل تأثیرپذیر از اجرای طرح به این موضوع پرداخته‌اند که وضع مالکیت، زیادی جمعیت، فعالیت نهادهای محلی و مشارکت مردم از جمله عوامل اصلی و مؤثر در میزان تحقق طرح بوده و همچنین افزایش اعتبار اجتماعی، تقویت حس تعلق به مکان، تقویت حقوق مدنی و رونق اقتصادی از عوامل اصلی تأثیرپذیر از اجرای طرح صدور سند محسوب شده‌اند. ایران خواه (۱۳۹۰) در پژوهشی با عنوان تأثیر صدور اسناد مالکیت مساکن روستایی در توسعه روستایی روستاهای آهار- گلدسته و وردیج، تأثیر طرح صدور سند را بر توسعه اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کاهش مهاجرت، مقاوم سازی مساکن روستایی و کاهش آلودگی‌های زیست محیطی در روستاهای نمونه رد می‌کند.

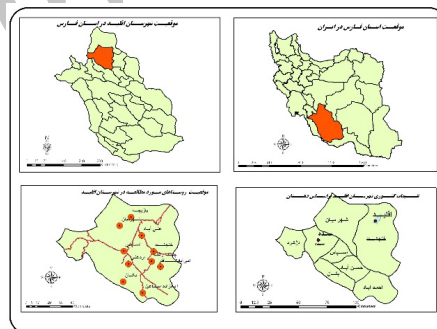
سرپرست خانوار، از بیشترین قدرت برای پیش بینی ترجیح خانواده در مالکیت مشترک منابع برخوردار است در حالی که تعداد اعضای خانواده، نگه داشتن دام توسط خانواده، مساحت زمین‌های کشت شده و از دست دادن بخشی از محوطه ملکی از اولویت‌های جدی برای اسکان مجدد خانوار به‌شمار می‌رود (Bogale et al, 2006; 134). مطالعات در ایندیانا ای 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 تأثیر فرایندهای اجتماعی خانوار صورت می‌گیرد (Donnelly et al, 2008; 230).

از آنجا که صدور سند اماکن روستایی پدیده‌ای جدید است و چندان سابقه‌ای ندارد اما در این زمینه مطالعات پراکنده و ناچیزی از سوی محققان کشور صورت پذیرفته است که برخی از آن‌ها به شرح زیر می‌باشد. عابدی (۱۳۸۵) 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 توسعه روستایی نظیر امنیت قضایی، نرخ سرمایه‌گذاری، همبستگی اجتماعی، ماندگاری جمعیت جامعه محلی و گسترش موزون فیزیکی- کالبدی روستاهای کشور مثر ثمر واقع گردد. حسینی حاصل و عزیزپور (۱۳۸۷) در مقاله‌ای با عنوان ضرورت‌ها و اثرات صدور سند اماکن روستایی ضمن بررسی سوابق صدور سند در کشور و عملکرد صدور سند در برنامه‌های توسعه به بیان چالش‌های پیش روی سیاست صدور سند اماکن روستایی پرداخته که این چالش‌ها را ویژگی‌های خاص اجتماعی- اقتصادی جامعه روستایی کشور، جدید بودن سیاست و ماهیت فرباخشی اجزای آن می‌دانند. کربلایی

روش شناسی تحقیق

محدوده یا قلمرو پژوهش

شهرستان اقلید به مرکزیت شهر اقلید با وسعت ۶۸۲۵ کیلومتر مربع در محدوده جغرافیایی ۵۲ درجه و ۵۵ دقیقه طول شرقی و ۳۱ درجه و ۱۳ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است و از شمال به شهرستان آباءه - از جنوب به شهرستان‌های مرو دشت و سپیدان - از شرق به شهرستان خرم‌بید و از غرب به استان‌های اصفهان و کهگیلویه و بویراحمد محدود می‌شود (ثابت اقلیدی و وحیدی و فراشاه، ۱۳۸۶: ۷۲). جمعیت این شهرستان در حال حاضر حدود ۱۰۶۶۶۴ نفر است و بر اساس آخرین تقسیمات کشوری (سال ۱۳۸۶) دارای سه بخش مرکزی، سده و حسن آباد و چهار نقطه شهری، ۸ دهستان و ۳۳۲ پارچه آبادی است که ۷۹ پارچه آبادی مسکونی و مابقی خالی از سکنه می‌باشد. فاصله مرکز شهرستان تا مرکز استان ۲۷۵ کیلومتر است (استانداری فارس، ۱۳۹۱).



ت ۱. موقعیت منطقه مورد مطالعه.

روش تحقیق

روش تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی - تحلیلی است، بخشی از داده‌های تحقیق از طریق مطالعات میدانی و با ابزار پرسشنامه و بخشی دیگر از داده‌های مورد نیاز مانند چارچوب نظری - مفهومی پژوهش، اسناد و مدارک و سرشماری‌ها از طریق روش

کتابخانه‌ای به دست آمده است. این شهرستان بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۸۵ دارای ۷۱ روستا و تعداد جمعیت روستایی آن ۴۵۳۴۵ نفر می‌باشد که این طرح در تعداد ۳۲ روستای شهرستان با جمعیتی برابر با ۵۳۶۸ خانوار اجرا گردیده است. (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). از روستاهایی که طرح صدور اسناد در آن‌ها اجرا شده تعداد ۱۰ روستا که اسناد صادره در آن‌ها بالای ۱۵۰ جلد می‌باشد، به عنوان روستاهای نمونه جهت مطالعه انتخاب شده‌اند. جهت برآورد حجم نمونه از روش نمونه‌گیری کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد و احتمال خطای ۵ درصد تعداد ۲۴۷ نفر مورد پرسشگری قرار گرفتند و شیوه انتخاب نمونه در این تحقیق به صورت نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده است. پس از جمع‌آوری اطلاعات و پردازش آن‌ها در محیط‌های نرم‌افزاری SPSS, ArcGIS و ... به تحلیل داده‌ها و تبیین موضوع مورد مطالعه پرداخته شد.

