

بررسی آثار طرح صدور سند مالکیت اماکن بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان اقلید)

علی اکبر عنابستانی^۱
محمدشفیع صادقی بوگر^۲

چکیده

در ایران با وجود سابقه زیاد در زمینه پیدایش سکونتگاه‌های روستایی، مسأله مالکیت در ادوار مختلف تأثیرات زیادی را بر جوامع روستایی بر جای گذاشته است، اما با اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی امید می‌رود که این نابه‌سامانی‌ها 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، اقتصادی و کالبدی 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. جامعه‌ی آماری تحقیق ۱۰ روستا با ۳۲۷۰ خانوار جمعیت می‌باشد که بر اساس فرمول کوکران ۲۴۷ پرسشنامه به‌روش تصادفی سیستماتیک در منطقه گردآوری شده است. یافته‌های پژوهش نشان داد که رابطه‌ای نسبتاً مناسب بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و تغییرات در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در سطح روستاهای منطقه با آماره ۰/۳۶۴ تا ۰/۵۲۹ وجود دارد. شدت تأثیر متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر تغییرات زندگی روستاییان ۰/۳۲۵ برآورد شده است. افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها بیشترین تأثیر را با ضریب ۳۴/۵ درصد در شکل‌گیری انواع تغییرات در زندگی روستاییان داشته است. طرح صدور سند اماکن روستایی دارای اثرمستقیم ۰/۳۲ بر روی بعد اقتصادی و اثر مستقیم ۰/۵۰ بر بعد کالبدی در زندگی روستاییان می‌باشد. با توجه یافته‌ها، راهکارهایی شامل معافیت هزینه اجرای طرح برای طبقات اجتماعی خاص، تهیه بانک اطلاعات جامع از املاک روستایی و مدیریت آن توسط دهیار و غیره پیشنهاد شده است.

واژگان کلیدی: سند مالکیت؛ تغییرات اقتصادی و اجتماعی؛ تغییرات کالبدی؛ توسعه روستایی؛ اقلید

مقدمه

در ایران خدمات حقوقی هنوز نتوانسته است با اتکا به منافع عمومی و توسط دستگاه‌های دولتی به روستاها آنچنان که باید عرضه شود. صدور سند برای اماکن روستایی شاید مهمترین گام در این زمینه باشد امروزه از نظر حقوقی مهم‌ترین راه تثبیت مالکیت برخورداری از سند است. در کنار آن بهره‌مندی روستاییان از این فرصت می‌تواند زمینه‌ساز توسعه موزون باشد، زیرا منابع به‌صورت منطقی و عادلانه میان مردم روستا به‌گونه‌ای تقسیم می‌شود که همه روستاییان امکان می‌یابند مانند جوامع شهری از حقوق حقه خود در زمینه‌های مختلف اجتماعی - اقتصادی و حقوقی بهره‌مند گردند (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹: ۴۵). هر چند 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 به‌طوری که 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 (باتوجه 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). از این‌رو توجه به تثبیت مالکیت و صدور سند قانونی جهت کاهش شکاف بین زندگی شهری و روستایی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار گردیده است. طرح صدور سند مالکیت خانه‌های روستایی اولین بار در سال ۱۳۷۴ در تدوین برنامه دوم توسعه با هدف تثبیت مالکیت روستاییان و امکان استفاده از تسهیلات بانکی در روستاها به تصویب رسید (عابدی، ۱۳۸۵: ع). به‌طوری که دولت جمهوری اسلامی از برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور برنامه صدور سند اماکن روستایی را از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت و اسناد کشور در دستور کار خود قرار داده است طرح در جهت اعطای امنیت به خانوارهای روستایی آغاز به کار کرد 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.

در خارج از کشور تحقیقات مشابه‌ای در زمینه مالکیت اماکن روستایی کمتر مشاهده شده 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: 56). در رابطه با مالکیت زمین در انگلستان دو متغیر، یعنی نسبت وابستگی و سطح آموزش و پرورش سرپرست خانوار، از بیشترین قدرت برای پیش‌بینی برتری خانواده در مالکیت مشترک بر منابع برخوردار است (Bogale et al, 2006: 134). مطالعات در ایندیانا‌ی امریکا 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 به‌شرح زیر می‌باشد: عابدی (۱۳۸۵) معتقد است که اجرای طرح صدور سند مالکیت در روستاهای بخش بابل‌کنار (بابل) 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 روستاها مثر واقع گردد. حسینی حاصل و عزیزپور (۱۳۸۷) ضمن بررسی سوابق صدور سند در کشور و عملکرد آن در برنامه‌های توسعه به بیان چالش‌های پیش روی سیاست طرح صدور سند اماکن روستایی شامل ویژگی‌های خاص اجتماعی - اقتصادی جامعه روستایی کشور، جدید بودن سیاست و ماهیت فرابخشی اجزای آن می‌پردازند. کربلایی (۱۳۸۷) معتقد است اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در جهت اعطای امنیت به خانوارهای روستایی در برنامه‌های توسعه کشور و در برنامه چهارم به‌عنوان ماده ۱۳۳ مورد توجه قرار گرفته است. و در روند اجرای آن در استان لرستان، عامل تعیین حدود و مرز املاک بالاترین میزان تغییرات را در میان سایر عوامل تبیین کرده است.

عابدی (۱۳۸۸) معتقد است که نقش شورای اسلامی و دهیاری در اجرای طرح صدور اسناد مالکیت روستایی باید بیشتر شود. ترشیزیان و اطهاری (۱۳۸۹) در ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی نشان می‌دهد 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) معتقد است که اجرای طرح صدور اسناد مالکیت مساکن روستایی در روستاهای آهار-گلدسته و وردیج بر توسعه اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کاهش مهاجرت، مقاوم‌سازی مساکن روستایی و کاهش آلودگی‌های زیست محیطی تأثیر نداشته است.

