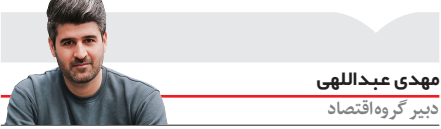


«فرهیختگان» از آثار رفع اختلاف شرعی میان مجلس و شورای نگهبان گزارش می‌دهد

# فتوا علیه فساد بزرگ قولنامه‌ها



مهدی عبداللهی

دبیر گروه اقتصاد

در آستانه سالگرد حادثه هفتم تیر ۱۳۶۰ روز قوه قضائیه، رئیس، مسئولان و جمعی از قضات و کارکنان دستگاه قضا صبح دیروز با رهبر معظم انقلاب اسلامی دیدار کردند. حضرت‌آیت‌الله‌خامنه‌ای با اشاره به مُسری بودن فساد درصورت عدم برخورد، بیان داشتند در مقوله مقابله بافساد در بیرون دستگاه قضا، قواودستگاه‌های دیگر هم باید فعال باشند و با سرمنشأ و مبادی فساد در مجموعه‌های تحت مسئولیت، برخورد جدی کنند تا کار به دستگاه قضا کشیده نشود. ایشان در نکته‌ای مهم، معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول را از منشأهای بزرگ فساد خواندند و تأکید کردند: «باید از این گونه معاملات سلسب اعتبار شود و اگر هم از دیدگاه شورای نگهبان به مصوبه‌مجلس ایرادی هست، مصلحت‌قطعی کشور ونظام، تصویب نهایی این قانون است. «بررسی‌های «فره‌یختگان» نشان می‌دهد سال ۱۳۹۵ با تاکنون در مجلس طرحی با عنوان «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» و مرتباً و طی ۶ بار به شورای نگهبان ارسال کرده که در هر ۶ بار، این مصوبه با مخالفت این شورا روبه‌رو شده است. در این خصوص، استدلال شورای نگهبان نیز «مغایرت حذف اعتبار اسناد عادی و قولنامه‌ها موازین شرعی» اعلام شده است. این مورد یعنی مخالفت شورای نگهبان با حذف اعتبار دائمی قولنامه و اسنادی عادی در ماه گذشته نیز با اعتراض وزیر اقتصاد روبه‌رو شد و خاندوزی طی نامه‌ای به رئیس‌مجمع‌تشخیص مصلحت، خواستار اعتبار رزایی از اسناد عادی و وکالتی و تصویب «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» برای توفیق حاکمیت در کنترل بازار سوداگرانه مسکن شد.

## ۷ سال تلاش مجلس برای ابطال اعتبار دائمی قولنامه

۱۳ دی‌ماه‌سال ۱۳۹۵ جمعی از نمایندگان مجلس طی لایحه‌ای با عنوان «طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» پیشنهاد حذف اعتبار دائمی اسناد عادی و قولنامه‌ها را دادند. براساس ماده یک این طرح، مقرر شده بود از مورخ یکم فروردین ۱۳۹۷ ثبت تمامی معاملات ذیل در سراسر کشور در دفاتر اسناد رسمی الزامی است (کلیه عقود معاملات ایقاعات و حقوق راجع‌به عین املاک اعم از آنکه قبلاً در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد و نیز فسخ، بطلان واقاله)، در تبصره ۱ این ماده نیز به تعیین تکلیف اسناد قدیمی پرداخته‌بود در این خصوص نیز شورای نگهبان است: «طرفین با قائم‌مقامان و ذی‌نفعان موضوع بندهای فوق این ماده که عمل حقوقی ایشان تا مورخ یکم فروردین ۱۳۹۷ به عمل آمده، لیکن تا تاریخ مارالذکر اقدام به تنظیم سند رسمی نکرده‌اند، مکلفند حداکثر تا مورخ اول فروردین ۱۳۹۸ با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی نسبت به تنظیم سند رسمی مقتضی اقدام کنند با تا این تاریخ طرح دعوی به‌منظور الزام به تنظیم سند رسمی را در مراجع ذی صلاح به عمل آورند.» این طرح در چندین بار نیز توسط رئیس شورای نگهبان و مجلسی‌ها، هر بار پس از اصلاحاتی که مجلسی‌ها روی آن انجام دادند مورد قبول شورای نگهبان قرار نگرفت. بررسی‌ها نشان می‌دهد مهم‌ترین دلیلی که شورای نگهبان پس از هر اصلاحیه مجلس به آن استناد کرده، مسأله مغایرت شرعی است. شورای نگهبان در همه مواردی که در خصوص حذف اعتبار دائمی قولنامه و اسناد عادی نظر داده، از یک حرف خود نمی‌تواند بگذرد. آن هم اینکه، «حذف اعتبار قولنامه و اسناد عادی خلاف موازین شرع بوده و اطلاق