سؤالات و فرضیات تحقیق

ما در این تحقیق به دنبال این هستیم که با توجه به سابقه سکونت در منطقه مورد مطالعه، طرح صدور سند مالکیت در دهه ۱۳۸۰ به چه میزان توانسته است زمینه تغییرات در بافت سکونتگاه‌های روستایی را فراهم نماید و تا چه حد می‌تواند زمینه‌ساز ایجاد تغییرات اجتماعی و اقتصادی در ابعاد زندگی روستاییان در سطح منطقه باشد؟ برای این منظور در پاسخ‌گویی به سؤالات تحقیق، فرضیات زیر طراحی شده است:

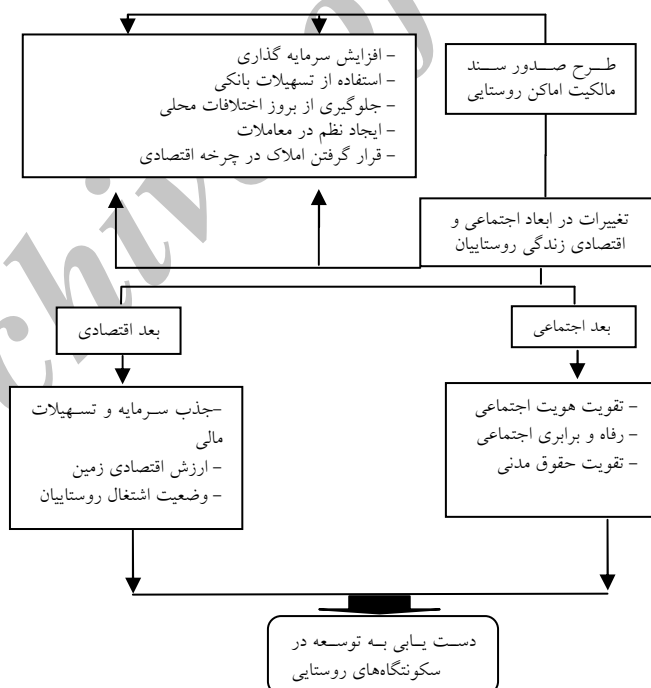
- به نظر می‌رسد صدور سند مالکیت اماکن روستایی زمینه تغییرات اجتماعی را در سطح روستاها فراهم نموده است.
- به نظر می‌رسد صدور سند مالکیت اماکن روستایی زمینه تغییرات اقتصادی را در نواحی روستایی در پی داشته است.

معرفی شاخص‌ها و متغیرها

برای بررسی اثرات متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی، دو متغیر وابسته یعنی تغییرات در ابعاد اجتماعی و اقتصادی زندگی روستاییان تعریف گردید و مجموع متغیرها به وسیله ۱ شاخص و ۲۷ معرف (گوبه) ارزیابی شد. تمامی گوبه‌ها بر مبنای طیف لیکرت (خیلی کم، کم، متوسط، زیاد، خیلی زیاد) تنظیم شدند و پایایی آن‌ها بر مبنای آلفای کرونباخ با اعتبار ۰/۵۴ تا ۰/۸۷ تأیید گردید.

متغیر	شاخص	تعداد معرف	ضریب پایایی (آلفای کرونباخ)
صدور سند اماکن روستایی	افزایش سرمایه گذاری	۳	۰/۶۷
	استفاده از تسهیلات بانکی	۱	۰/۶۸
	جلوگیری از بروز اختلافات محلی	۲	۰/۸۷
	ایجاد نظم در معاملات	۴	۰/۶۳
پیامدهای اجتماعی	قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی	۲	۰/۶۵
	تقویت هویت اجتماعی	۶	۰/۶۰
	رفاه و برابری اجتماعی	۲	۰/۶۴
	تقویت حقوق مدنی	۲	۰/۸۵
پیامدهای اقتصادی	جذب سرمایه و تسهیلات مالی	۲	۰/۵۴
	ارزش اقتصادی املاک	۲	۰/۷۶
	بهبود وضعیت اشتغال در روستا	۱	۰/۵۹

ج ۱. بررسی متغیرهای طرح صدور سند اماکن و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی در زندگی روستاییان. مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۱.



۱. نحوه ارتباط متغیرهای تحقیق با طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی. مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۱.

مبانی نظری تحقیق

مالکیت بر زمین شکل قانونی رابطه بین انسان و زمین را مشخص می‌کند. اگرچه شکل قانونی نتیجه این رابطه است، خود نیز بر روی توسعه و تحول روابط بین انسان‌ها و سایر عوامل تولید اثر می‌گذارد. این اشکال قانونی هم می‌تواند توسعه را به تأخیر بیندازد و برعکس، نقش مترقیانه‌ای را بازی کرده و توسعه را باعث شود (لهسانی زاده: ۱۳۶۹، ۳۴). مالکیت دارای سه رکن اساسی است یکی شخص بنام مالک و دیگری شیء یعنی مملوک و سوم نسبت و علقه بین شخص و شیء، ملک و ملکیت که جهت اضافه می‌باشد و مالکیت مالک و مملوکیت مملوک بستگی به آن دارد (مرتضوی، ۱۳۴۴: ۶۲)

با تکرار حوادث طبیعی در کشور (سیل، زلزله و ...) و خسارت فراوان به بافت مسکونی آسیب‌پذیر (وقوع زلزله‌های رودبار، بروجرد و ...) انگیزه توجه به بهسازی کالبد روستا افزایش گرفت. بر این اساس دولت بنیاد مسکن را موظف کرد تا از طریق اعطای وام‌های کوتاه و بلندمدت با سیاست سودهای کم بهره، برای ساختمان سازی بر اساس ضوابط و استانداردها در راستای کم کردن خسارات ناشی از حوادث غیرمترقبه اقدام نماید. طبق روال بانک‌های عامل، می‌بایستی وام‌ها مبتنی بر ضمانت در اختیار متقاضیان قرار گیرد تا برگشت وام‌ها تضمین گردد. به دلیل عدم اجرای مقررات ثبتي و صدور اسناد مالکیت توسط مراجع مربوطه طی سالیان گذشته، تضمین بازپرداخت وام‌ها توسط دولت و سازمان برنامه و بودجه تعهد می‌شد و این سیاست خود در مرحله اجرا برای متقاضیان که می‌بایستی جهت ضمانت بازپرداخت وام خود اقدامات متعدد و زیادی انجام می‌دادند مشکل بود و هم برای دولت چون اکثراً وام‌ها در موعد مقرر پرداخت نمی‌شد. بنابراین مسئولین مصمم شدند که جهت رفع این نقیصه به مالکیت روستاییان بر املاکشان رسمیت داده و

آن را جایگزینی مطمئن برای تضمین‌های لازم بنمایند. این چنین شد که در راستای عمران و توسعه روستایی مستند کردن حوزه مالکیت خانوارهای روستایی مجدداً مورد توجه قرار گرفت و در قالب تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جمهوری اسلامی ایران مطرح گردید و بنیاد مسکن به‌عنوان مجری طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی برگزیده شد تا خلأ به‌وجود آمده طی سال‌های بعد از مرحله اصلاحات ارضی را در مورد بحث صدور سند ملک روستایی پر کند. "ج ۲" روند تغییرات اقدامات انجام شده در زمینه صدور سند مالکیت اماکن روستایی در ایران را نشان می‌دهد.

