

فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۷، شماره ۱، بهار ۱۳۹۳، صفحات ۱۱۱-۱۲۶

تحلیل اثرات اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی در

استان لرستان*

فرشته کربلایی، خلیل کلاتری، و علی اسدی**

تاریخ دریافت: ۱۳۸۸/۱۰/۱۴ تاریخ پذیرش: ۱۳۸۹/۱۱/۳۰

چکیده

جامعه آماری تحقیق حاضر شامل خانوارهای روستایی استان لرستان است، و گردآوری داده‌های مورد نیاز از طریق تکمیل ۱۶۹ پرسشنامه در قالب روش نمونه‌گیری چندمرحله‌ای صورت گرفت. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها، علاوه بر محاسبه جداول توزیع فراوانی از شیوه تحلیل عاملی برای تلخیص و دسته‌بندی اثرات اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی بهره‌گیری شد. بر اساس نتایج تحلیل عاملی، هشت عامل در قالب اثرات اجرای طرح در منطقه مورد مطالعه شناسایی می‌شوند که در مجموع، ۷۶/۸۶ درصد از این اثرات را تبیین می‌کنند. عوامل استخراج‌شده، به ترتیب از بیشینه به کمینه، عبارت‌اند از تعیین حد و مرز اماکن، کاربردی شدن سند، تعاملات بین‌فردی، اعطای اعتبارات و تسهیلات، بورس‌بازی در خرید و فروش، ماندگاری در روستا، بهسازی و بازسازی اماکن روستایی، و حل و فصل اختلافات. یافته‌های اولویت‌بندی اثرات طرح نیز نشان می‌دهد که متغیرهای افزایش قیمت ملک روستایی، افزایش تعداد معاملات ملک روستایی، افزایش اشتیاق برای اجرای پروژه‌های عمرانی دیگر در

* مقاله حاضر بخشی از پایان‌نامه کارشناسی ارشد با عنوان «ارزیابی اثرات اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی بر توسعه و عمران روستایی، در استان لرستان» بوده و با حمایت مالی پژوهشکده شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و دانشگاه تهران انجام شده است، که بدین وسیله از ایشان قدردانی می‌شود.
** به ترتیب، نویسنده مسئول و کارشناس ارشد توسعه روستایی (fkarbalaii@gmail.com)؛ دانشیار دانشکده اقتصاد و توسعه کشاورزی دانشگاه تهران؛ و دانشیار دانشکده اقتصاد و توسعه کشاورزی دانشگاه تهران.

روستا، افزایش سرمایه‌گذاری، و افزایش اعتبار اجتماعی دارندگان سند از شاخص‌ترین اثرات این طرح به‌شمار می‌روند.

کلیدواژه‌ها: توسعه و عمران روستایی/ ثبت مالکیت/ سند دار کردن اماکن/ لرستان (استان).

مقدمه

به‌طور کلی، بحث صدور سند مالکیت در ایران نسبت به دیگر کشورها از سابقه چندان بر خوردار نیست. نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار، فرمانی مبنی بر تشکیل اداره‌ای صادر شد تا مرجع ثبت اسناد باشد و اسناد مورد نظر در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط شوند. این روش تا برقراری مشروطه و تا دوره دوم قانونگذاری برقرار بود. پس از استقرار مشروطیت در ۱۲۹۰، قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب شد اما در آن، به موضوع مهم ثبت املاک اشاره و توجهی نشد و به موجب آن، اجباری برای ثبت اسناد وجود نداشت و اسناد ثبت‌شده هم لازم‌الاجرا نبود. تنها اعتباری که در این قانون برای سند ثبت‌شده منظور شده بود، رسمیت و اعتبار آن بین طرفین و مصون ماندن آن از تغییر و تبدیل و انکار و تردید بود. در ۱۳۰۶، مجلس شورای ملی قانونی به نام قانون «ثبت عمومی املاک و مرور زمان» را در نه ماده تصویب کرد که به موجب آن، ثبت املاک اجباری شد (شهری، ۱۳۸۲: ۶). در همین سال، با همکاری دولت، برخی از اراضی و اماکن در روستاهایی که به‌صورت خرده‌مالکی بود، به نام زارعان متصرف ثبت شد و برخی نیز به‌صورت مجهول‌المالک باقی ماند. در روستاهایی که به‌صورت بزرگ‌مالکی بود، یک یا چند روستا به نام ارباب ثبت شدند (عابدی، ۱۳۷۸: ۵۶)؛ اما با گذشت اندک زمانی، بحث صدور اسناد و املاک به شهرها محدود شد و این موضوع در جامعه روستایی ناتمام باقی ماند.

