[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

# 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:** 1391/04/31
**تاریخ پذیرش مقاله:** 1391/12/16

**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 سکونت گزینی در داخل فلات ایران از دهه 1380 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 10 روستا با 3270 خانوار جمعیت می‌باشد که بر اساس فرمول کوکران 247 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 0/252 تا 0/309 برآورد شده است. افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها بیشترین تأثیر را با ضریب 32/5 تا 35 درصد در شکل گیری تغییرات اجتماعی و اقتصادی در زندگی روستاییان داشته است. طرح صدور سند اماکن روستایی دارای اثر مستقیم 0/32 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.

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

## 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، 44:1389). در کشور ما اگر چه توجه به تعیین مالکیت و صدور سند به‌طور رسمی سابقه‌ای 75 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، 2:1387).

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 71 در روستاهای بالای 400 خانوار و مراکز دهستان‌ها و در برنامه سوم تحت عنوان « ماده140» در روستاهای بالای 200 خانوار و مراکز دهستان‌ها و در برنامه چهارم تحت عنوان «ماده133» 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، 98 :1385). 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 1380 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; 56). در رابطه با مالکیت زمین در انگلستان دو متغیر، یعنی نسبت وابستگی و سطح آموزش و پرورش

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

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 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 (Donelly 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 (1385) در پایان نامه خود با عنوان ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بر بافت مسکونی روستاهای کشور در بخش بابل‌کنار 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 مثمر ثمر واقع گردد. حسینی حاصل و عزیزپور (1387) 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 فرابخشی اجزای آن می‌دانند. کربلایی (1387) 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 به‌عنوان ماده 133 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.

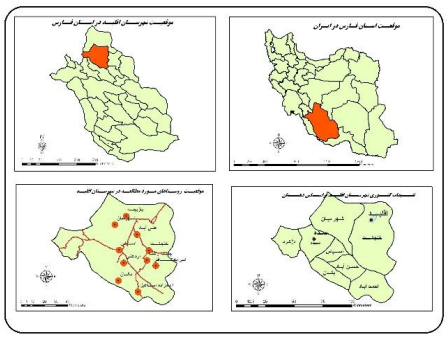
عابدی (1388) در مقاله خود با عنوان نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی به این نتیجه رسیده که لازم است نقش طرح صدور اسناد روستایی در توسعه روستایی مشخص شود و نقش شورای اسلامی و دهیاری در اجرای طرح صدور اسناد پررنگ‌تر شود. ترشیزیان و اطهاری (1389) در کتاب خود با عنوان ارزیابی اثرات صدور 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 (1390) 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.

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

## روش‌شناسی تحقیق

### محدوده یا قلمرو پژوهش

شهرستان اقلید به مرکزیت شهر اقلید با وسعت 6825 کیلومتر مربع در محدوده جغرافیایی 52 درجه و 55 دقیقه طول شرقی و 31 درجه و 13 دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است و از شمال به شهرستان آباده - از جنوب به شهرستان‌های مرودشت و سپیدان - از شرق به شهرستان خرم‌بید و از غرب به استان‌های اصفهان و کهکیلویه و بویراحمد محدود می‌شود (ثابت اقلیدی و وحیدی فراشاه، 1386: 72). جمعیت این شهرستان در حال حاضر حدود 106664نفر است و بر اساس آخرین تقسیمات کشوری (سال 1386) دارای سه بخش مرکزی، سده و حسن آباد و چهار نقطه شهری، 8 دهستان و 332 پارچه آبادی است که 79 پارچه آبادی مسکونی و مابقی خالی از سکنه می‌باشد. فاصله مرکز شهرستان تا مرکز استان 275 کیلومتر است(استانداری فارس، 1391).



**ت1. 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 ـ مفهومی پژوهش، اسناد و مدارک و سرشماری‌ها از طریق روش کتابخانه‌ای به‌دست آمده است. این شهرستان بر اساس نتایج سرشماری سال 1385 دارای 71روستا و تعداد جمعیت روستایی آن 45345 نفر می‌باشد که این طرح در تعداد 32 روستای شهرستان با جمعیتی برابر با 5368 خانوار اجرا گردیده است. (مرکز آمار ایران، 1385). از روستاهایی که طرح صدور اسناد در آن‌ها اجرا شده تعداد 10 روستا که اسناد صادره در آن‌ها بالای 150 جلد می‌باشد، به‌عنوان روستاهای نمونه جهت مطالعه انتخاب شده‌اند. جهت برآورد حجم نمونه از روش نمونه‌گیری کوکران با سطح اطمینان 95درصد و احتمال خطای 5 درصد تعداد 247 نفر مورد پرسشگری قرار گرفتند و شیوه انتخاب نمونه در این تحقیق به‌صورت 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 1380 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.