بنابراین، تحقیقات گذشته بیشتر به اثرگذاری این طرح بر ابعاد کالبدی و بافت فیزیکی روستاها تأکید داشته‌اند، در حالی که در تحقیق حاضر تلاش شد تا طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و ارتباط و شدت اثرگذاری آن بر تغییرات سگوتگاه‌های روستایی در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد و در کنار آن توزیع فضایی ارتباط بین این دو متغیر را در سطح محدوده مورد مطالعه ارزیابی نموده تا بتوان از نتایج آن به‌عنوان پایه‌ای برای بررسی‌های بیش‌تر، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در حوزه‌های روستایی و به‌ویژه ناحیه مورد مطالعه یعنی شهرستان اقلید استان فارس که طرح صدور سند مالکیت به شیوه برنامه‌ریزی شده از دهه ۱۳۸۰ در آن آغاز گردیده است، استفاده نمود. بنابراین، سؤال اصلی تحقیق حاضر این است که اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در دهه ۱۳۸۰ به چه میزان توانسته است زمینه‌ساز تغییرات در ابعاد مختلف زندگی روستاییان در سطح منطقه باشد؟ برای این منظور در پاسخ‌گویی به سؤال تحقیق، فرضیات زیر طراحی شده است:

«به‌نظر می‌رسد اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی زمینه تغییرات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را در سطح روستاها فراهم نموده است.»

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 (لهسائی‌زاده: 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 کم‌بهره، برای ساختمان‌سازی براساس 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 ثبتی و صدور اسناد مالکیت توسط مراجع ذی‌ربط 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 مسئولان مصمم شدند که جهت رفع این نقیضه به مالکیت روستاییان بر املاکشان رسمیت داده و آن را جایگزینی مطمئن برای تضمین‌های لازم بنمایند. این‌چنین شد که در راستای عمران و توسعه روستایی مستندکردن 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 خلاء به وجود آمده طی سال‌های بعد از مرحله اصلاحات ارضی را در مورد بحث صدور سند ملک روستایی پر کند (جدول ۱).

جدول (۱) مقایسه موارد قانونی طرح سنددار کردن بافت مسکونی روستائیان از برنامه دوم تاکنون

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 هیأت دارد.	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به رأی هیأت دارد، ضمن این که از تشریفات ثبتی کاسته شده است.	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به رأی هیأت دارد، ضمن اینکه از تشریفات ثبتی کاسته شده است.
۲	عدم بررسی مدارک متصرفین دارای مدارک عادی	تشکیل هیأت و بررسی مدارک رسمی در هیأت و در صورت رأی مثبت هیأت دستور صدور سند مالکیت صادر می‌گردد.	تشکیل هیأت و بررسی همه مدارک در هیأت و در صورت رأی مثبت هیأت دستور صدور سند مالکیت صادر می‌گردد.	تشکیل هیأت و بررسی همه مدارک در هیأت و در صورت رأی مثبت هیأت دستور صدور سند مالکیت صادر می‌گردد.
۳	عدم صدور سند برای روستاها و پلاک‌هایی که تحدید حدود نشده‌اند.	صدور سند برای روستاها و پلاک تحدید حدود نشده	صدور سند برای روستاها و پلاک تحدید حدود نشده	صدور سند برای روستاها و پلاک‌هایی که تحدید حدود نشده پس از بررسی مدارک در هیأت
۴	صدور سند فقط برای واحدهای مسکونی امکان‌پذیر است	صدور سند برای کلیه اماکن روستا اعم از مسکونی و تجاری، آموزشی، خدماتی و غیره امکان‌پذیر است.	صدور سند برای کلیه اماکن روستا اعم از مسکونی و تجاری، آموزشی، خدماتی و غیره امکان‌پذیر است.	صدور سند برای کلیه اماکن روستا اعم از مسکونی و تجاری، آموزشی، خدماتی و غیره امکان‌پذیر 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 براساس 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 هیأت نظارت مرکزی	گسترش همکاری عملی سازمان ثبت و بنیاد مسکن و تشکیل هیأت نظارت مرکزی	گسترش همکاری عملی سازمان ثبت و بنیاد مسکن و تشکیل هیأت نظارت مرکزی
۷	عدم تخصیص حق الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری داشتند	پیش‌بینی حق الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که با اجرای طرح همکاری دارند.	تدقیق نحوه و میزان پرداخت حق الزحمه برای سازمان ثبت و کارشناسانی که با اجرای طرح همکاری دارند.	تدقیق نحوه و میزان پرداخت حق الزحمه 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 بیشترین تفکیک وظایف	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و ادارات ثبت در اجرای طرح و تدقیق بیشترین تفکیک وظایف
۹	محدود بودن فعالیت اجرای طرح روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار	گسترده‌ی فعالیت اجرایی طرح از ۴۰۰ خانوار به ۲۰۰ خانوار	گسترده‌ی 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 هزینه‌های ثبتی در اجرای طرح	معافیت هزینه‌های ثبتی در اجرای طرح، ارزیابی ملک و تفکیک	دریافت کلیه هزینه‌های 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 و برخی نکات ماده ۱۴۰ برنامه سوم	شفاف بودن قانون و توجه تمام جوانب طرح
۱۲	فراتر بودن آیین‌نامه اجرایی و تبصره ۶۸ قانون بودجه سال ۱۳۷۶ از قانون تبصره ۷۱ برنامه دوم	تدوین آیین‌نامه اجرایی مطابق با قانون ماده ۱۴۰ برنامه سوم	تدوین آیین‌نامه اجرایی در ادامه قانون ماده ۱۴۰ برنامه سوم	فراتر از برنامه‌های پنج ساله است و به صورت قانون تدوین گردیده است و کلیه نقشه‌های تفکیکی باید مشخصات کاداستر مختصات (utm) داشته باشند.
۱۳	افراز نشدن املاک مشاعی اصلاحات ارضی و پلاک‌هایی که توسط متصرفان 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 خانوارند	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 هزینه‌های نقشه‌برداری ثبتی عوارض و مالیات خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و سازمانی بهزیستی	معافیت از هزینه‌های نقشه‌برداری 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 درخصوص صدور سند اراضی دولت و سازمان ها و نهادهای عمومی و	بررسی و تصمیم‌گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولتی و سازمان‌ها و نهادهای عمومی در هیأت و	بررسی و تصمیم‌گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولتی و سازمان‌ها و نهادهای عمومی در هیأت و در صورت رأی مثبت	بررسی و تصمیم‌گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولتی و سازمان‌ها و نهادهای عمومی در هیأت و در صورت رأی مثبت هیأت دستور صدور سند صادر