اجرای قانون اصلاحات ارضی نیز در سه مرحله نتوانست چالش‌های موجود در جامعه روستایی در زمینه اسناد مالکیت ارضی و اماکن را برطرف کند (طالب و عنبری، ۱۳۸۴: ۱۹۶)؛ و تنها در مرحله اول قانون اصلاحات ارضی، معامله «کلیه نسق زراعی اعم از دایر و بایر، باغ و خانه مسکونی» به‌طور مشخص مورد توجه قرار گرفت که طی

این برنامه، کشاورزان به صورت مشاع مالک خانه‌هایشان می‌شدند. اما در اجرای مراحل دوم و سوم قانون اصلاحات ارضی، تنها زمین‌های زراعی قابل انتقال بودند و بحث صدور سند ملک مسکونی روستایی بار دیگر در ابهام فرو رفت.^(۱)

پس از پیروزی انقلاب اسلامی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف شد تا با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مطابق قانون و آیین‌نامه اجرایی تبصره ۷۱ برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، نسبت به شناسایی روستاهای بالای چهارصد خانوار و مراکز دهستان‌ها اقدام و نقشه تفکیکی روستا و پرونده متقاضیان سند را به ادارات کل ثبت اسناد و املاک استان‌ها ارسال کند، تا این ادارات نیز نسبت به طرح پرونده در هیئت سه‌نفره و در نهایت، صدور سند اقدام کنند. در برنامه سوم توسعه، بر اساس آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴۰، صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی برای کلیه روستاهای بالای دویست خانوار ابلاغ شد. این روند در آیین‌نامه اجرایی بند چهار ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، بار دیگر بر این روند تصریح شد، به طوری که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف شد تا در طول برنامه چهارم، برای کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستان‌ها و بخش‌ها نقشه تفکیکی وضع موجود بافت مسکونی روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاکی که روستا در محدوده عمل آن قرار دارد، ارسال کند (متنی، ۱۳۸۴: ۱۴۰).

اگرچه سال‌ها از نخستین گام برای صدور سند مالکیت اماکن مسکونی روستاییان در دوره پس از انقلاب اسلامی می‌گذرد، اما هنوز یک ارزیابی موثق از این موضوع صورت نگرفته و برای بررسی ابعاد مختلف آن، توجه محققان و کارشناسان بدان جلب نشده است. عابدی (۱۳۸۵)، در مطالعه خود با عنوان «ارزیابی طرح صدور اسناد مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور: مطالعه موردی بخش بابل‌کنار شهرستان بابل»، به بررسی و اثبات سه فرضیه می‌پردازد: صدور اسناد مالکیت اماکن مسکونی سبب اعتباربخشی اجتماعی به روستاییان شده است؛ صدور اسناد موجب هویت‌بخشی به مالکیت خصوصی شده است؛ و صدور اسناد مالکیت در مراجع و محاکم قضایی دارای اعتبار بوده

و سبب تسهیل امور شده است (عابدی، ۱۳۸۵: ۱۰۳-۱۰۴). برنز (Burns, 2004)، در مطالعه خود روی پروژه بیست‌ساله صدور سند اراضی روستایی در تایلند، بدین نتایج دست می‌یابد که سند قانونی مهم‌ترین عامل تغییر قیمت زمین‌هاست و اعطای سند مالکیت بر عرضه و تقاضای اعتبارات تأثیر افزایشی بسیار داشته است؛ از سوی دیگر، اجرای این طرح سبب افزایش معامله، افزایش میزان دریافتی نهادهای کشاورزی و بالاتر بودن ارزش محصولات در میان زمین‌های دارای سند شده است. دینینگر (Deininger, 2007) برتری اجرای طرح صدور اسناد مالکیت روستایی در اتیوپی را نسبت به دیگر کشورهای آفریقایی، در سرعت بالای انجام کار، ماهیت مشارکتی اجرای طرح، هزینه پایین صدور سند، و نبود رانت اطلاعاتی برای افراد می‌داند.



نمودار ۱- چارچوب نظری اثرات اجرای طرح صدور اسناد مالکیت روستایی در استان لرستان

مقاله حاضر نیز با هدف بررسی و تحلیل تأثیر طرح سنددار کردن اماکن روستایی در استان لرستان به انجام رسیده و به بررسی توسعه و عمران روستایی از چهار بعد اجتماعی، اقتصادی، حقوقی، و کالبدی پرداخته است. در نمودار ۱، شمایی از چارچوب تحقیق و متغیرهای مورد نظر برای هر بعد نشان داده شده است.