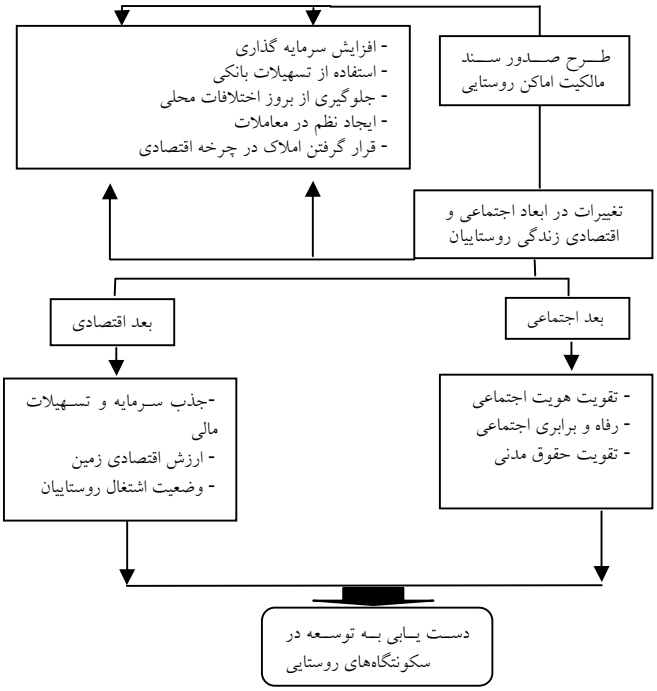
[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

**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 1 شاخص و 27 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 0/54 تا 0/87 تأیید گردید.

| متغیر | شاخص | تعداد معرّف | ضریب پایایی (آلفای کرونباخ) |
|---|---|---|---|
| صدور سند اماکن روستایی | افزایش سرمایه گذاری | 3 | 0/67 |
| | استفاده از تسهیلات بانکی | 1 | 0/68 |
| | جلوگیری از بروز اختلافات محلی | 2 | 0/87 |
| | ایجاد نظم در معاملات | 4 | 0/63 |
| | قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی | 2 | 0/65 |
| پیامدهای اجتماعی | تقویت هویت اجتماعی | 6 | 0/60 |
| | رفاه و برابری اجتماعی | 2 | 0/64 |
| | تقویت حقوق مدنی | 2 | 0/85 |
| پیامدهای اقتصادی | جذب سرمایه و تسهیلات مالی | 2 | 0/54 |
| | ارزش اقتصادی املاک | 2 | 0/76 |
| | بهبود وضعیت اشتغال در روستا | 1 | 0/59 |

**ج1. بررسی متغیرهای طرح صدور سند اماکن و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی در زندگی روستاییان.**
**مأخذ: یافته‌های پژوهش، 1391.**




**ن1. نحوه ارتباط متغیرهای تحقیق با طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی.**
**مأخذ: یافته‌های پژوهش، 1391.**

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

## 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 (لهسائی زاده: ۳٤،۱۳٦۹). مالکیت دارای سه رکن اساسی است یکی شخص بنام مالک و دیگری شئ یعنی مملوک و سوم نسبت و علقه بین شخص و شئ، ملک و ملکیت که جهت اضافه می‌باشد و مالکیت مالک و مملوکیت مملوک بستگی به آن دارد (مرتضوی ،62:1344 )

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 ثبتی 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 نقیضه 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 71 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. "ج2" 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 7335 جلد سند مالکیت اماکن روستایی در شهرستان اقلید صادر شده است که 59/5 درصد آن مربوط به برنامهٔ سوم (83-79) می‌باشد و در برنامه های سوم و چهارم درصد تحقق طرح بسیار بالا (بین 119 تا 290 درصد) بوده است. در برنامه پنجم تنها در سال1389 تعداد 305 سند صادرشده است. در سال 1390 روند اجرای طرح متوقف بوده است و از سال1391 اجرای طرح به صورت قانون ادامه دارد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اقلید، 1391).