می‌گردد. در زمینه‌ای اوقافی صرفاً به اعیانی سند داده می‌شود	هیأت دستور صدور سند صادر می‌گردد.	در صورت رأی مثبت هیأت دستور صدور سند صادر می‌گردد	اوقافی	
---	-----------------------------------	---	--------	--

منابع: مجلس شورای اسلامی، ۱۳۷۳، ۱۳۷۸، ۱۳۸۳ و ۱۳۸۸ و هیأت وزیران، ۱۳۷۴، ۱۳۷۹، ۱۳۸۴ و ۱۳۹۰.

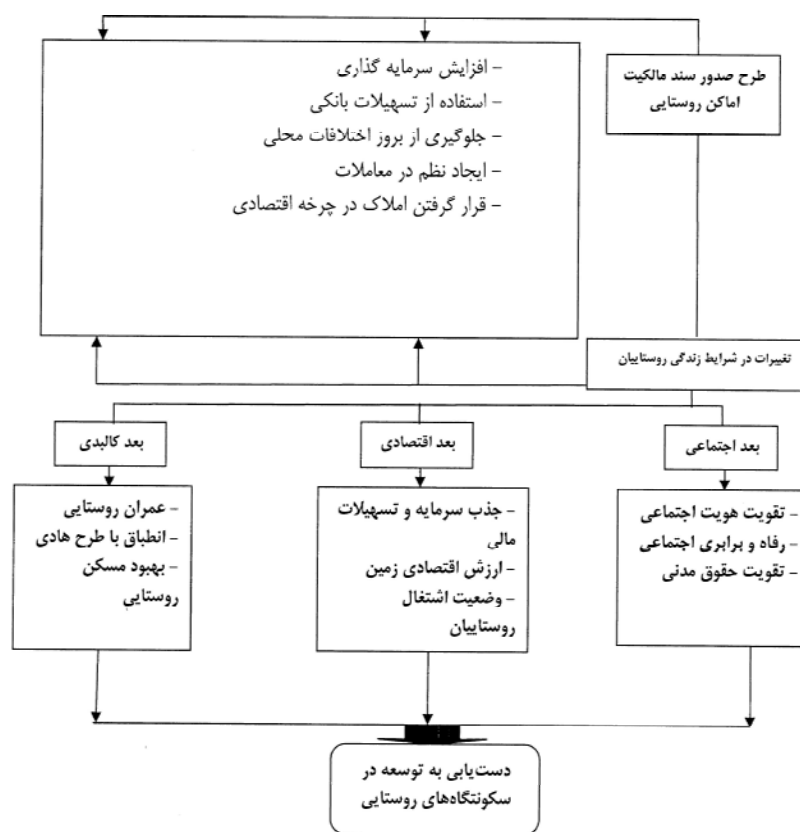
مهم‌ترین پیامدهای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در ایران را می‌توان در ابعاد زیر مورد بررسی قرار داد:

الف/ اثرات اقتصادی: در این بعد شاخص‌هایی مانند جذب سرمایه و تسهیلات مالی، تغییرات در ارزش اقتصادی زمین و افزایش اشتغال زایی در نواحی روستایی مورد بررسی قرار می‌گیرد (ایران‌خواه، ۱۳۹۰ و عابدی، ۱۳۸۸).

ب/ اثرات اجتماعی و فرهنگی: در این بعد شاخص‌هایی مانند تقویت هویت اجتماعی افزایش رفاه و برابری اجتماعی و تقویت حقوق مدنی در بین روستاییان مورد بررسی قرار گرفته است (ایران‌خواه، ۱۳۹۰ و ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹).

ج/ اثرات کالبدی: در این بعد شاخص‌هایی مانند توسعه و عمران روستایی، میزان انطباق توسعه کالبدی با طرح هادی روستایی و بهبود مسکن روستایی مورد بررسی قرار می‌گیرد (ایران‌خواه، ۱۳۹۰ و ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹).

بر اساس یافته‌های به‌دست آمده از تحقیقات گذشته مدل مفهومی تحقیق (شکل ۱) طراحی شده است. در این مدل برای بررسی میزان اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر ابعاد مختلف زندگی روستاییان از آزمون‌های همبستگی پیرسون و رگرسیون گام به گام استفاده شده است.