روند اجرای طرح صدور سند مالکیت در شهرستان

اقلید و روستاهای مورد مطالعه

تا پایان برنامه چهارم ۷۳۳۵ جلد سند مالکیت اماکن روستایی در شهرستان اقلید صادر شده است که ۵۹/۵ درصد آن مربوط به برنامه سوم (۷۹-۸۳) می‌باشد و در برنامه های سوم و چهارم درصد تحقق طرح بسیار بالا (بین ۱۱۹ تا ۲۹۰ درصد) بوده است. در برنامه پنجم تنها در سال ۱۳۸۹ تعداد ۳۰۵ سند صادر شده است. در سال ۱۳۹۰ روند اجرای طرح متوقف بوده است و از سال ۱۳۹۱ اجرای طرح به صورت قانون ادامه دارد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اقلید، ۱۳۹۱).

با توجه به "ج ۳" مشاهده می‌شود آغاز طرح در روستاهای نمونه از ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۴ بوده است. تعداد نقشه‌های A4 تهیه شده ۴۵۱۱ نقشه می‌باشد. کل پرونده‌های ارسالی به اداره ثبت ۴۰۷۱ فقره بوده است که از این میزان ۳۴۱۵ جلد سند صادر شده است. درصد تحقق طرح در کل روستاهای نمونه ۸۴ درصد است. بیشترین درصد تحقق طرح با ۹۸ درصد در روستای علی آباد و کمترین میزان آن با ۷۶ درصد در روستای چشمه رعنا می‌باشد.

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 رأی هیئت دارد.	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به رأی هیئت دارد، ضمن اینکه از تشریفات ثبتی کاسته شده است.	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به رأی هیئت دارد، ضمن اینکه از تشریفات ثبتی کاسته شده است.
۲	عدم بررسی مدارک متصرفین دارای مدارک عادی	تشکیل هیئت و بررسی مدارک رسمی در هیئت و در صورت رأی مثبت هیئت دستور صدور سند مالکیت صادر می‌گردد	تشکیل هیئت و بررسی همه مدارک در هیئت و در صورت رأی مثبت هیئت دستور صدور سند مالکیت صادر می‌گردد.	تشکیل هیئت و بررسی همه مدارک در هیئت و در صورت رأی مثبت هیئت دستور صدور سند مالکیت صادر می‌گردد.
۳	عدم صدور سند برای روستاها و پلاک‌هایی که تحدید حدود نشده‌اند	صدور سند برای روستاها و پلاک نشده	صدور سند برای روستاها و پلاک تحدید حدود نشده	صدور سند برای روستاها و پلاک‌های تحدید حدود نشده پس از بررسی مدارک در هیئت
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 عرصه‌های فاقد اعیان داخل روستا	صدور سند برای کلیه اراضی و زمین‌های خالی از اعیان داخل بافت مسکونی روستا	صدور سند برای کلیه اراضی و زمین‌های 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 سازمان ثبت و بنیاد مسکن و تشکیل هیئت نظارت مرکزی	گسترش همکاری عملی سازمان ثبت و بنیاد مسکن و تشکیل هیئت نظارت مرکزی	گسترش همکاری عملی سازمان ثبت و بنیاد مسکن و تشکیل هیئت نظارت مرکزی
۷	عدم تخصیص حق‌الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری داشتند	پیش بینی حق‌الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که با اجرای طرح همکاری دارند	تدقیق نحوه و میزان پرداخت حق‌الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که با اجرای طرح همکاری دارند.	تدقیق نحوه و میزان پرداخت حق‌الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که با اجرای طرح همکاری دارند 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 ادارات ثبت در اجرای طرح	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و ادارات ثبت در اجرای طرح و تدقیق بیشتر این تفکیک وظایف	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و ادارات ثبت در اجرای طرح و تدقیق بیشتر این تفکیک وظایف
۹	محدود بودن فعالیت اجرای طرح در روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار	گسترده‌گی فعالیت اجرایی طرح از ۴۰۰ خانوار به ۲۰۰ خانوار	گسترده‌گی فعالیت اجرایی طرح از ۲۰۰ خانوار به روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستان و مراکز بخش روستایی	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	دریافت کلیه 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 برنامه دوم توسعه	شفاف بودن قانون و رفع ابهامات تبصره ۷۱ برنامه دوم توسعه و برخی نکات ماده ۱۴۰ برنامه سوم	شفاف بودن قانون و توجه تمام جوانب طرح
۱۲	فراوان 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 قانون ماده ۱۴۰ برنامه سوم	فراوان بودن آیین نامه های پنج ساله است و به صورت قانون تدوین گردیده است و کلیه نقشه های تفکیکی باید مشخصات کاداستر مختصات (utm) داشته باشند.

ج ۲. مقایسه موارد قانونی طرح سنددار کردن بافت مسکونی روستاییان از برنامه دوم تاکنون.

ردیف	تبصره ۷۱ برنامه دوم	ماده ۱۴۰ برنامه سوم	ماده ۱۳۳ برنامه چهارم	قانون الحاقی به قانون ساماندهی مسکن
۱۳	افراز نشدن املاک مشاعی اصلاحات ارضی و پلاک‌هایی که توسط متصرفین به قسمت‌های مختلف تقسیم شده است.	صدور سند برای کلیه املاک افراز نشده اصلاحات ارضی و پلاک‌های فرعی که به قسمت‌های مختلف تقسیم شده است.	صدور سند برای کلیه املاک افراز نشده اصلاحات ارضی و پلاک‌های فرعی که به قسمت‌های مختلف تقسیم شده است.	صدور سند برای کلیه املاک افراز نشده اصلاحات ارضی و پلاک‌های فرعی که به قسمت‌های 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 می‌شوند.	ادامه اجرای عملیات در روستاهایی که تبدیل به شهر می‌شوند.	ادامه اجرای عملیات در روستاهایی که تبدیل به شهر می‌شوند تا مرحله صدور سند مالکیت ادامه خواهد یافت
۱۵	معافیت از عوارض و مالیات اسنادی که صادر می‌گردد در صورتی که در روستاهای کشور بابت صدور سند عوارض نمی‌گیرند	معافیت از هزینه های نقشه برداری ثبتی عوارض و مالیات خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و سازمانی بهزیستی	معافیت از هزینه های نقشه برداری ثبتی عوارض و مالیات خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و سازمانی بهزیستی	هیچ‌گونه معافیتی در قانون لحاظ نشده است و هزینه‌ها سالیانه مطابق نرخ تورم افزایش خواهد یافت
۱۶	عدم تصمیم‌گیری در خصوص صدور سند اراضی دولت و سازمان‌ها و نهادهای عمومی و اوقافی.	بررسی و تصمیم‌گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولتی و سازمان‌ها و نهادهای عمومی در صورت رأی مثبت هیئت دستور صدور سند صادر می‌گردد.	بررسی و تصمیم‌گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولتی و سازمان‌ها و نهادهای عمومی در صورت رأی مثبت هیئت دستور صدور سند صادر می‌گردد.	بررسی و تصمیم‌گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولتی و سازمان‌ها و نهادهای عمومی در صورت رأی مثبت هیئت دستور صدور سند صادر می‌گردد. در زمین‌های اوقافی صرفاً به اعیانی سند داده می‌شود.