روش تحقیق

تحقیق حاضر از لحاظ هدف، کاربردی و از لحاظ میزان درجه کنترل، میدانی بوده و از لحاظ گردآوری داده‌ها نیز توصیفی و از نوع هم‌وابسته است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها، علاوه بر محاسبه جداول توزیع فراوانی، از شیوه تحلیل عاملی برای تلخیص و دسته‌بندی اثرات استفاده شد. تحلیل عاملی روشی هم‌وابسته است که در آن، کلیه متغیرها به‌طور همزمان مد نظر قرار می‌گیرند و هر کدام از متغیرها به عنوان متغیر وابسته لحاظ می‌شوند (کلانتری، ۱۳۸۵: ۲۸۱). همچنین، برای اولویت‌بندی اثرات طرح، از آماره ضریب تغییرات (CV) استفاده شد (دلاور، ۱۳۸۵).

جامعه آماری تحقیق شامل ۴۰۹۳۶ خانوار روستایی در استان لرستان است که تا پایان سال ۱۳۸۶ موفق به دریافت سند ملک روستایی خود بر اساس ماده ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران شده‌اند. حجم نمونه مطالعه حاضر ۱۶۹ نفر بوده است که بر اساس معادله کوکران برآورد و با استفاده از روش نمونه‌گیری چندمرحله‌ای انتخاب شده‌اند؛ بدین منظور، ابتدا سه شهرستان از نه شهرستان استان (شامل شهرستان‌های خرم‌آباد، بروجرد، و دورود) و سپس، از هر شهرستان دو دهستان و از هر دهستان یک یا دو روستا از روستاهایی که طرح در آنها اجرا شده بود، به‌طور تصادفی انتخاب شدند. ابزار گردآوری داده‌ها پرسشنامه بوده که روایی آن بر اساس نظرات برخی کارشناسان توسعه روستایی، کارشناسان بنیاد مسکن، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور اراضی بررسی و تأیید شده است. پایایی مقیاس‌های پرسشنامه نیز بر اساس ضریب آلفای کرونباخ که بین ۰/۷۰ و ۰/۹۹ بوده، تأیید شده است. محاسبات مطالعه با استفاده از نرم‌افزار SPSS صورت گرفته است.

نتایج و بحث

چنان‌که از جدول ۱ برمی‌آید، بیشترین فراوانی صدور اسناد مالکیت در استان لرستان، مطابق قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی، مربوط به سال‌های ۸۵-۱۳۸۳ بوده، به طوری که نزدیک به پنجاه درصد از اسناد در این دوره صادر شده و پس از آن، این روند سیر نزولی داشته است.

جدول ۱- توزیع فراوانی سال دریافت سند ملک روستایی

سال	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
قبل از ۱۳۸۰	۱۰	۵/۹	۵/۹
۸۲-۱۳۸۰	۱۰	۵/۹	۱۱/۸
۸۵-۱۳۸۳	۸۴	۴۹/۷	۶۱/۵
۱۳۸۵ به بعد	۴۲	۲۴/۸	۸۶/۳
بدون پاسخ	۲۳	۱۳/۶	۱۰۰
جمع کل	۱۶۹	۱۰۰	

مأخذ: یافته‌های تحقیق

بررسی آمار عملکرد استان بر اساس آمار سرشماری ۱۳۸۵ (مرکز آمار ایران) نیز نشان می‌دهد که حدود هشتاد درصد از خانوارهای روستاهای استان لرستان هنوز موفق به دریافت سند ملک روستایی خود نشده‌اند. نمونه‌های پژوهش حاضر از میان افرادی انتخاب شده‌اند که سند ملک روستایی خود را دریافت کرده بودند.

اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی منحصر به اماکن مسکونی روستاییان نیست و مطابق قانون و مصوبات، کلیه اراضی و اماکن درون بافت مسکونی روستا را نیز شامل می‌شود. اما در استان لرستان، به علت جدایی بافت مسکونی از زمین‌های کشاورزی، درصد عمده اسناد صادر شده با کاربری مسکونی بوده است. همان‌طور که در جدول ۲ آمده است، واحدهای مسکونی ۸۴ درصد از اسناد صادر شده را به خود اختصاص داده‌اند و برای زمین‌های زراعی- باغی خارج از بافت مسکونی روستا، بر اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت، سند مالکیت صادر شده که خارج از جامعه آماری پژوهش حاضر بوده است.