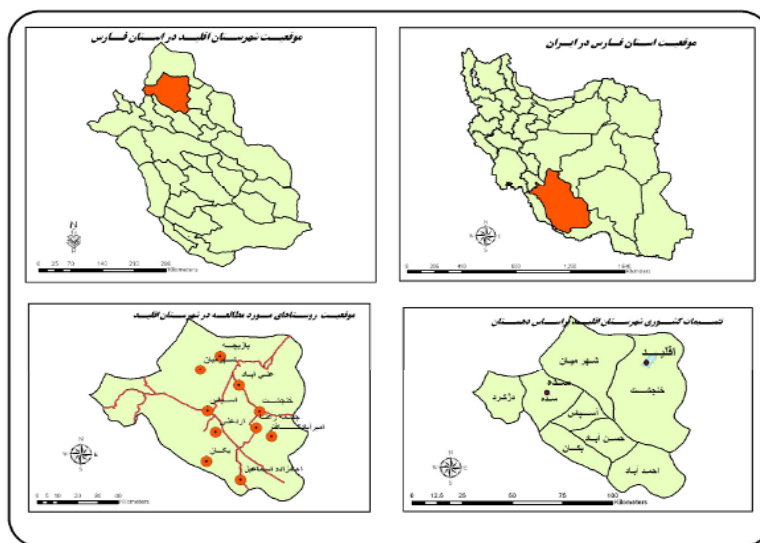


شکل (۱) مدل مفهومی تحقیق

منطقه مورد مطالعه

شهرستان اقلید به مرکزیت شهر اقلید با وسعت ۶۸۲۵ کیلومتر مربع در محدوده جغرافیایی ۱۱، ۴۷، ۵۱ تا ۱۷، ۵۵، ۵۲ درجه طول شرقی و ۴، ۱۴، ۳۰ تا ۲۷، ۵، ۳۱ درجه عرض شمالی قرار گرفته است و از شمال به شهرستان آباد - از جنوب به شهرستان‌های مرودشت و سپیدان - از شرق به شهرستان خرم‌بید و از غرب به استان‌های اصفهان و کهگیلویه و بویراحمد محدود می‌شود (ثابت اقلیدی، وحیدی 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 حسن‌آباد و چهار نقطه شهری، ۸ دهستان و ۳۳۲ پارچه‌آبادی است که ۷۹ پارچه‌آبادی مسکونی و مابقی خالی از سکنه می‌باشد. فاصله مرکز شهرستان تا مرکز استان ۲۷۵ کیلومتر است (شکل ۲).



شکل (۲) موقعیت منطقه مورد مطالعه (استانداردای فارس، ۱۳۹۱)

مواد و روش‌ها

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 به‌دست آمده است. این شهرستان براساس 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. از روستاهایی که طرح صدور اسناد در آن‌ها اجرا شده تعداد ۱۰ روستا که اسناد صادره در آن‌ها بالای ۱۵۰ جلد می‌باشد، به‌عنوان روستاهای نمونه جهت مطالعه انتخاب شده‌اند (جدول ۲). 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.

جدول (۲) روستاهای نمونه و حجم نمونه در هر روستا

روستاها	تعداد جمعیت	تعداد خانوار	تعداد پرسشنامه
خنجشت	۲۳۶۸	۵۳۵	۴۰
آسپاس	۲۲۸۷	۴۸۱	۳۶
امامزاده اسماعیل	۱۹۹۰	۴۷۶	۳۶
چشمه رعنا	۲۱۸۶	۴۳۶	۳۳
شهرمیان	۱۸۳۲	۳۹۵	۳۰
کافتر	۱۳۷۷	۲۸۲	۲۱
بکان	۱۲۱۱	۲۶۷	۲۰
اردعلی	۷۰۱	۱۴۰	۱۱
علی آباد	۵۸۹	۱۳۴	۱۰
بازپچه	۵۳۱	۱۲۴	۱۰
جمع	۱۵۰۷۲	۳۲۷۰	۲۴۷

ماخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، ۱۳۹۱

برای بررسی اثرات متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی، یک متغیر اصلی یعنی تغییرات در زندگی روستاییان با سه شاخص بُعد اقتصادی، بُعد اجتماعی و بُعد کالبدی تعریف گردید و مجموع متغیرها به وسیله ۱۴ شاخص و ۳۶ معرف (گویه) ارزیابی شد. تمامی گویه‌ها بر مبنای طیف لیکرت (خیلی کم، کم، متوسط، زیاد، خیلی زیاد) تنظیم شدند و پایایی آن‌ها بر مبنای آلفای کرونباخ با اعتبار ۰/۶۳ تا ۰/۸۷ تأیید گردید (جدول ۳).

جدول (۳) بررسی متغیرهای طرح صدور سند و اثرات آن در زندگی روستاییان و شاخص‌های اندازه‌گیری آنها

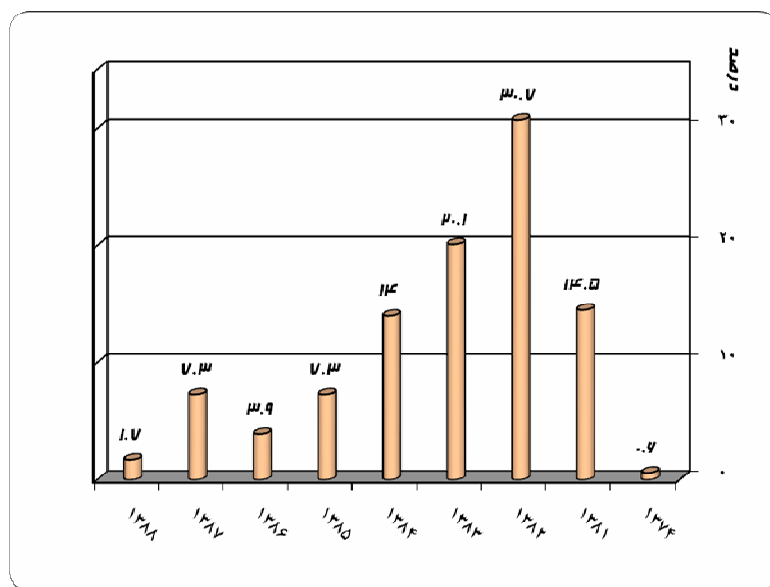
متغیر	شاخص	تعداد معرف	معرف‌ها	گویه‌ها	ضریب پایایی (آلفای کرباخ)
صدور سند اماکن روستایی	افزایش سرمایه‌گذاری	-	-	(۱) میزان افزایش تعداد کارگاه‌های ایجاد شده در بخش صنعت، (۲) میزان افزایش تعداد کارگاه‌های ایجاد شده در بخش خدمات و (۳) میزان افزایش سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در روستا	۰/۶۷
	استفاده از تسهیلات بانکی	-	-	(۱) برخورداری از تسهیلات نظام بانکی کشور به‌ویژه اعتبارات بلندمدت با اتکا به سند مالکیت	۰/۶۸
	جلوگیری از بروز اختلافات محلی	-	-	(۱) میزان کاهش دعاوی مطرح شده در مورد اصل مالکیت (۲) میزان کاهش دعاوی مطرح شده در مورد حد و مرز املاک	۰/۸۷
	ایجاد نظم در معاملات	-	-	(۱) میزان کاهش انجام معاملات متعدد متعارض و متضاد بر روی یک ملک (۲) میزان کاهش تجاوز به زمین‌های غیر و تصرف عدوانی (۳) میزان افزایش اطمینان خاطر نسبت به مالکیت ملک و تثبیت حق مالکیت (۴) میزان افزایش اطمینان به اثبات حق و ادله قانونی نسبت به ملک در محاکم قضایی	۰/۶۳
	قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی	-	-	(۱) میزان افزایش قیمت املاک روستایی (۲) میزان افزایش معاملات ملکی در روستا	۰/۶۵
تغییرات در زندگی روستاییان	بعد اجتماعی	۱۱	تقویت هویت اجتماعی	(۱) میزان کاهش مراجعه به خویشاوندان و آشنایان در شهرها جهت وثیقه یا ضمانت (۲) میزان افزایش مراجعه خویشاوندان و آشنایان برای استفاده از سند مالکیت روستاییان جهت وثیقه یا ضمانت (۳) میزان افزایش تمایل	۰/۶۰