ادامه ج ۲. مقایسه موارد قانونی طرح سنددار کردن بافت مسکونی روستاییان از برنامه دوم تاکنون.

منابع: تصویب‌نامه‌های قوانین برنامه‌های دوم تا پنجم کشور، ۱۳۹۱.

نام روستا	سال شروع طرح	A4 تعداد نقشه	تعداد کل پرونده ارسالی به ثبت	تعداد کل اسناد صادر شده	درصد تحقق طرح
خنجشت	۱۳۸۱	۸۵۰	۷۵۰	۶۰۰	۸۰
بکان	۱۳۸۱	۳۸۴	۳۸۱	۳۲۰	۸۴
آسپاس	۱۳۸۲	۶۵۵	۶۰۰	۵۰۰	۸۳
امامزاده اسماعیل	۱۳۸۲	۳۷۰	۳۵۰	۳۰۰	۸۶
چشمه رعنا	۱۳۸۲	۶۶۰	۵۹۱	۴۵۰	۷۶
شهرمیان	۱۳۸۲	۵۰۳	۴۵۰	۴۰۰	۸۹
کافتر	۱۳۸۳	۴۶۵	۳۹۷	۳۱۰	۷۸
اردعلی	۱۳۸۳	۱۹۵	۱۸۵	۱۸۰	۹۷
علی آباد	۱۳۸۴	۲۱۹	۲۰۹	۲۰۵	۹۸
بازیچه	۱۳۸۴	۲۱۰	۱۵۸	۱۵۰	۹۵
جمع		۴۵۱۱	۴۰۷۱	۳۴۱۵	۸۴

ج ۳. جزئیات اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن در روستاهای نمونه.

مأخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان اقلید، ۱۳۹۱

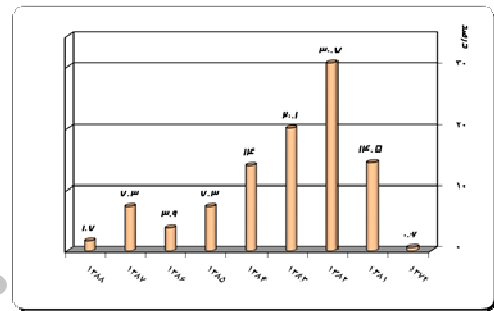
بالاترین شاخص به استفاده از تسهیلات بانکی توسط روستاییان با میانگین $4/34$ و کمترین آن به قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی در محیط روستا با میانگین $2/2$ اختصاص دارد (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۱).

بنابراین، نتایج ارزیابی نشان دهنده این مطلب است که اولین اثر طرح صدور سند در نواحی روستایی یافتن پشتوانه برای روستایی جهت اخذ تسهیلات بانکی خواهد بود. این روند باعث شده که استقبال و میزان مشارکت روستاییان از طرح صدور سند در سطح روستاهای منطقه در مقیاس خیلی خوب ارزیابی شود. برای مقایسه نسبت‌ها با فراوانی مورد انتظار از آزمون کای اسکور پی‌رسون استفاده می‌شود و یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که با اطمینان ۹۵ درصد، دلایل کافی برای رد فرض صفر وجود دارد، یعنی بین گروه‌های روستایی از نظر انگیزه پاسخگویی به سؤالات یاد شده در رابطه با طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی اختلاف معناداری وجود دارد.

بررسی آثار اجتماعی و اقتصادی طرح صدور سند مالکیت اماکن در نواحی روستایی

برای سنجش آثار اجتماعی طرح صدور سند مالکیت اماکن در نواحی روستایی مورد مطالعه از شاخص‌های سه‌گانه تقویت هویت اجتماعی، رفاه و برابری اجتماعی و تقویت حقوق مدنی استفاده شده است و برای تبیین این شاخص‌ها از ۱۰ معرّف کمک گرفته شده است. با توجه به این که در این تحقیق برای ارزیابی معرف‌ها از طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت استفاده شده و میانه نظری آن برابر $2/5$ است، میانگین وضعیت شاخص‌های سه‌گانه تغییرات اجتماعی در اثر طرح صدور سند مالکیت اماکن در جامعه روستایی نمونه برابر بین $2/74$ در شاخص تقویت هویت اجتماعی تا $4/44$ در شاخص تقویت حقوق مدنی می‌باشد، که در یک نگاه اجمالی می‌توان گفت بر اساس

بر اساس نتایج به‌دست آمده از نظرسنجی در خصوص سال دریافت سند توسط روستاییان مشاهده می‌شود که تنها $0/6$ درصد اسناد خود را قبل از اجرای طرح صدور سند دریافت کرده‌اند و $65/3$ درصد از افراد در سال‌های ۸۳-۸۱ که سال‌های آغاز طرح در روستاهای مورد مطالعه بوده اسناد خود را دریافت کرده‌اند. در سال‌های بعد نیز افراد به تدریج پس از انجام ساخت‌وسازهای خود اقدام به دریافت سند نموده‌اند (ن ۲).



ن ۲. روند دریافت سند مالکیت در منطقه.

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۱.