با توجه به "ج3" مشاهده می‌شود آغاز طرح در روستاهای نمونه از 1381تا1384 بوده است. تعداد نقشه‌های A4 تهیه شده 4511 نقشه می‌باشد. کل پرونده‌های ارسالی به اداره ثبت 4071 فقره بوده است که از این میزان 3415 جلد سند صادر شده است. درصد تحقق طرح در کل روستاهای نمونه 84درصد است. بیشترین درصد تحقق طرح با98 درصد در روستای علی آباد و کمترین میزان آن با76 درصد در روستای چشمه رعنا می‌باشد.

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

| ردیف | تبصره 71 برنامه دوم | ماده 140 برنامه سوم | ماده133برنامه چهارم | قانون الحاقی به قانون ساماندهی مسکن |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 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. |
| 2 | 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. |
| 3 | 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 پلاک‌های تحدید حدود نشده پس از بررسی مدارک در هیئت |
| 4 | 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 |
| 5 | عدم صدور سند برای عرصه های 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 80 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 |
| 6 | 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 |
| 7 | 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 |
| 8 | 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 وتدقیق بیشتر این تفکیک وظایف |
| 9 | محدود بودن فعالیت اجرای طرح در روستاهای بالای 400 خانوار | گستردگی فعالیت اجرایی طرح از 400 خانوار به 200 خانوار | گستردگی فعالیت اجرایی طرح از200خانوار به روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستان و مراکز بخش روستایی | انجام طرح در روستاهای بالای 20 خانوار با الزام دارا بودن طرح هادی |
| 10 | 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 |
| 11 | شفاف و مستدل نبودن قانون تبصره 71 | شفاف بودن قانون و رفع ابهامات تبصره 71 برنامه دوم توسعه | شفاف بودن قانون و رفع ابهامات تبصره 71 برنامه دوم توسعه و برخی نکات ماده140برنامه سوم | شفاف بودن قانون و توجه تمام جوانب طرح |
| 12 | فراتر بودن آیین نامه اجرایی و تبصره 68 قانون بودجه سال 1376 از قانون تبصره 71 برنامه دوم | تدوین آیین نامه اجرایی مطابق با قانون ماده 140 برنامه سوم | تدوین آیین نامه اجرایی در ادامه قانون ماده 140 برنامه سوم | فراتر از برنامه های پنج ساله است و به صورت قانون تدوین گردیده است و کلیه نقشه های تفکیکی باید مشخصات کاداستر مختصات (utm) داشته باشند. |

**ج2. مقایسه موارد قانونی طرح سنددار کردن بافت مسکونی روستاییان از برنامه دوم تاکنون.**

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

| ردیف | تبصره 71 برنامه دوم | ماده 140 برنامه سوم | ماده133برنامه چهارم | قانون الحاقی به قانون ساماندهی مسکن |
|---|---|---|---|---|
| 13 | 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. |
| 14 | تبدیل به شهر شدن تعدادی از روستاهایی که بالای 400 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 |
| 15 | 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 |
| 16 | عدم تصمیم گیری در خصوص صدور سند اراضی دولت و سازمان‌ها و نهادهای عمومی و اوقافی. | بررسی و تصمیم گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولتی و سازمان‌ها و نهادهای عمومی در هیئت و در صورت رأی مثبت هیئت دستور صدور سند صادر می‌گردد. | بررسی و تصمیم گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولتی و سازمان‌ها و نهادهای عمومی در هیئت و در صورت رأی مثبت هیئت دستور صدور سند صادر می‌گردد. | بررسی و تصمیم گیری صدور سند برای اراضی اوقافی دولتی و سازمان‌ها و نهادهای عمومی در هیئت و در صورت رأی مثبت هیئت دستور صدور سند صادر می‌گردد.در زمین‌های اوقافی صرفاً به اعیانی سند داده می‌شود. |