	مهاجرت به روستا ۴) میزان کاهش تمایل مهاجرت از روستا ۵) میزان افزایش واحدهای فروخته شده به بومیان ۶) میزان افزایش واحدهای فروخته شده به غیربومیان				
۰/۶۴	۱) میزان افزایش کیفیت وضعیت قرارگیری فضاهای داخل خانه ۲) میزان افزایش اجاره واحد مسکونی و تجاری	رفاه و برابری اجتماعی			
۰/۸۵	۱) میزان افزایش استفاده از سند مالکیت به عنوان وثیقه ۲) میزان افزایش استفاده از سند مالکیت به عنوان ضمانتنامه	تقویت حقوق مدنی			
۰/۶۴	۱) میزان افزایش جذب اعتبار برای فعالیت‌های اقتصادی ۲) افزایش جذب تسهیلات بانکی برای فعالیت‌های اقتصادی	جذب سرمایه و تسهیلات مالی	۵	بُعد اقتصادی	
۰/۷۶	۱) میزان افزایش اعتبار اقتصادی افراد در بازار ۲) میزان افزایش ارزش زمین از مصرفی به مبادله‌ای	ارزش اقتصادی			
۰/۶۸	۱) میزان بهبود وضعیت اشتغال در روستا	وضعیت اشتغال			
۰/۶۲	۱) میزان کاهش تعداد نفر در اتاق ۲) میزان کاهش تعداد خانوار در واحد مسکونی ۳) میزان افزایش واحدهای تجاری	عمران روستایی			
۰/۸۴	۱) میزان افزایش ساخت و سازهای روستایی ۲) میزان تطابق ساخت و سازهای جدید مسکونی با طرح هادی روستا ۳) میزان تطابق ساخت و سازهای جدید غیرمسکونی با طرح	انطباق با طرح هادی	۸	بُعد کالبدی	
۰/۸۰	۱) میزان افزایش بازسازی، تعمیر و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی ۲) میزان افزایش سطح زیربنا ۳) میزان افزایش واحدهای بهره‌مند از مصالح با دوام	بهبود مسکن روستایی			

نتایج و بحث

روند دریافت سند مالکیت در روستاهای مورد مطالعه بر اساس نتایج به‌دست آمده از نظرسنجی در خصوص سال دریافت سند توسط روستائیان مشاهده می‌شود که تنها ۰/۶ درصد اسناد خود را قبل از اجرای طرح صدور سند دریافت کرده‌اند و ۶۵/۳ درصد از افراد در سال‌های ۸۱-۸۳ که سال‌های آغاز طرح در روستاهای مورد مطالعه بوده اسناد خود را دریافت کرده‌اند. در سال‌های بعد نیز افراد به تدریج پس از انجام ساخت و سازهای خود اقدام به دریافت سند نموده‌اند (شکل ۳).



شکل (۳) دریافت سند مالکیت در منطقه

۲،۳- 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 روستائیان، جلوگیری از بروز اختلافات محلی در روستا، ایجاد نظم در معاملات ملکی بین روستائیان و قرار گرفتن

املاک در چرخه اقتصادی استفاده 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 $2/5$ 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 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 (جدول ۴).

جدول (۴) وضعیت شاخص‌های متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در منطقه (درصد)

نام شاخص	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	اصلا	میانگین	انحراف معیار
افزایش سرمایه گذاری	۰/۲۵	۳	۴۱/۷۵	۴۲	۱۳	۲/۳۵	۰/۵۶
استفاده از تسهیلات بانکی	۴۷/۶	۴۲/۳	۸/۱	۰/۸	۱/۲	۴/۳۴	۰/۷۶
جلوگیری از بروز اختلافات محلی	۲۴/۶	۳۰/۳	۳۸/۶	۱/۸	۴/۷	۳/۶۸	۰/۹۶
ایجاد نظم در معاملات	۵۳/۷۵	۸/۳۵	۳۳/۹	۰/۶	۳/۳	۴/۰۹	۰/۵۴
قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی	۱/۴	۴/۱	۲۶/۸	۴۹	۱۸/۷	۲/۲۰	۰/۷۲
جمع	۲۵/۵	۱۷/۶	۲۹/۸	۱۸/۸	۸/۲	۳/۲۹	۰/۴۳

بنابراین نتایج ارزیابی نشان‌دهنده 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 اسکوئر 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 طرح صدور سند مالکیت اماکن در نواحی روستایی - برای سنجش آثار طرح صدور سند مالکیت اماکن در نواحی روستایی مورد مطالعه از متغیرهای سه گانه تغییرات در

ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی استفاده شده است و برای تبیین این متغیرها از ۹ شاخص و ۲۴ معرف 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 ۲/۵ است، میانگین وضعیت متغیرهای سه‌گانه تغییرات در اثر طرح صدور سند مالکیت اماکن در جامعه روستایی نمونه برابر بین ۲/۶۳ در متغیر تغییرات اقتصادی تا ۳/۸۹ در متغیر تغییرات کالبدی می‌باشد، که در یک نگاه اجمالی می‌توان گفت بر اساس نظر روستاییان پدیده طرح صدور سند مالکیت اماکن در سطح منطقه بیش‌ترین تغییر را در ابعاد کالبدی بر چهره سکونتگاه‌های روستایی برجای گذاشته است (جدول ۵).