بررسی طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در منطقه

برای سنجش وضعیت طرح صدور سند مالکیت اماکن در نواحی روستایی مورد مطالعه از شاخص‌های مانند افزایش سرمایه‌گذاری در روستا، استفاده از تسهیلات بانکی توسط روستاییان، جلوگیری از بروز اختلافات محلی در روستا، ایجاد نظم در معاملات ملکی بین روستاییان و قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی استفاده شده است. با توجه به این که در این تحقیق برای ارزیابی معرف‌ها از طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت استفاده شده و میانه نظری آن برابر $2/5$ است، میانگین وضعیت متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن در سطح جامعه روستایی نمونه برابر با $3/29$ می‌باشد، که از میانه نظری بالاتر و در سطح خوبی ارزیابی می‌شود. در بین شاخص‌های تحقیق

نظر روستاییان پدیده طرح صدور سند مالکیت اماکن در سطح منطقه بیشترین تغییرات اجتماعی را در بعد تقویت حقوق مدنی بر چهره سکونتگاه‌های روستایی برجای گذاشته است (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۱).

برای سنجش آثار اقتصادی طرح صدور سند مالکیت اماکن در نواحی روستایی مورد مطالعه از شاخص‌های سه‌گانه جذب سرمایه و تسهیلات مالی، ارزش اقتصادی املاک و وضعیت اشتغال استفاده شده است و برای تبیین این شاخص‌ها از ۵ معرّف کمک گرفته شده است. با توجه به این که در این تحقیق برای ارزیابی معرف‌ها از طیف پنج گزینه‌ای لیکرت استفاده شده و میانه نظری آن برابر ۲/۵ است، میانگین وضعیت شاخص‌های سه‌گانه تغییرات اجتماعی در اثر طرح صدور سند مالکیت اماکن در جامعه روستایی نمونه برابر بین ۲/۵۴ در شاخص جذب سرمایه و تسهیلات مالی تا ۲/۷۲ در شاخص بهبود وضعیت اشتغال روستاییان می‌باشد که در یک نگاه اجمالی می‌توان گفت بر اساس نظر روستاییان پدیده طرح صدور سند مالکیت اماکن در سطح منطقه بیشترین تغییرات اقتصادی را در بعد افزایش ارزش اقتصادی املاک و بهبود وضعیت اشتغال بر چهره سکونتگاه‌های روستایی برجای گذاشته است.

تحلیل فضایی رابطه بین طرح صدور سند مالکیت اماکن و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی آن در نواحی روستایی در این بخش برای بررسی رابطه بین طرح صدور سند مالکیت اماکن و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی آن در سطح روستاهای مورد مطالعه از آزمون همبستگی پیرسون استفاده شده است. با توجه به آزمون همبستگی پیرسون در مواردی که مقدار احتمال آزمون از ۰/۰۵ کوچک‌تر است فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم ارتباط معنادار بین متغیر مستقل با متغیرهای وابسته رد می‌شود.

در تحلیل فضایی رابطه بین طرح صدور سند مالکیت اماکن و تغییرات اجتماعی فقط ارتباط معناداری در روستاهای آسپاس، اردعلی، امامزاده اسماعیل و چشمه رعنا مشاهده شد و در سایر روستاها ارتباط معناداری وجود نداشته است. در تحلیل فضایی رابطه بین متغیر توسعه طرح صدور سند اماکن و تغییرات اقتصادی در اکثر روستاها مانند آسپاس، اردعلی، خنجشت، شهرمیان، علی‌آباد، چشمه رعنا و... رابطه معناداری مشاهده نگردید و فقط در روستای امامزاده اسماعیل این رابطه معنادار بوده است. بنابراین می‌توان اظهار نمود که در سطح تغییرات اقتصادی هنوز پیامدهای طرح صدور سند مالکیت اماکن در سطح روستاها قابل تأثیر نیست ("ج ۴").

متغیر	روستا	آسپاس	اردعلی	امامزاده اسماعیل	بازبچه	بکان	چشمه رعنا	خنجشت	شهرمیان	علی‌آباد	کافتر
اجتماعی	ضریب همبستگی	۰/۴۴۹	۰/۷۴	۰/۴۷۵	۰/۵۸	۰/۳۸۲	۰/۳۹۴	۰/۲۳۴	۰/۵۱	۰/۴۷	۰/۰۲۱
	مقدار احتمال آزمون	۰/۰۰۶	۰/۰۰۹	۰/۰۰۳	۰/۰۷۹*	۰/۰۹۶*	۰/۰۲۳	۰/۱۴۷*	۰/۰۰۴	۰/۱۷*	۰/۹۲۹*
اقتصادی	ضریب همبستگی	۰/۲۳۵	۰/۵۶۹	۰/۳۹۱	۰/۱۸۹	۰/۳۳۷	۰/۲۹۵	۰/۱۴۶	۰/۳۱	۰/۱۱۱	۰/۲۷۸
	مقدار احتمال آزمون	۰/۱۶۷*	۰/۰۶۸*	۰/۰۱۸	۰/۶*	۰/۱۴۶*	۰/۰۹۵*	۰/۲۶۸*	۰/۰۹۶*	۰/۷۶*	۰/۲۲۳*

ج ۴. بررسی رابطه بین طرح صدور سند مالکیت اماکن و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی به تفکیک روستا.

* ارتباط معناداری بین متغیرها وجود ندارد. مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۱.

بررسی میزان اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر ابعاد اجتماعی و اقتصادی زندگی روستاییان

در این پژوهش برای تعیین سهم نسبی متغیرهای مستقل (طرح صدور سند مالکیت اماکن) در متغیر وابسته (تغییرات در ابعاد اجتماعی زندگی روستاییان) از روش رگرسیون گام به گام استفاده شده است. در این روش متغیری که بیشترین تأثیر را بر متغیر وابسته دارد، ابتدا وارد مدل می‌شود و متغیرهای دیگر دوباره برای ورود به مدل مورد بررسی قرار می‌گیرند (فیروزجائیان، ۱۳۸۷: ۱۰۴). بر این اساس مقدار ضریب تعیین برابر ۰/۳۰۹ و نشان می‌دهد متغیرهای مستقل (طرح صدور سند مالکیت اماکن) ۳۱٪ تغییرات مربوط به متغیر وابسته (تغییرات در ابعاد اجتماعی زندگی روستاییان) را تبیین می‌کند. بر اساس جدول ANOVA مقدار P-Value یا همان سطح معناداری برابر ۰/۰۰۰ می‌باشد که از ۰/۰۵ کوچک‌تر است. در نتیجه فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم معناداری مدل رگرسیون را با اطمینان ۹۹٪ رد می‌کنیم، بنابراین مدل رگرسیونی از لحاظ آماری معنادار است.