**ادامه ج2. مقایسه موارد قانونی طرح سنددار کردن بافت مسکونی روستاییان از برنامه دوم تاکنون.**

**منابع: تصویب‌نامه‌های قوانین برنامه‌های دوم تا پنجم کشور، 1391.**

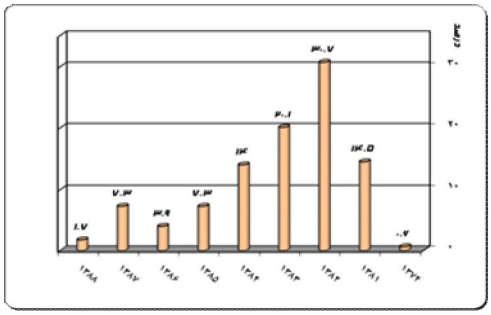
| نام روستا | سال شروع طرح | A4تعداد نقشه | تعداد کل پرونده ارسالی به ثبت | تعداد کل اسناد صادرشده | درصد تحقق طرح |
|---|---|---|---|---|---|
| خنجشت | 1381 | 850 | 750 | 600 | 80 |
| بکان | 1381 | 384 | 381 | 320 | 84 |
| آسپاس | 1382 | 655 | 600 | 500 | 83 |
| امامزاده اسماعیل | 1382 | 370 | 350 | 300 | 86 |
| چشمه رعنا | 1382 | 660 | 591 | 450 | 76 |
| شهرمیان | 1382 | 503 | 450 | 400 | 89 |
| کافتر | 1383 | 465 | 397 | 310 | 78 |
| اردعلی | 1383 | 195 | 185 | 180 | 97 |
| علی آباد | 1384 | 219 | 209 | 205 | 98 |
| بازبچه | 1384 | 210 | 158 | 150 | 95 |
| جمع | | 4511 | 4071 | 3415 | 84 |

**ج3. جزئیات اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن در روستاهای نمونه.**

**مآخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان اقلید،1391**

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

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 83-81 که سال‌های آغاز طرح در روستاهای مورد مطالعه بوده اسناد خود را دریافت کرده‌اند.در سال‌های بعد نیز افراد به‌تدریج پس از انجام ساخت‌وساز های خود اقدام به دریافت سند نموده‌اند (ن2).



**ن2. روند دریافت سند مالکیت در منطقه.**

**مأخذ: یافته‌های پژوهش، 1391.**

## 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 سرمایه گذاری 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 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 (یافته‌های پژوهش، 1391).

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 اسکوئر پیرسون استفاده می‌شود و یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که با اطمینان 95 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 10 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 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

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

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، 1391).

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 5 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 2/5 است، میانگین وضعیت شاخص‌های سه‌گانه تغییرات اجتماعی در اثر طرح صدور سند مالکیت اماکن در جامعه روستایی نمونه برابر بین 2/54 در شاخص جذب سرمایه و تسهیلات مالی تا 2/72 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 0/05 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 ("ج4").

| متغیر | روستا / شرح | آسپاس | اردعلی | امامزاده اسماعیل | بازبچه | بکان | چشمه رعنا | خنجشت | شهرمیان | علی‌آباد | کافتر |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| اجتماعی | ضریب همبستگی | 0/449 | 0/74 | 0/475 | 0/58 | 0/382 | 0/394 | 0/234 | 0/51 | 0/47 | 0/021 |
| | مقدار احتمال آزمون | 0/006 | 0/009 | 0/003 | *0/079 | *0/096 | 0/023 | *0/147 | 0/004 | *0/17 | *0/929 |
| اقتصادی | ضریب همبستگی | 0/235 | 0/569 | 0/391 | 0/189 | 0/337 | 0/295 | 0/146 | 0/31 | 0/111 | 0/278 |
| | مقدار احتمال آزمون | *0/167 | *0/068 | 0/018 | *0/6 | *0/146 | *0/095 | *0/268 | *0/096 | *0/76 | *0/222 |

**ج4. 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،1391.**

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

**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، 1387: 104). بر این اساس مقدار ضریب تعیین برابر 0/309 و نشان می‌دهد متغیرهای مستقل (طرح صدور سند مالکیت اماکن) 31% 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 0/000 می‌باشد که از 0/05 کوچک‌تر است. در نتیجه فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم معناداری مدل رگرسیون را با اطمینان 99% رد می‌کنیم، بنابراین مدل رگرسیونی از لحاظ آماری معنادار است.