جدول (۵) بررسی وضعیت شاخص‌های تبیین‌کننده آثار طرح صدور سند مالکیت اماکن در روستاها

نام متغیر	نام شاخص	حداقل	حداکثر	میانگین	انحراف معیار
اجتماعی	تقویت هویت اجتماعی	۱/۱۷	۴	۲/۷۴	۰/۴۸
	رفاه و برابری اجتماعی	۱	۵	۳/۰۶	۰/۴۹
	تقویت حقوق مدنی	۱	۵	۴/۴۴	۰/۷۵
	جمع	۱/۸	۴/۲۰	۳/۱۵	۰/۳۸
اقتصادی	جذب سرمایه و تسهیلات مالی	۱	۴	۲/۵۴	۰/۵۰
	ارزش اقتصادی املاک	۱/۵	۴	۲/۶۸	۰/۵۱
	وضعیت اشتغال روستاییان	۱	۴	۲/۷۲	۰/۵۷
	جمع	۱/۴	۴	۲/۶۳	۰/۴۰
کالبدی	عمران روستایی	۲	۴/۷۵	۳/۵۶	۰/۴۶
	انطباق با طرح هادی	۳/۵	۵	۴/۹۶	۰/۱۸
	بهبود مسکن روستایی	۲/۳۳	۴/۶۷	۳/۶	۰/۴۲
	جمع	۳/۱۱	۴/۵۶	۳/۸۹	۰/۲۵

در بین شاخص‌های ۹گانه مورد بررسی در این بخش، بالاترین شاخص به انطباق با طرح هادی در روستاها با میانگین ۴/۹۶ و کم‌ترین آن به تغییرات در جذب سرمایه و تسهیلات مالی با میانگین ۲/۵۴ اختصاص دارد. 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.

تحلیل فضایی رابطه بین طرح صدور سند مالکیت اماکن و پیامدهای آن در نواحی روستایی - در این بخش برای بررسی رابطه بین طرح صدور سند مالکیت اماکن و پیامدهای 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 $0/05$ کوچک‌تر است فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم ارتباط معنی‌دار 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 طرح صدور سند مالکیت 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. در تحلیل فضایی رابطه بین طرح صدور سند مالکیت اماکن و تغییرات کالبدی فقط در روستای خنجشت رابطه معناداری بین این دو متغیر مشاهده گردید (جدول ۶). در نهایت بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و پیامدهای آن در ابعاد مختلف زندگی روستاییان در سطح روستاهای مورد مطالعه رابطه معناداری وجود دارد، در نتیجه طرح صدور سند مالکیت اماکن در نواحی روستایی توانسته است ابعاد مختلف زندگی افراد روستایی را تحت تأثیر قرار دهد.

جدول (۶) بررسی توزیع فضایی رابطه بین طرح صدور سند مالکیت اماکن و پیامدهای به تفکیک روستا

شرح	روستا	آسپاس	ارد علی	امامزاده اسماعیل	بازچه	بکان	چشمه رعنا	خنجشت	شهر میان	علی آباد	کافتی
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	۰/۰۶*	۰/۱۴۶*	۰/۰۹۵*	۰/۲۶۸*	۰/۰۹۶*	۰/۷۶*	۰/۲۲۲*
کالبدی	ضریب همبستگی	۰/۰۴۸	۰/۳۸۳	۰/۱۸۴	۰/۱۳	۰/۳۳۸	۰/۱۱۴	۰/۳۱۷	۰/۰۹۴	۰/۱۰۲	۰/۳۹
	مقدار احتمال آزمون	۰/۷۸۲*	۰/۲۴۵*	۰/۲۸۴*	۰/۷۲*	۰/۱۴۵*	۰/۵۲۸*	۰/۰۴۶	۰/۶۲۲*	۰/۷۸*	۰/۰۸۱*
کل	ضریب همبستگی	۰/۳۶۹	۰/۷۴۰	۰/۴۶۵	۰/۱۶۴	۰/۲۳۱	۰/۲۹۱	۰/۰۵۸	۰/۴۲۴	۰/۱۶۱	۰/۰۸۵
	مقدار احتمال آزمون	۰/۰۲۷	۰/۰۰۹	۰/۰۰۴	۰/۶۵۰*	۰/۳۲۸*	۰/۱۰۰*	۰/۷۲۴*	۰/۰۲۰	۰/۶۵۷*	۰/۷۱۵*

*ارتباط معناداری بین متغیرها وجود ندارد

بررسی میزان اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر ابعاد زندگی روستاییان - در این پژوهش برای تعیین سهم نسبی متغیرهای مستقل (طرح صدور سند مالکیت اماکن) در متغیر وابسته (تغییرات در ابعاد سه‌گانه 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 ۰/۳۲۵ می‌باشد که نشان می‌دهد متغیرهای مستقل (طرح صدور سند مالکیت اماکن) ۳۲٪ تغییرات مربوط به متغیر وابسته (تغییرات در ابعاد 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 معنی‌داری مدل رگرسیون را با اطمینان ۹۹٪ رد و مدل از لحاظ آماری معنی‌دار است.