بر اساس یافته‌های "ج ۵" مشاهده می‌شود فقط برای جلوگیری از بروز اختلافات محلی بین روستاییان و ایجاد نظم در معاملات املاک مقدار P-Value بیشتر از ۰/۰۵ است. یعنی تأثیر متغیرهای یاد شده در مدل معنادار نیست. بر این اساس، متغیر افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها قوی‌ترین پیش‌بینی کننده میزان تغییرات در ابعاد اجتماعی زندگی روستاییان خواهد بود. به عبارت واضح‌تر، هرچه در اثر اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی، املاک و خانه‌های روستاییان از نظر مالکیتی تثبیت شود، می‌تواند زمینه ساز افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها گردد و پیامد آن حجم تغییرات اجتماعی در زندگی روستاییان افزایش خواهد یافت.

در مدل طراحی شده "ن ۳" برای اطلاع از اثرگذاری طرح صدور سند اماکن بر تغییرات اقتصادی در زندگی روستاییان مقدار ضریب تعیین برابر ۰/۲۵۲ می‌باشد که نشان می‌دهد متغیرهای مستقل (طرح صدور سند مالکیت اماکن) ۲۵٪ تغییرات مربوط به متغیر وابسته (تغییرات در ابعاد اقتصادی زندگی روستاییان) را تبیین می‌کند.

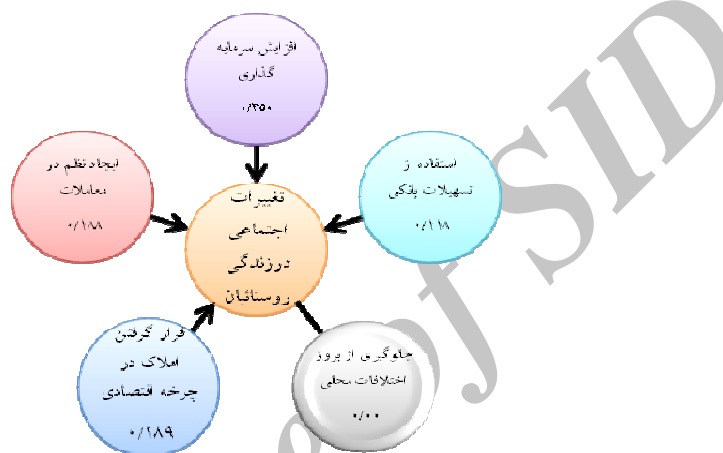
نتیجه	سطح معناداری	اماره t	ضریب استاندارد (β)	R square	برآورد پارامترها		متغیرهای مستقل
					انحراف معیار	مقدار	
در مدل معنی دار است	۰/۰۰۰	۶/۹۳۴	-	۰/۳۰۹	۰/۲۲۱	۱/۵۳۰	مقدار ثابت *
در مدل معنی دار است	۰/۰۰۰	۵/۸۷۱	۰/۳۵۰		۰/۰۴۰	۰/۲۳۳	افزایش سرمایه گذاری
در مدل معنی دار است	۰/۰۳۹	۲/۰۷۴	۰/۱۱۸		۰/۰۲۸	۰/۰۵۸	استفاده از تسهیلات بانکی
در مدل معنی دار نیست	۰/۷۵۵	۰/۳۱۳	۰/۰۲۷		۰/۰۳۴	۰/۰۱۱	جلوگیری از بروز اختلافات محلی
در مدل معنی دار است	۰/۰۲۳	۲/۲۹۳	۰/۱۸۸		۰/۰۶۰	۰/۱۳۸	ایجاد نظم در معاملات
در مدل معنی دار است	۰/۰۰۱	۳/۲۸۵	۰/۱۸۹		۰/۰۳۰	۰/۰۹۹	قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی

ج ۵. بررسی اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر ابعاد اجتماعی زندگی روستاییان.
* متغیر وابسته: تغییرات اجتماعی در زندگی روستاییان (مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۱)

بر اساس جدول ANOVA مقدار P-Value یا همان سطح معناداری برابر ۰/۰۰۰ می باشد که از ۰/۰۵ کوچک تر است. در نتیجه فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم معناداری مدل رگرسیون را با اطمینان ۹۹٪ رد می کنیم، بنابراین مدل رگرسیونی از لحاظ آماری معنادار است. بر اساس یافته های "ج ۶" مشاهده می شود استفاده از تسهیلات بانکی، جلوگیری از بروز اختلافات محلی و ایجاد نظم در معاملات مقدار P-Value بیشتر از ۰/۰۵ است یعنی تأثیر متغیر های یاد شده در مدل معنادار نیست.

بر این اساس، متغیر افزایش سرمایه گذاری در روستاها قوی ترین پیش بینی کننده میزان تغییرات در ابعاد اقتصادی زندگی روستاییان خواهد بود. با توجه به اینکه متغیرهای مستقل سوداگری زمین، بازسازی خانه های قدیمی در مدل وارد نشده اند. بنابراین مدل رگرسیونی به صورت زیر در می آید:

افزایش سرمایه گذاری $\times ۰/۳۲۵ + ۱/۵۰۰ =$ تغییرات اقتصادی
 قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی $\times ۰/۲۷۶ +$



۳. اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر تغییرات اجتماعی زندگی روستاییان بر اساس مقادیر استاندارد شده (β)

نتیجه	سطح معناداری	اماره t	ضریب استاندارد (β)	R square	برآورد پارامترها		متغیرهای مستقل
					مقدار	انحراف معیار	
در مدل معنادار است	۰/۰۰۰	۶/۱۹۵	-	۰/۲۵۲	۰/۲۴۲	۱/۵۰۰	مقدار ثابت *
در مدل معنادار است	۰/۰۰۰	۵/۲۵۲	۰/۳۲۵		۰/۰۴۴	۰/۲۲۹	افزایش سرمایه گذاری
در مدل معنادار نیست	۰/۸۰۷	۰/۲۴۴	۰/۰۱۴		۰/۰۳۱	۰/۰۰۸	استفاده از تسهیلات بانکی
در مدل معنادار نیست	۰/۶۹۶	-۰/۳۹۲	-۰/۰۳۵		۰/۰۳۷	-۰/۰۱۵	جلوگیری از بروز اختلافات محلی
در مدل معنادار نیست	۰/۳۰۱	۱/۰۳۷	۰/۰۸۹		۰/۰۶۶	۰/۰۶۹	ایجاد نظم در معاملات
در مدل معنادار است	۰/۰۰۰	۴/۶۰۶	۰/۲۷۶		۰/۰۳۳	۰/۱۵۲	قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی

ج ۶. بررسی اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر ابعاد اقتصادی زندگی روستاییان.