جدول ۲- توزیع فراوانی موارد صدور سند در روستاها

درصد	فراوانی	موارد صدور سند
۸۴	۱۴۲	منزل مسکونی
۱/۲	۲	مغازه
۳/۶	۶	منزل و مغازه
۸/۸	۱۵	سایر موارد
۲/۴	۴	بدون پاسخ
۱۰۰	۱۶۹	جمع کل

مأخذ: یافته‌های پژوهش

جدول ۳ نشان می‌دهند که اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن مسکونی تأثیری چشمگیر بر افزایش قیمت زمین‌های روستایی داشته است، به طوری که حدود ۶۲ درصد از پاسخ‌گویان میزان این تأثیر را زیاد و خیلی زیاد ارزیابی کرده‌اند. همچنین، از نظر تأثیرات کالبدی طرح سنددار کردن اماکن روستایی، حدود ۶۵ درصد از پاسخ‌گویان اثر اجرای طرح بر میزان استفاده از مصالح بادوام را زیاد و خیلی زیاد اعلام کرده‌اند (جدول ۴).

جدول ۳- توزیع فراوانی پاسخ‌گویان در زمینه میزان افزایش قیمت ملک روستایی پس از اجرای طرح

میزان اثر	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
اصلاً	۱	۰/۶	۰/۶
خیلی کم و کم	۱۰	۶	۶/۶
تا حدودی	۵۰	۲۹/۶	۳۶/۲
زیاد و خیلی زیاد	۱۰۵	۶۲/۱	۹۸/۲
بدون پاسخ	۳	۱/۸	۱۰۰
جمع کل	۱۶۹	۱۰۰	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

جدول ۴- توزیع فراوانی پاسخ‌گویان در زمینه اثر سند بر میزان استفاده روستاییان از مصالح بادوام

میزان اثر	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
اصلاً	۳	۱/۸	۱/۸
خیلی کم	۱۹	۱۱/۲	۱۳/۰
کم	۳	۱/۸	۱۴/۸
تا حدودی	۲۴	۱۴/۲	۲۹/۰
زیاد	۶۰	۳۵/۵	۶۴/۵
خیلی زیاد	۵۰	۲۹/۶	۹۴/۱
بدون پاسخ	۱۰	۵/۹	۱۰۰
جمع کل	۱۶۹	۱۰۰	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

همچنین، ۵۰/۳ درصد از پاسخ‌گویان اعلام کرده‌اند که پس از اجرای طرح صدور سند، مردم بیشتر به فکر بازسازی و تعمیر واحدهای مسکونی خود هستند. این در حالی است که تأثیر اجرای طرح بر تعداد واحد تجاری در روستا اندک بوده است. از دیدگاه اجتماعی نیز ۲۳/۷ درصد افراد اعلام کرده‌اند که پس از اجرای طرح صدور سند، تنش‌های ملکی در روستا تا حدودی کاهش یافته است. اما در برخی موارد نیز در جریان صدور سند ملک روستایی و تعیین حدود و ثغور خانه‌ها، برخی از اختلافات کهنه سر بر می‌آورند و این تنش‌ها ادامه می‌یابند تا اینکه مشکلات از طریق بزرگ‌منشی در روستا و یا از طریق رأی دادگاه برای همیشه خاتمه یابد. نتایج جدول ۵ نشان می‌دهد که نزاع‌های قومی در آن دسته از روستاهایی که مشاجرات بر سر مرزبندی‌ها و مسئله ملک بوده، با اجرای طرح کاهش یافته است^(۲).

به‌طور کلی، حدود ۷۱ درصد روستاییان از اجرای طرح رضایت داشتند و ۵۹/۷ درصد به اجرای پروژه‌های دیگر عمران روستایی علاقه‌مند بودند. حدود ۳۱ درصد افراد اثر طرح بر مهاجرپذیری روستاها را زیاد و خیلی زیاد اعلام کردند و ۸۱ درصد از پاسخ‌گویان نیز اعلام کردند که پس از اجرای طرح، نسبت به ملک روستایی خود اطمینان خاطر بیشتری یافته‌اند.

جدول ۵- توزیع فراوانی پاسخها در زمینه کاهش نزاع قومی پس از اجرای طرح

میزان کاهش تنشها	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
بدون مصداق	۴۷	۲۷/۸	۲۷/۸
خیلی کم	۱۹	۱۱/۲	۳۹/۰
کم	۷	۴/۱	۴۳/۱
تا حدودی	۴۶	۲۷/۲	۷۰/۳
زیاد	۳۹	۲۳/۲	۹۳/۵
خیلی زیاد	۱۱	۶/۵	۱۰۰
جمع کل	۱۶۹	۱۰۰	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

از دیدگاه حقوقی، میزان کاربری سند در زمینه‌های مختلف با نتایج پراکنده همراه بوده است. نتایج پژوهش درباره حل اختلافات در زمینه ارث نشان می‌دهد که صدور سند تا حدودی بر این مسئله مؤثر بوده و بیشتر شکلی جدید بدان داده است، به طوری که از حالت جنجال‌برانگیز و نزاع‌های درون خانواده به شکل شکایات قضایی نمود یافته است. اجرای طرح بر افزایش آگاهی افراد از حقوق مدنی خود مؤثر بوده اما با توجه به فرهنگ حاکم در منطقه، در مورد حقوق زنان تأثیری نداشته است.