براساس یافته‌های "ج5" مشاهده می‌شود فقط برای جلوگیری از بروز اختلافات محلی بین روستاییان و ایجاد نظم در معاملات املاک مقدار P-Value بیشتر از 0/05 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 "ن3" برای اطلاع از اثرگذاری طرح صدور سند اماکن بر تغییرات اقتصادی در زندگی روستاییان مقدار ضریب تعیین برابر 0/252 می‌باشد که نشان می‌دهد متغیرهای مستقل (طرح صدور سند مالکیت اماکن) 25% تغییرات مربوط به متغیر وابسته (تغییرات در ابعاد اقتصادی زندگی روستاییان) را تبیین می‌کند.

| متغیرهای مستقل | برآورد پارامترها | | R square | ضریب استاندارد $(\beta)$ | آماره t | سطح معناداری | نتیجه |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | مقدار | انحراف معیار | | | | | |
| مقدار ثابت ✶ | 1/530 | 0/221 | 0/309 | - | 6/934 | 0/000 | در مدل معنی دار است |
| افزایش سرمایه گذاری | 0/233 | 0/040 | | 0/350 | 5/871 | 0/000 | در مدل معنی دار است |
| استفاده از تسهیلات بانکی | 0/058 | 0/028 | | 0/118 | 2/074 | 0/039 | در مدل معنی دار است |
| جلوگیری از بروز اختلافات محلی | 0/011 | 0/034 | | 0/027 | 0/313 | 0/755 | در مدل معنی دار نیست |
| ایجاد نظم در معاملات | 0/138 | 0/060 | | 0/188 | 2/293 | 0/023 | در مدل معنی دار است |
| قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی | 0/099 | 0/030 | | 0/189 | 3/285 | 0/001 | در مدل معنی دار است |

**ج5. بررسی اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر ابعاد اجتماعی زندگی روستاییان.**

**✶متغیر وابسته: تغییرات اجتماعی در زندگی روستاییان (مأخذ: یافته های پژوهش، 1391)**

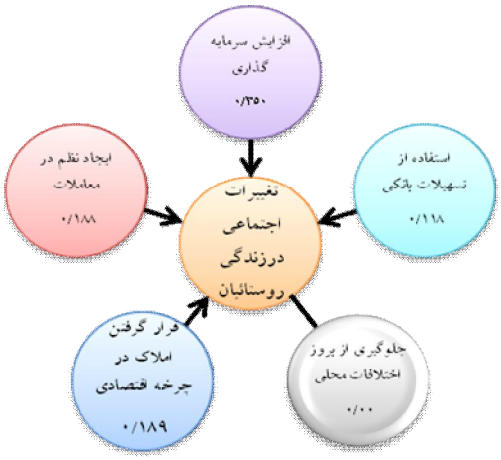
[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

بر اساس جدول ANOVA مقدار P-Value یا همان سطح معناداری برابر 0/000 می‌باشد که از 0/05 کوچک‌تر است. در نتیجه فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم معنا داری مدل رگرسیون را با اطمینان 99% رد می‌کنیم، بنابراین مدل رگرسیونی از لحاظ آماری معنادار است.

بر اساس یافته‌های "ج6" مشاهده می‌شود استفاده از تسهیلات بانکی، جلوگیری از بروز اختلافات محلی و ایجاد نظم در معاملات مقدار P-Value بیشتر از 0/05 است یعنی تأثیر متغیر های یاد شده در مدل معنادار نیست.

بر این اساس، متغیر افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها قوی‌ترین پیش‌بینی کننده میزان تغییرات در ابعاد اقتصادی زندگی روستاییان خواهد بود. با توجه به اینکه متغیرهای مستقل سوداگری زمین، بازسازی خانه‌های قدیمی در مدل وارد نشده‌اند. بنابراین مدل رگرسیونی به صورت زیر در می‌آید:

تغییرات‌اقتصادی =1/500 +0 /325 × افزایش سرمایه گذاری
+ 0/276 × قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی