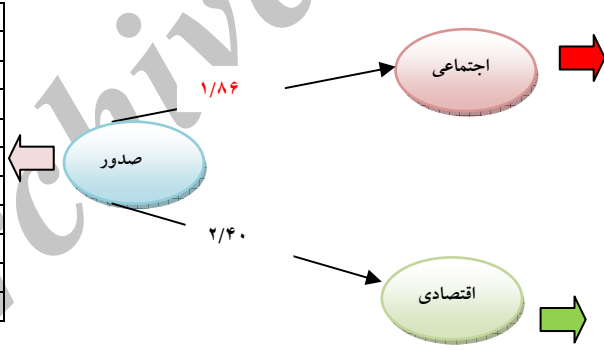
* متغیر وابسته: تغییرات اقتصادی در زندگی روستاییان. مأخذ: یافته های پژوهش، (۱۳۹۱)

بحث

جمع‌بندی یافته‌های تحقیق ما را به این نکته راهنمایی می‌کند که طرح صدور سند اماکن روستایی توانسته است تغییراتی را در سطح زندگی روستاییان به وجود آورد. در مقایسه با تحقیقات خارجی به‌ویژه در انگلستان و امریکا، تحقیق حاضر نشان می‌دهد که طرح صدور سند اماکن در نواحی روستایی در ابعاد اجتماعی و اقتصادی توانسته است تغییراتی را در زمینه‌های تقویت هویت اجتماعی، تقویت حقوق مدنی، جذب سرمایه و تسهیلات مالی در پی داشته باشد. در صورتی که در تحقیقات صورت پذیرفته عواملی مانند درگیری‌ها بر سر استفاده از زمین، فشار جمعیت و ... سبب تغییراتی در مالکیت زمین در مناطق مورد مطالعه شده است.

به منظور سنجش رابطه علی، علاوه بر مدل رگرسیون گام به گام از مدل سازی معادلات ساختاری استفاده شده است. بر اساس یافته‌های تحقیق اعتبار و برازندگی مناسب مدل‌ها تأیید می‌شود، چرا که نسبت کای دو به درجه آزادی کمتر از ۳ بوده (معادل ۲/۰۳) و مقدار RMSEA کمتر از ۰/۰۷ (معادل ۰/۰۶۹) می‌باشد و AGFI و به ترتیب مقادیر ۰/۷۶ و ۰/۷۳ را دارا می‌باشند که نشان دهنده برازش قابل قبول مدل می‌باشد. براساس نتایج شکل ۵ متغیر مستقل صدور سند اماکن روستایی تأثیر معناداری بر متغیر وابسته اجتماعی ندارد (زیرا مقدار t برآوردی کمتر از ۲ می‌باشد) ولی متغیر مستقل صدور سند اماکن روستایی بر متغیر وابسته اقتصادی تأثیر مثبت و معنادار داشته است. بنابراین صدور سند اماکن روستایی دارای اثر مستقیم ۰/۳۲ بر روی بعد اقتصادی زندگی روستاییان می‌باشد ("ن ۴").

شاخص	مقدار t
s1	۲/۰۴
s2	۳/۰۶
s3	۴/۱۸
s4	۲/۱۱
s5	۹/۰۸
s6	۷/۹۱
s7	۸/۳۱
s8	۹/۰۶
s9	۲/۵۲
s10	-۳/۵۸



مقدار t	شاخص
-	s13
۱/۳۳	s14
۱/۸۵	s15
۱/۸۰	s16
۱/۸۴	s17
۱/۶۶	s18
۰/۵۵	s19
۱/۶۷	s20
۱/۲۲	s21
۱/۴۳	s22

مقدار t	شاخص
-	s23
۲/۸۳	s24
۲/۰۲	s25
۲/۹۷	s26
۲/۸۰	s27

ن ۴. اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر تغییرات زندگی روستاییان بر اساس مقادیر t در تحلیل عاملی تأییدی.

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۱

در مقایسه با نتایج تحقیقات انجام گرفته در داخل کشور مطالعه حاضر مؤید این مطلب است که طرح صدور سند اماکن روستایی سبب افزایش سرمایه‌گذاری در روستا، استفاده از تسهیلات بانکی، جلوگیری از بروز اختلافات محلی، ایجاد نظم در معاملات و قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی شده است که با مطالعات عابدی (۱۳۸۵) در زمینه نرخ سرمایه‌گذاری و ماندگاری جمعیت، ترشیزیان و اطهاری (۱۳۸۹) در زمینه تقویت هویت مکانی، حقوق مدنی و رونق اقتصادی و غیره هم‌خوانی دارد، اما نتایجی که در این تحقیق نسبت به تحقیقات قبلی به آن دست یافته‌ایم بررسی اثرگذاری مستقیم شاخص‌هایی از متغیر طرح صدور سند مانند افزایش سرمایه‌گذاری، استفاده از تسهیلات بانکی و قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی بر ابعاد مختلف زندگی روستاییان است در صورتی که شاخص‌هایی مانند جلوگیری از بروز اختلافات محلی و ایجاد نظم در معاملات بر خلاف تحقیقات پیشین اثر مستقیمی بر ابعاد زندگی روستاییان ندارد.

نتیجه

به‌کارگیری مدل طراحی شده در روستاهای نمونه مشخص می‌کند که رابطه مثبت و مستقیمی میان طرح صدور سند مالکیت اماکن و شکل‌گیری تغییرات در ابعاد اجتماعی و اقتصادی در جوامع روستایی وجود دارد. نتیجه‌ای که از این روابط حاصل شد، نشان‌دهنده رابطه‌ای یک سویه و مستقیم میان دو متغیر ذکر شده است به طوری که در صورت افزایش یا کاهش سطح هر یک از متغیرها شاهد سیر صعودی یا نزولی متغیر دیگر خواهیم بود بنابراین می‌توان گفت هر اندازه میزان طرح صدور سند مالکیت اماکن در جامعه‌ای بالاتر باشد به همان نسبت شاهد افزایش تغییرات در شئون اقتصادی و اجتماعی زندگی در جوامع روستایی خواهیم بود. در

بین عوامل مؤثر بر شکل‌گیری تغییرات در زندگی روستاییان، افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها در نتیجه اجرای طرح بیشترین نقش را در تبیین و شکل‌گیری تغییرات در زندگی روستاییان ایفا می‌نماید. به طوری که با تبیین ۳۲/۵ تا ۳۵ درصد تغییرات، مهم‌ترین نقش را دارا می‌باشد.