نتایج تحلیل عاملی

به منظور تلخیص اثرات اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی و دسته‌بندی این اثرات در چند عامل، از شیوه تحلیل عاملی استفاده شد. محاسبات اولیه بیانگر مناسب بودن داده‌ها برای انجام این شیوه بوده ($KMO=0/817$) و آزمون بارتلت نیز در سطح یک درصد خطا، مناسب بودن داده‌ها برای تحلیل عاملی را تأیید کرده است. در فرایند تحلیل عاملی، هشت عامل با مقدار ویژه بالاتر از یک استخراج شد و متغیرهای پژوهش بر اساس بار عاملی و پس از چرخش عاملی به روش واریماکس در این عوامل دسته‌بندی شدند؛ این عوامل ۷۶/۸۶ درصد از کل واریانس متغیرها را تبیین کرده‌اند. با توجه به متغیرهای تشکیل‌دهنده هر عامل، آثار اجرای طرح با عناوین آثار

«تعیین حد و مرز املاک»، «کاربردی شدن سند»، «تعاملات بین فردی»، «اعطای اعتبارات و تسهیلات»، «بورس‌بازی»، «ماندگاری در روستا»، «بهسازی و بازسازی اماکن روستایی»، و «اختلافات محلی» نامگذاری شدند. جدول ۶ عوامل استخراج شده همراه با مقادیر ویژه، و درصد واریانس تبیین شده اثرات اجرای طرح صدور سند ملک روستایی را نشان می‌دهد.

جدول ۶- عوامل استخراج شده همراه با مقادیر ویژه و واریانس پس از چرخش عامل‌ها

نام عامل	مقادیر ویژه	درصد واریانس تبیین شده	درصد واریانس تجمعی تبیین شده
اثر تعیین حد و مرز املاک	۸/۳۰	۲۷/۶۸	۲۷/۶۸
اثر کاربردی شدن سند	۲/۶۳	۸/۷۷	۳۶/۴۶
اثر تعامل بین افراد	۲/۵۴	۸/۴۷	۴۴/۹۳
اثر اعطای تسهیلات و اعتبارات	۲/۴۱	۸/۰۵	۵۲/۹۹
اثر بورس بازی	۱/۹۷	۶/۵۹	۵۹/۵۹
اثر ماندگاری در روستا	۱/۹۷	۶/۵۷	۶۶/۱۶
اثر بهسازی و بازسازی اماکن	۱/۶۲	۵/۴۱	۷۱/۵۸
اثر اختلافات محلی	۱/۵۸	۵/۲۸	۷۶/۸۶

مأخذ: یافته‌های پژوهش

متغیرهای مربوط به هر عامل همراه با بار عاملی هر متغیر در جدول ۷ آمده است. بر اساس نتایج این جدول، واکنش‌های مالکان نسبت به «گذر مجرای فاضلاب همسایه از ملک آنها» (۰/۹۲۶)، «عبور آب ناودان از حریم حیاط آنها» (۰/۹۲۴)، «تردد افراد در ملک آنها» (۰/۹۲۴)، «پارو کردن برف همسایه در حیاط آنها» (۰/۹۲۴)، «خزان درخت همسایه» (۰/۹۱۵) و «عبور ماموران آب و میراب محلی از ملک آنها» (۰/۹۰۹) و نیز اثر طرح بر «تعیین میزان دیوارکشی اراضی و اماکن محدوده ملک در داخل بافت» (۰/۶۶۴)، «تعیین حقوق زوجه» (۰/۶۳۹) و «میزان ساخت‌وساز به علت تعیین حریم‌ها» (۰/۶۳۴)، که به نوعی به مسائل حقوقی و مرزبندی‌ها اشاره دارند، با عنوان «تعیین حد و مرز املاک» نامگذاری شده و به‌تنهایی ۲۷/۶۸ درصد از واریانس کل را