**ن3. اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر تغییرات اجتماعی زندگی روستاییان بر اساس مقادیر استاندارد شده $(\beta)$**

| متغیرهای مستقل | برآورد پارامترها | | R square | ضریب استاندارد $(\beta)$ | آماره t | سطح معناداری | نتیجه |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | مقدار | انحراف معیار | | | | | |
| مقدار ثابت★ | 1/500 | 0/242 | 0/252 | - | 6/195 | 0/000 | در مدل معنادار است |
| افزایش سرمایه گذاری | 0/229 | 0/044 | | 0/325 | 5/252 | 0/000 | در مدل معنادار است |
| استفاده از تسهیلات بانکی | 0/008 | 0/031 | | 0/014 | 0/244 | 0/807 | در مدل معنادار نیست |
| جلوگیری از بروز اختلافات محلی | -0/015 | 0/037 | | -0/035 | -0/392 | 0/696 | در مدل معنادار نیست |
| ایجاد نظم در معاملات | 0/069 | 0/066 | | 0/089 | 1/037 | 0/301 | در مدل معنادار نیست |
| قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی | 0/152 | 0/033 | | 0/276 | 4/606 | 0/000 | در مدل معنادار است |

**ج6. بررسی اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر ابعاد اقتصادی زندگی روستاییان.**

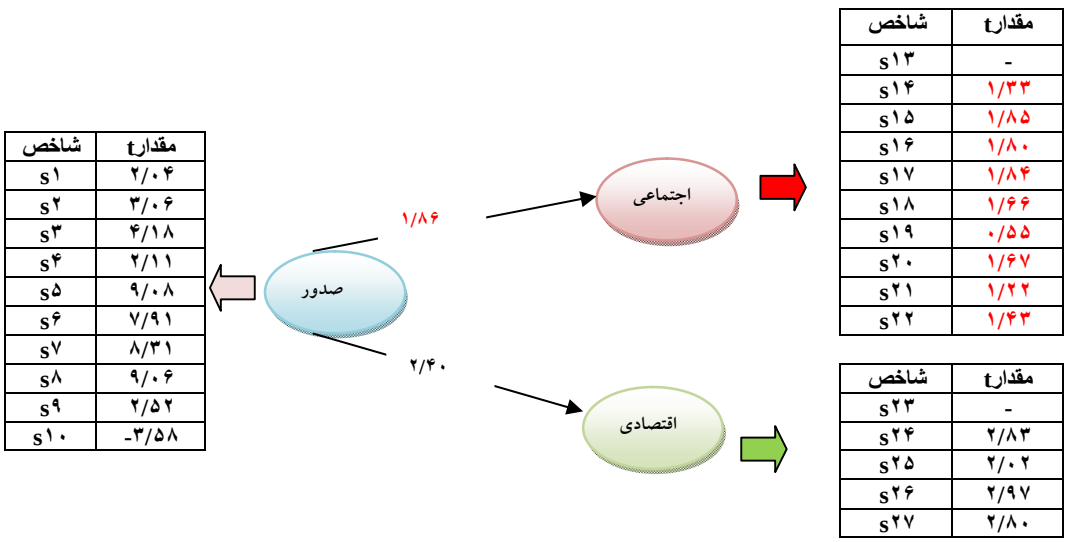
**★متغیر وابسته: تغییرات اقتصادی در زندگی روستاییان. مأخذ: یافته های پژوهش، 1391)**

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

به منظور سنجش رابطه علّی، 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 3 بوده (معادل 2/03)و مقدار RMSEA کمتر از 0/07(معادل 0/069) می‌باشد و GFI و AGFI به ترتیب مقادیر 0/76 و 0/73 را دارا می‌باشند که نشان دهنده برازش قابل قبول مدل می‌باشد. براساس نتایج شکل 5 متغیر مستقل صدور سند اماکن روستایی تأثیر معناداری بر متغیر وابسته اجتماعی ندارد (زیرا مقدار t برآوردی کمتر از 2 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 0/32 بر روی بعد اقتصادی زندگی روستاییان می‌باشد ("ن4").