از سوی دیگر نتایج حاصل از مطالعه روابط بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و تغییرات اجتماعی و اقتصادی در زندگی روستاییان در سطح روستاها بیانگر این مطلب است که رابطه خطی و مستقیمی بین این دو متغیر وجود دارد. در پایان به منظور بررسی فرضیه تحقیق از آزمون ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. با توجه به نتایج به‌دست آمده از این آزمون مشاهده می‌شود که سطح معناداری آزمون برابر ۰/۰۰۰ می‌باشد که از ۰/۰۵ کمتر است. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم وجود ارتباط معنادار بین متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن و تغییرات اجتماعی و اقتصادی رد می‌شود و با توجه به وجود ضرایب همبستگی ۰/۵۲۹ و ۰/۳۶۴ بر نقش طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در شکل‌گیری تغییرات اجتماعی و اقتصادی در زندگی روستاییان صحت گذاشته می‌شود.

با توجه به شرایط یاد شده، باید توجه داشت که آثار مثبت طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر جوامع محلی به طور طبیعی به وقوع نخواهد پیوست؛ بلکه برای تحقق آن، باید طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی به گونه‌ای مؤثرتر مدیریت شود. برای مدیریت طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در روستاهای منطقه مورد مطالعه، اقدامات زیر می‌تواند تا حدودی راهگشا باشد:

- در زمینه هزینه طرح بهتر است مانند گذشته نسبت به افرادی که از نظر مالی ضعیف هستند (افراد تحت

منابع

- استانداری فارس. (۱۳۹۱)، آخرین وضعیت تقسیمات کشوری شهرستان اقلید. شیراز: استانداری فارس.
- ایران خواه، سهیلا. (۱۳۹۰)، «تأثیر صدور اسناد مالکیت مسکن روستایی در توسعه روستایی- مطالعه موردی روستاهای آهار، گلدسته ووردیج»، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اقلید. (۱۳۹۱)، اطلاعات مربوط به اجرای طرح صدور سند اماکن در سطح منطقه.
- ترشیزیان، پیوش و اطهاری، کمال. (۱۳۸۹)، ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.
- قانون و آیین نامه اجرایی الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (۱۳۹۰).
- قانون و آیین نامه اجرایی تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، (۷۸-۱۳۷۴).
- قانون و آیین نامه اجرایی ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۸۸-۱۳۸۴).
- قانون و آیین نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۲-۱۳۷۹).
- ثابت اقلیدی محمد رضا و وحیدی فراشاه، محمد. (۱۳۸۶)، نور هدایت در شهر ولایت، ویژه بیست و هشتمین دوره مسابقات قرآن کریم مرحله پنج گانه استان فارس، اقلید.
- حسینی حاصل، صدیقه و عزیزپور، فرهاد. (۱۳۸۷)، «ضرورت‌ها و اثرات صدور سند اماکن روستایی»، نشریه آبادی، سال هیجدهم، شماره ۲۴ (پیاپی ۵۹)، صص ۴۱-۳۸.
- 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.
- عابدی، ضرغام. (۱۳۸۸)، «نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی»، اولین کنفرانس ملی مسکن و توسعه کالبدی روستا <http://www.civilica.com>

پوشش کمیته امداد و بهزیستی) معافیت‌هایی در نظر گرفته شود.

- از آنجا که در قانون جدید الزاماً طرح صدور سند باید از طرح هادی تبعیت کند، بهتر است در روستاهایی که طرح هادی آن‌ها پس اجرای طرح صدور سند مورد بازنگری قرار می‌گیرد، نیز موارد قانونی رعایت شود. به‌طور مثال در روستای آسپاس چنین مشکلی وجود دارد.
- در شناسایی مالکیت‌ها مخصوصاً زمان نقشه‌برداری بهتر است از افرادی کمک گرفته شود که در روستا مسئولیتی دارند (دهیاران) و در مورد اشتباهات احتمالی پاسخگو باشند.
- برخی از کارها مثل تکمیل فرم‌ها و ... بهتر است توسط دفاتر پیشخوان دولت انجام شود.
- در مورد تسهیل روند اعطای وام بانکی لازم است دستگاه‌های مرتبط با تفاهم و همکاری بیشتر زمینه را برای استفاده بیشتر روستاییان فراهم نمایند.
- 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 آنان و ارزش اسناد مالکیت آنان نیز این تناسب را ندارد لذا شایسته است در این مورد تجدید نظر شود.
- بهتر است بانک اطلاعات جامع از املاک روستاییان تهیه و به‌صورت شبکه به هم متصل باشد. ضمناً مدیریت آن در روستا به دهیار محول شود.
- صدور سند برای زمین‌های داخل بافت روستا به شرط دارا بودن حداقل ۲ متر دیوار یا پرچین دور آن است که این امر مشکلاتی را برای روستاییان فراهم نموده که مجبورند یا با هزینه بالا زمین خود را محصور نمایند یا از دریافت سند صرف‌نظر کنند. لذا شایسته است صدور سند زمین‌های داخل بافت روستاها نیز مانند زمین‌های داخل بافت شهر انجام شود.

- فیروزجائیان، علی اصغر؛ جهانگیری، جهانگیر. (۱۳۸۷)، «تحلیل جامعه شناختی مشارکت سیاسی دانشجویان»، دو فصلنامه علوم اجتماعی دانشکده ادبیات دانشگاه فردوسی مشهد، سال پنجم، شماره ۱، صص ۱۰۹-۸۳.
- کربلایی، فرشته. (۱۳۸۷)، «اثرات صدور سند اماکن روستایی در توسعه و عمران روستایی»، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تهران.
- لهسایی زاده، عبدالعلی. (۱۳۶۹)، تحولات اجتماعی در روستاهای ایران، انتشارات نوید شیراز، شیراز.
- مرتضوی، سیدحسن. (۱۳۴۴)، مالکیت و تحدید آن در اسلام، انتشارات آیین، تهران.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۸۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن - شهرستان اقلید.

- Munton, R., (2009), *Rural land ownership in the United Kingdom: Changing patterns and future possibilities for land use*, Land Use Policy 26S, Pp. S54-S61
- Bogale, A. Taeb, M., & Endo, M., (2006), *Land ownership and conflicts over the use of resources: Implication for household vulnerability in eastern Ethiopia*, Ecological Economics 58, Pp. 134- 145
- Donnelly, Sh., & Evans, T.P., (2008), *Characterizing spatial patterns of land ownership at the parcel level in south-central Indiana, 1928-1997*, Landscape and Urban Planning 84, Pp. 230-240

Archiv