تیین کرده است. عامل دوم که «کاربردی شدن سند» نام گرفته، ۸/۷۷ درصد از واریانس کل را تیبن کرده است؛ متغیرهایی مانند امانت گذاشتن سند نزد افراد محلی و سایر وام‌دهندگان (۰/۹۰۶)، وثیقه‌گذاری سند نزد بانک‌ها (۰/۸۸۲) و اثر طرح بر تعداد معاملات ملک روستایی (۰/۶۳۴) در قالب همین عامل طبقه‌بندی شده است. سومین عامل که با عنوان «تعاملات بین افراد» نامگذاری شده، ۸/۴۷ درصد از واریانس کل را تیبن کرده است؛ تأثیر بر «روابط اجتماعی بین افراد» (۰/۸۵۲)، «شکل‌گیری همکاری مردم در کارهای عمرانی» (۰/۷۰۳)، «میزان پایبندی به آداب و رسوم» (۰/۶۳۴) و «اعتبار اجتماعی دارندگان سند» (۰/۵۵۷) مهم‌ترین متغیرهای دسته‌بندی شده در این عامل به‌شمار می‌روند. چهارمین عامل با عنوان «اعطای تسهیلات و اعتبارات» ۸/۰۵ درصد از واریانس کل را تیبن کرده است که متغیرهای اثر طرح بر «سهولت روند اعطای وام به روستاییان و دریافت تسهیلات» (۰/۷۸۷)، «ساخت‌وساز اماکن در روستاها به علت دریافت تسهیلات مالی» (۰/۷۸۱) و «توسعه مبادلات مسکن» (۰/۷۷۲) را شامل می‌شود. عامل پنجم از اثرات اجرای طرح صدور اسناد مالکیت روستایی با عنوان «بورس‌بازی» نامگذاری شده که ۶/۵۹ درصد از واریانس کل را تیبن کرده و متغیرهای اثر طرح بر «قیمت ملک روستایی» (۰/۹۸) و «میزان سرمایه‌گذاری» (۰/۹۱۱) را در خود جای داده است.

متغیرهای میزان اطمینان خاطر نسبت به ملک (۰/۸۶۱)، اشتیاق برای اجرای پروژه‌های عمرانی دیگر در روستاها (۰/۷۹۰) و میزان رغبت به مهاجرت از روستا یا ماندگاری در آن (۰/۵۶۷) در ششمین عامل با عنوان «ماندگاری در روستا» قرار گرفته که ۶/۵۷ از واریانس کل را تیبن کرده است. «بهبودی و بازسازی اماکن» عامل هفتم از اثرات اجرای طرح بوده که ۵/۴۱ درصد از واریانس کل را تیبن کرده است؛ اثر طرح بر میزان استفاده از مصالح بادوام در ساخت‌وساز و تعمیر مسکن (۰/۸۱۸) و اثر طرح بر میزان بازسازی و تعمیر واحد مسکونی (۰/۶۸۵) متغیرهایی بوده که بر این عامل بار شده است. عامل هشتم با عنوان «اختلافات ملکی» ۵/۲۸ درصد از واریانس کل را تیبن کرده که متغیر اثر طرح بر تنش‌های ملکی در روستا با بار عاملی ۰/۷۶۵ در آن قرار گرفته است.

جدول ۷- عوامل اثر صدور سند ملک روستایی بر توسعه و عمران روستا و متغیرهای مربوط همراه با بار عاملی هر کدام

بارعاملی	اثرات	عامل
۰/۹۲۶	واکنش مالکان نسبت به گذر مجرای فاضلاب همسایه از ملک آنها (حقوق ارتفاقی)	اثر تعیین حد و مرز املاک
۰/۹۲۴	واکنش مالکان نسبت به عبور آب ناودان از حریم حیاط خانه آنها (حقوق ارتفاقی)	
۰/۹۲۴	واکنش مالکان نسبت به تردد افراد در ملک آنها (حقوق ارتفاقی)	
۰/۹۲۴	واکنش مالکان نسبت به پارو کردن برف همسایه در حیاط آنها (حقوق ارتفاقی)	
۰/۹۱۵	عکس العمل مالکین نسبت به خزان درخت همسایه (حقوق ارتفاقی)	
۰/۹۰۹	واکنش مالکان نسبت به عبور مأموران آب و میراب محلی از ملک آنها (حقوق دولتی - حریم)	
۰/۶۶۴	اثر بر تعیین میزان دیوارکشی اراضی و اماکن محدوده ملکی در داخل بافت	کاربردی شدن سند
۰/۶۳۹	اثر طرح بر تعیین حقوق زوجه	
۰/۶۳۴	اثر طرح بر میزان ساخت و ساز به علت تعیین حریمها	
۰/۹۰۶	امانت گذاشتن سند نزد افراد محلی و سایر وام‌دهندگان	
۰/۸۸۲	وثیقه‌گذاری سند نزد بانکها	تعاملات بین افراد
۰/۶۳۴	اثر بر تعداد معاملات ملک روستایی	
۰/۸۵۲	تأثیر بر روابط اجتماعی بین افراد	
۰/۷۰۳	شکل‌گیری همکاری مردم در کارهای عمرانی	
۰/۶۳۴	تأثیر بر میزان پایبندی به آداب و رسوم	
۰/۵۵۷	اثر بر اعتبار اجتماعی دارندگان سند	اعطای تسهیلات و اعتبارات
۰/۷۸۷	اثر بر سهولت روند اعطای وام به روستاییان و دریافت تسهیلات	
۰/۷۸۱	تأثیر بر ساخت و ساز اماکن در روستاها به علت دریافت تسهیلات مالی	
۰/۷۷۲	توسعه مبادلات مسکن	بورس بازی
۰/۹۸۰	قیمت ملک روستایی	
۰/۹۱۱	اثر بر میزان سرمایه‌گذاری	ماندگاری در روستا
۰/۸۶۱	میزان اطمینان خاطر نسبت به ملک	
۰/۷۹۰	اشتتیاق برای اجرای پروژه‌های عمرانی دیگر در روستاها	
۰/۵۶۷	میزان رغبت به مهاجرت از روستا	بازسازی اماکن
۰/۸۱۸	اثر بر میزان استفاده از مصالح بادوام در ساخت و ساز و تعمیر مسکن	
۰/۶۸۵	اثر بر میزان بازسازی و تعمیر واحدهای مسکونی	اختلافات ملکی
۰/۷۶۵	اثر طرح بر تنش‌های ملکی در روستا	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