## 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 به‌وجود 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.




| شاخص | مقدارt |
|---|---|
| s۱ | ۲/۰۴ |
| s۲ | ۳/۰۶ |
| s۳ | ۴/۱۸ |
| s۴ | ۲/۱۱ |
| s۵ | ۹/۰۸ |
| s۶ | ۷/۹۱ |
| s۷ | ۸/۳۱ |
| s۸ | ۹/۰۶ |
| s۹ | ۲/۵۲ |
| s۱۰ | -۳/۵۸ |

| شاخص | مقدارt |
|---|---|
| s۱۳ | - |
| s۱۴ | ۱/۳۳ |
| s۱۵ | ۱/۸۵ |
| s۱۶ | ۱/۸۰ |
| s۱۷ | ۱/۸۴ |
| s۱۸ | ۱/۶۶ |
| s۱۹ | ۰/۵۵ |
| s۲۰ | ۱/۶۷ |
| s۲۱ | ۱/۲۲ |
| s۲۲ | ۱/۴۳ |

| شاخص | مقدارt |
|---|---|
| s۲۳ | - |
| s۲۴ | ۲/۸۳ |
| s۲۵ | ۲/۰۲ |
| s۲۶ | ۲/۹۷ |
| s۲۷ | ۲/۸۰ |

**ن4. اثرگذاری طرح صدور سند مالکیت اماکن بر تغییرات زندگی روستاییان بر اساس مقادیر t در تحلیل عاملی تأییدی.**

**مأخذ: یافته‌های پژوهش،1391**

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

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 (1385) در زمینه نرخ سرمایه‌گذاری و ماندگاری جمعیت، ترشیزیان و اطهاری (1389) 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 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 اقتصادی و اجتماعی زندگی در جوامع روستایی خواهیم بود. در بین عوامل مؤثر بر شکل‌گیری تغییرات در زندگی روستاییان، افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها در نتیجهٔ اجرای طرح بیشترین نقش را در تبیین و شکل‌گیری تغییرات در زندگی روستاییان ایفا می‌نماید. به طوری که با تبیین 32/5 تا 35 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 0/000 می‌باشد که از 0/05 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 به‌وجود ضرایب همبستگی 0/529 و 0/364 بر نقش طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در شکل‌گیری تغییرات اجتماعی و اقتصادی 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 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

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

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 50 درصد هزینه صدور اسناد در شهرهای زیر 25000 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 2 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.

## منابع


- استانداری فارس. (1391)، آخرین وضعیت تقسیمات کشوری شهرستان اقلید. شیراز: استانداری فارس.
- ایران خواه، سهیلا. (1390)، «تأثیر صدور اسناد مالکیت مساکن روستایی در توسعه روستایی- مطالعه موردی روستاهای آهار، گلدسته ووردیج»، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اقلید. (1391)، اطلاعات مربوط به اجرای طرح صدور سند اماکن در سطح منطقه.
- ترشیزیان. پریوش و اطهاری، کمال. (1389)، 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 (1390).
- قانون و آیین نامه اجرایی تبصره 71 قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، (78-1374).
- قانون و آیین نامه اجرایی ماده 133 قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (88-1384).
- قانون و آیین نامه اجرایی ماده 140 قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (1382-1379).
- ثابت اقلیدی محمد رضا و وحیدی فراشاه، محمد. (1386)، نور هدایت در شهر ولایت، ویژه بیست و هشتمین دوره مسابقات قرآن کریم مرحله پنج‌گانه استان فارس، اقلید.
- حسینی حاصل، صدیقه و عزیزپور، فرهاد. (1387)، «ضرورت‌ها و اثرات صدور سند اماکن روستایی»، نشریه آبادی، سال هیجدهم، شماره24 (پیاپی59)، صص41-38.
- عابدی، ضرغام. (1385)، «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. (1388)،«نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی»،اولین کنفرانس ملی مسکن و توسعه کالبدی روستا http://www.civilica.com




[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]

- فیروزجائیان، علی اصغر؛ جهانگیری، جهانگیر. (1387)، «تحلیل جامعه شناختی مشارکت سیاسی دانشجویان»، دو فصلنامه علوم اجتماعی دانشکده ادبیات دانشگاه فردوسی مشهد، سال پنجم، شماره 1 ،صص109-83 .
- کربلایی، فرشته. (1387)، « اثرات صدور سند اماکن روستایی در توسعه و عمران روستایی»، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تهران.
- لهسائی زاده، عبدالعلی. (1369)، تحولات اجتماعی در روستاهای ایران، انتشارات نوید شیراز، شیراز.
- مرتضوی، سیدحسن. (1344)، مالکیت و تحدید آن در اسلام، انتشارات آیین، تهران.
- مرکز آمار ایران. (1385)، 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

[ Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15 ]