جدول (۷) بررسی اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر ابعاد زندگی روستاییان

نتیجه	سطح معناداری	آماره t	ضریب استاندارد β	برآورد پارامترها		متغیرهای مستقل
				انحراف معیار	مقدار	
در مدل معنی‌دار است	۰/۰۰۰	۱۴/۶۴۶	-	۰/۱۵۱	۲/۲۰۵	مقدار ثابت *
در مدل معنی‌دار است	۰/۰۰۰	۶/۰۰۶	۰/۳۵۴	۰/۰۲۷	۰/۱۶۳	افزایش سرمایه‌گذاری
در مدل معنی‌دار است	۰/۰۳۶	۲/۱۰۹	۰/۱۱۹	۰/۰۱۹	۰/۰۴۰	استفاده از تسهیلات بانکی
در مدل معنی‌دار نیست	۰/۴۴۲	-۰/۷۶۹	-۰/۰۶۵	۰/۰۳۳	-۰/۰۱۸	جلوگیری از بروز اختلافات محلی
در مدل معنی‌دار نیست	۰/۰۸۱	۱/۷۵۰	۰/۱۴۲	۰/۰۴۱	۰/۰۷۲	ایجاد نظم در معاملات
در مدل معنی‌دار است	۰/۰۰۰	۵/۱۵۲	۰/۲۹۳	۰/۰۲۰	۰/۱۰۵	قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی

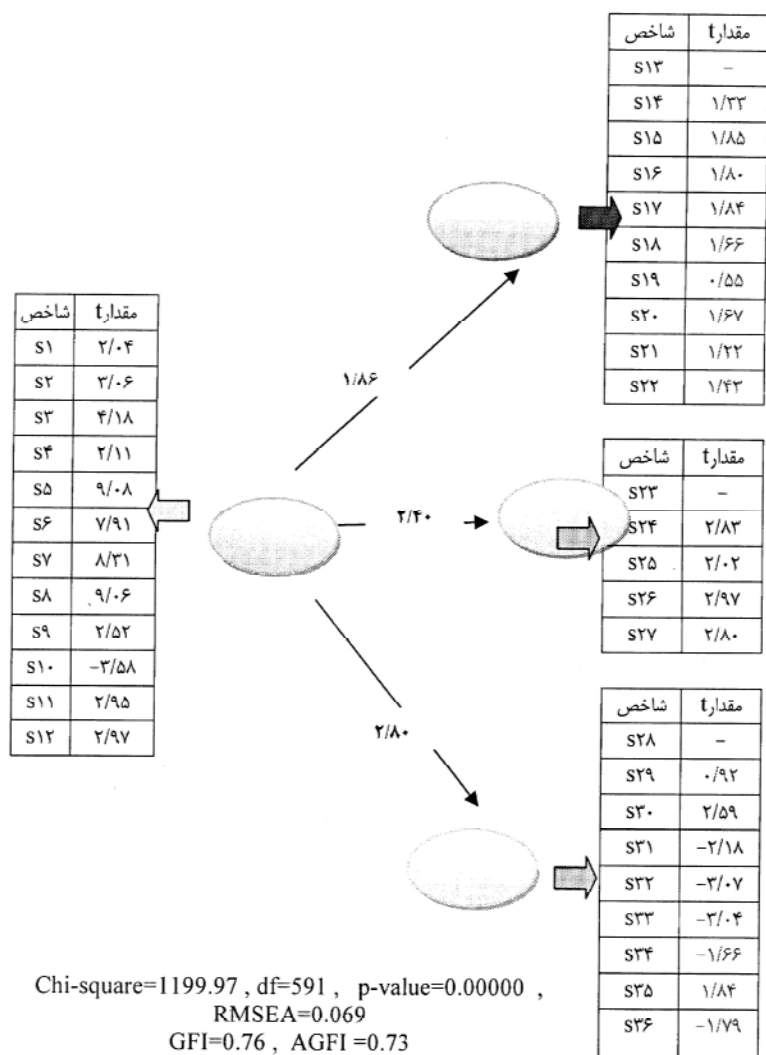
* متغیر وابسته: تغییرات در زندگی روستاییان

بر اساس یافته‌های جدول ۷ 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 معنی‌دار نیست. بر این اساس، متغیر افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها قوی‌ترین پیش‌بینی‌کننده میزان تغییرات در ابعاد زندگی روستاییان خواهد بود. به عبارت واضح‌تر، هرچه در اثر اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی، املاک و خانه‌های روستاییان از نظر مالکیتی تثبیت شوند، می‌تواند زمینه‌ساز افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها و در پیامد آن حجم تغییرات در زندگی روستاییان افزایش خواهد یافت. با توجه به این‌که متغیرهای مستقل سوداگری زمین، بازسازی خانه‌های قدیمی در مدل وارد نشده‌اند. بنابراین مدل رگرسیونی به صورت زیر در می‌آید:



شکل (۴) اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر تغییرات زندگی روستائیان بر اساس مقادیر استاندارد شده (β)

به‌منظور سنجش رابطه علی، علاوه بر مدل رگرسیون گام به گام از مدل‌سازی معادلات ساختاری استفاده شده است (شکل ۵). 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 GFI و AGFI به ترتیب مقادیر ۰/۷۶ و ۰/۷۳ را دارا می‌باشند که نشان‌دهنده برازش قابل قبول مدل است. بر اساس نتایج شکل ۵ متغیر مستقل صدور سند اماکن روستایی تأثیر معنی‌داری بر متغیر وابسته اجتماعی ندارد (زیرا مقدار t برآوردی کمتر از ۲ می‌باشد) ولی متغیر مستقل صدور سند اماکن روستایی بر متغیر وابسته اقتصادی و کالبدی تأثیر مثبت و معنی‌دار داشته است. بنابراین صدور سند اماکن روستایی دارای اثر مستقیم ۰/۳۲ بر روی بعد اقتصادی و اثر مستقیم ۰/۵۰ بر بعد کالبدی زندگی روستائیان می‌باشد.