اولویت‌بندی اثرات طرح با استفاده از آماره ضریب تغییرات (جدول ۸) نشان می‌دهد که از میان اثرات اجرای طرح، متغیرهای افزایش قیمت ملک روستایی، افزایش تعداد معاملات ملک روستایی و افزایش اشتیاق برای اجرای پروژه‌های عمرانی دیگر در روستاها با داشتن کمترین میزان ضریب تغییرات (به ترتیب، ۰/۲۵، ۰/۳۳ و ۰/۳۳) مهم‌ترین اثراتی است که پاسخ‌گویان در مورد آنها اجماع نظر بالا دارند؛ در مقابل، متغیر حقوق ارتفاقی با داشتن بیشترین میزان ضریب تغییرات در انتهای فهرست اثرات قرار گرفته است.

جدول ۸- اولویت‌بندی اثر اجرای طرح صدور سند ملک روستایی در استان لرستان

بر اساس آماره ضریب تغییرات

متغیر	میانگین (از شش)	انحراف معیار	ضریب تغییرات (CV)
افزایش قیمت ملک روستایی	۴/۷	۱/۲	۰/۲۵
افزایش تعداد معاملات ملک روستایی	۴/۲	۱/۴	۰/۳۳
افزایش اشتیاق برای اجرای پروژه‌های عمرانی دیگر در روستاها	۴/۵	۱/۵	۰/۳۳
میزان سرمایه‌گذاری	۳/۳	۱/۶	۰/۴۷
اعتبار اجتماعی دارندگان سند	۳/۳	۱/۹	۰/۵۷
ساخت‌وساز اماکن در روستاها به علت دریافت تسهیلات مالی	۳/۲	۱/۹	۰/۵۹
وثیقه‌گذاری سند نزد بانک‌ها	۳/۱	۱/۹	۰/۶۱
کاهش تنش و اختلافات ملکی	۳/۱	۱/۹	۰/۶۱
سهولت روند اعطای وام به روستاییان و دریافت تسهیلات	۳/۳	۲/۱	۰/۶۳
روابط اجتماعی بین افراد	۲/۹	۱/۹	۰/۶۵
اطمینان خاطر نسبت به ملک	۴/۸	۱/۳	۰/۶۷
میزان ساخت‌وساز به علت تعیین حریم‌ها	۳/۱	۲/۱	۰/۶۷
امانت گذاشتن سند نزد افراد محلی و سایر وام‌دهندگان	۲/۴	۱/۷	۰/۷۱
تعیین حقوق زوجه	۲/۵	۱/۹	۰/۷۶
میزان پایبندی به آداب و رسوم	۲/۱	۱/۷	۰/۸۱
شکل‌گیری همکاری مردم در کارهای عمرانی	۳/۰	۱/۹	۰/۸۲
میزان دیوارکشی اراضی و اماکن محدوده درون بافت	۲/۵	۲/۱	۰/۸۴

متغیر	میانگین (از شش)	انحراف معیار	ضریب تغییرات (CV)
توسعه مبادلات مسکن	۲/۱	۱/۹	۰/۹۰
واکنش مالکان نسبت به پارو کردن برف همسایه در حیاط آنها	۱/۳	۱/۳	۱/۰
واکنش مالکان نسبت به تردد افراد در ملک آنها	۱/۸	۱/۹	۱/۰۵
واکنش مالکان نسبت به عبور مأموران آب و میراب محلی از ملک آنها	۱/۴	۱/۵	۱/۰۷
واکنش مالکان نسبت به عبور آب ناودان از حریم حیاط خانه آنها	۱/۴	۱/۵	۱/۰۷
واکنش مالکان نسبت به خزان درخت همسایه	۱/۲	۱/۴	۱/۱۶
واکنش مالکان نسبت به گذر مجرای فاضلاب همسایه از ملک آنها	۱/۴	۱/۸	۱/۲۸

مأخذ: یافته‌های پژوهش

جمع‌بندی نتایج

الف) اگرچه اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی دربرگیرنده کلیه کاربری درون بافت مسکونی روستاست، مطالعات میدانی نشان می‌دهد که بیشترین اسناد صادر شده در سال‌های ۸۵-۱۳۸۳ به واحدهای مسکونی مربوط بوده است؛

ب) بر اساس یافته‌های بخش توصیفی، ۴۵/۶ درصد روستاییان بر این باورند که اجرای طرح تأثیری بر درآمد و دارایی آنها نداشته است، ۶۲/۱ درصد تأثیر اجرای طرح بر افزایش قیمت زمین‌های روستایی را زیاد دانسته و در حدود ۶۵ درصد نیز اثر اجرای طرح صدور اسناد مالکیت روستایی بر میزان استفاده از مصالح بادوام را زیاد و خیلی زیاد اعلام کرده‌اند. این طرح تا حدودی بر کاهش تنش‌های ملکی و کاهش نزاع‌های قومی مؤثر بوده و اجرای طرح بیش از آنکه پایانی بر مشکلات و تنش‌های ملکی باشد، سبب تغییر شکل آن شده است؛

ج) بر اساس نتایج تحلیل عاملی، اثرات اجرای طرح در منطقه مورد مطالعه را در هشت عامل تعیین حد و مرز املاک، کاربردی شدن سند، تعاملات بین‌فردی، اعطای اعتبارات و تسهیلات، بورس‌بازی، ماندگاری در روستا، بهسازی و بازسازی اماکن روستایی، و اختلافات ملکی خلاصه شده است؛

د) همچنین، نتایج به دست آمده از آماره ضریب تغییرات (CV) در زمینه اولویت بندی اثرات طرح نشان می دهد که از دیدگاه اکثریت روستاییان استان لرستان، متغیرهای افزایش قیمت ملک روستایی، افزایش تعداد معاملات ملک روستایی، افزایش اشتیاق برای اجرای پروژه های عمرانی دیگر در روستا، افزایش سرمایه گذاری، و افزایش اعتبار اجتماعی دارندگان سند شاخص ترین اثرات این طرح شناخته شده اند.

یادداشت ها

- ۱- مصاحبه با مجتبی مرندی، کارشناس سازمان امور اراضی کشور در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۱۵ (با دخل و تصرف).
- ۲- نتایج این جدول بر اساس پاسخ های به دست آمده از پرسشنامه و نیز متأثر از مرحله کیفی پژوهش (مصاحبه با یکی از اعضای شورای اسلامی روستا، شورای حل اختلاف و دهیار) حاصل شده است.

منابع

- دلاور، علی (۱۳۸۵)، *احتمالات و آمار کاربردی در روان شناسی و علوم تربیتی*. تهران: رشد.
- شهری، غلامرضا (۱۳۸۲)، *حقوق ثبت اسناد و املاک*. تهران: جهاد دانشگاهی.
- طالب، مهدی و عنبری، موسی (۱۳۸۴)، *جامعه شناسی روستایی با تأکید بر ابعاد تغییر و توسعه در جامعه روستایی در ایران*. تهران: دانشگاه تهران.
- عابدی، ضرغام (۱۳۷۸)، «تثبیت مالکیت روستاییان تلاشی جدید در جهت توسعه پایدار روستایی». *فصلنامه مسکن و انقلاب*، شماره ۸۶، صص ۵۵-۵۸.
- عابدی، ضرغام (۱۳۸۵)، *ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور*. پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد مرکزی تهران.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۵۱)، *دوره مقدماتی حقوق مدنی*. تهران: دانشگاه تهران.
- کلاتری، خلیل (۱۳۸۵)، *پردازش و تحلیل داده ها در تحقیقات اجتماعی اقتصادی*. تهران: نشر شریف.
- متانی، محمدعلی (۱۳۸۴)، *مجموعه قوانین برنامه اول، دوم، سوم و چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران*. تهران: جنگل.
- Burns, A. (2004), "Thailand's 20 year program to title rural land". *World Development Report Background*, Washington, DC: The World Bank.

Deininger, K.; Ali, D. A.; Holden, S.; and Zevenbergen, J. (2007), "Rural land certification in Ethiopia". *World Development*, Vol. 36, No. 10, pp. 1786-1812.