شکل (۵) اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر تغییرات زندگی روستاییان بر اساس مقادیر t در تحلیل عاملی تأییدی (ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۱)

نتیجه‌گیری

جمع‌بندی از یافته‌های تحقیق ما را به این نکته راهنمایی می‌کند که طرح صدور سند اماکن روستایی توانسته است تغییراتی را در سطح زندگی روستاییان به‌وجود آورد. در مقایسه با تحقیقات خارجی به‌ویژه در انگلستان و آمریکا، تحقیق حاضر نشان می‌دهد که طرح صدور سند اماکن در نواحی روستایی در ابعاد سه‌گانه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی توانسته است تغییراتی را در زمینه‌های تقویت هویت اجتماعی، تقویت حقوق مدنی، جذب سرمایه و تسهیلات مالی، عمران روستایی و بهبود مسکن روستایی 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.

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 ایران‌خواه (۱۳۹۰) در زمینه مقاوم‌سازی مساکن روستایی 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 برخلاف تحقیقات پیشین اثر مستقیمی بر ابعاد زندگی روستاییان ندارد.

مروری کلی به مراحل تحقیق نشان می‌دهد برای پاسخ به این سؤال که طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در منطقه‌ی مورد مطالعه در شکل‌گیری انواع تغییرات در زندگی روستاییان مؤثر بوده است؟ با توجه به کارگیری مدل طراحی شده در روستاهای نمونه

مشخص شد که رابطه مثبت و مستقیمی میان طرح صدور سند مالکیت اماکن و شکل‌گیری تغییرات در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در جوامع روستایی وجود دارد. نتیجه‌ای که از این روابط حاصل شد، نشان‌دهنده رابطه‌ای یک‌سویه و مستقیم میان دو متغیر ذکر شده است به‌طوری 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 مختلف 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. به‌طوری که با تبیین بیش از ۳۵/۴ درصد تغییرات مهم‌ترین نقش را دارا می‌باشد.

از سوی دیگر نتایج حاصل از مطالعه‌ی روابط بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و تغییرات در زندگی روستاییان در سطح روستاها بیانگر این مطلب است که رابطه‌ی خطی و مستقیمی بین این دو متغیر وجود دارد، فقط در مورد متغیر وابسته تغییرات کالبدی در اکثر روستاها (به استثنای خنجشت) رابطه معناداری مشاهده نگردید. 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 معنی‌داری آزمون برابر ۰/۰۰۰ می‌باشد که از ۰/۰۵ کمتر است. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم وجود ارتباط معنی‌دار بین متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن و تغییرات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی رد می‌شود و با توجه به وجود ضرایب همبستگی ۰/۵۲۹، ۰/۳۶۴ و ۰/۴۲۳ بر نقش طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در شکل‌گیری انواع تغییرات در زندگی روستاییان صحه گذاشته می‌شود.

با توجه به شرایط یاد شده، باید توجه داشت که آثار مثبت طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر جوامع محلی به‌طور طبیعی به‌وقوع نخواهد پیوست؛ بلکه برای تحقق آن، باید طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی به‌گونه‌ای 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 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 بعداً نیز در مورد اشتباهات احتمالی پاسخگو باشند.

- 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 مورد تجدیدنظر شود.

- بهتر است بانک اطلاعات جامع از املاک روستائیان تهیه و به‌صورت شبکه به هم متصل باشد. ضمناً مدیریت آن در روستا به دهیار محول شود.

- برای دستیابی به نتایج عمیق‌تر در این زمینه پیشنهاد می‌شود مطالعات جزئی‌تر در رابطه با اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در نواحی مختلف کشور انجام و در نهایت یک مطالعه جامع به بررسی اثرات این طرح بر جامعه روستایی کشور پردازد.

منابع

- استانداری فارس (۱۳۹۱)، «آخرین وضعیت تقسیمات کشوری شهرستان اقلید»، شیراز: استانداری فارس.
- ایران‌خواه، سهیلا (۱۳۹۰)، «تأثیر صدور اسناد مالکیت مسکن روستایی در توسعه روستایی- مطالعه موردی روستاهای آهار، گلدسته و وردیج»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران.
- ترشیزیان، پریوش و اطهاری، کمال (۱۳۸۹)، «ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی»، تهران: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- ثابت اقلیدی، محمدرضا و وحیدی فراشاه، محمد (۱۳۸۶)، «نور هدایت در شهر ولایت»، ویژه بیست و هشتمین دوره مسابقات قرآن کریم مرحله پنج‌گانه 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»، پایان‌نامه 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>.
- فیروزجانیان، علی‌اصغر و جهانگیری، جهانگیر (۱۳۸۷)، «تحلیل جامعه شناختی مشارکت سیاسی دانشجویان»، *دو فصلنامه علوم اجتماعی دانشکده ادبیات دانشگاه فردوسی مشهد*، سال پنجم، شماره ۱، صص ۸۳-۱۰۹.
- کربلایی، فرشته (۱۳۸۷)، «اثرات صدور سند اماکن روستایی در توسعه و عمران روستایی»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تهران.
- لهسایی‌زاده، عبدالعلی (۱۳۶۹)، «تحولات اجتماعی در روستاهای ایران»، انتشارات نویدشیراز، شیراز.
- مجلس شورای اسلامی (۱۳۷۳)، «قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

- جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۴-۷۸)، تهران: مجلس شورای اسلامی.
- مجلس شورای اسلامی (۱۳۷۸)، «قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۹-۸۳)»، تهران: مجلس شورای اسلامی.
- مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۳)، «قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۴-۸۸)»، تهران: مجلس شورای اسلامی.
- مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۸)، «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»، تهران: مجلس شورای اسلامی.
- مرتضوی، سیدحسن (۱۳۴۴)، «مالکیت و تحدید آن در اسلام»، انتشارات آیین، تهران.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۵)، «سرشماری عمومی نفوس و مسکن - شهرستان اقلید».
- هیأت وزیران (۱۳۷۴)، «آیین‌نامه اجرایی تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»، تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- هیأت وزیران (۱۳۷۹)، «آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»، تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- هیأت وزیران (۱۳۸۴)، «آیین‌نامه اجرایی بند ۴ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»، تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- هیأت وزیران (۱۳۹۰)، «آیین‌نامه اجرایی الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸»، تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- 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.