## گزارش

**علی حجازیان** کارشناس مسکن و شهر سازی

ولی عملاً ۳ برنامه تدوین و اجرا شد. پس از انقلاب نیز تا به امروز شش برنامه تهیه‌شده است. برنامه ششم نسبت به برنامه‌های قبلی در اجرا با چالش‌های عدیدهای روبه‌رو بود. برنامه هفتم توسعه، چهارمین شش‌از سندن ۲۰ساله چشم‌انداز اولین برنامه ۵ساله گام دوم است و یکی از فصول مهم در برنامه‌های توسعه مسکن است. با مطالعه سیر تاریخی مسکن می‌توان به سال ۱۳۳۰ شمسی به‌عنوان مبدأ پیدایش بحث کمبود مسکن اشاره کرد که عمدتاً به‌رین دلیل ایجاد این معضل مهاجرت روستائیان به شهرها و گسترش آلونک‌ها و راغه‌ها در حواشی شهرهای بزرگ علی‌الخصوص شهر تهران بود. پایدایش این مشکل، ابتدایبخش خصوصی وارد گود شد و ولی در اوایل دهه ۵۰ با توجه به رونق بی‌سابقه قیمت نفت و رشد صنایع بالادستی و پایین‌دستی این صنعت، سیل مهاجرت‌ها افزایش بیشتری یافت و دولت مجبور به توسعه برنامه‌های ۱۳۴۰ ساله از دهه ۱۳۴۰ شد.

در برنامه‌های اول و دوم عمرانی کشور فصل و اعتبار مشخصی برای فعالیت‌های خانه‌سازی و تامین مسکن در نظر گرفته نشده بود. از برنامه عمرانی سوم به بعد، طرح‌ها و برنامه‌های مربوط به بخش مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله گنجانده شدند. ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای طبقه کم‌درآمد و ایجاد هماهنگی بین فعالیت‌های پراکنده دستگاه‌های دولتی و بخش خصوصی در این برنامه مورد توجه قرار گرفت. در برنامه چهارم ایجاد شرایط مساعد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در امر مسکن، بررسی نوع و سبک معماری و مصالح ساختمانی، نظارت بر صدور پروانه‌های ساختمانی و اصول شهرسازی، تامین زمینه‌های لازم برای خانه‌سازی توسط صاحبان صنایع، نوسازی محله‌های قدیمی براساس طرح‌های جامع، تشویق کاشانه‌سازی و احداث مجتمع‌های مسکونی و توجه به ایجاد

اینکه منحصر اسناد رسمی ثبت شده مالکیت دارای اعتبار باشد، خلاف موازین شرع است. درنهایت اینکه شورای نگهبان در نظرات تخصصی خود موارد زیادی را برای اصلاح این لایحه بیان کرد که اغلب آنها طی سال‌های اخیر برطرف شده و نظر موافق این شورا را دریافت کرده اما فصل مشترک و مهم همه آنها، صرف‌مغایرت حذف اعتبار اسناد عادی و قولنامه با موازین شرعی است.

### ۴ بار دست ردشورای نگهبان به طرح مجلس

آنطور که در جدول دیده می‌شود، طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، به ۱۳ دی‌ماه سال ۱۳۹۵ با عنوان «طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» از مجلس به شورای نگهبان ارسال شده است. از زمان دقیق بازگشت آن به مجلس اطلاعاتی در دست نیست اما مجلس در ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۶ با اصلاحاتی، نام این طرح را به عنوان فعلی یعنی «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تغییر داد و دوباره به شورای نگهبان ارسال کرده است. شورای نگهبان در تاریخ ۲۶ خردادماه ۹۶ بار دیگر این طرح را به دلیل مغایرت‌ها، رد کرده و به مجلس می‌فرستد. مجلسی‌ها بار دیگر در تاریخ ۱۲ تیرماه ۱۴۰۰ اصلاحاتی در طرح انجام داد و آن را به شورای نگهبان برمی گرداند. این رفت و برگشت تمامی ندارد و ۵ مرداد ۱۴۰۰ شورای نگهبان بار دیگر طرح را به دلیل مغایرت، به مجلس پس می‌فرستد. این بار نیز مجلسی‌ها در تاریخ ۲۶ آبان ۱۴۰۰ اصلاحیه را به شورای نگهبان برمی گرداند اما طولی نمی‌کشد که شورای نگهبان آن را در تاریخ ۲۷ آذر ۱۴۰۰ به مجلس برمی گرداند. حدود ۹ ماه از این تاریخ می‌گذرد تا اینکه مجلسی‌ها بار دیگر در تلاشی خستگی‌ناپذیر در تاریخ ۶ شهریور ۱۴۰۱ طرح اصلاحی را به شورای نگهبان می‌فرستند. شورای نگهبان کمتر از یک‌ماه بار دیگر طرح را به مجلس پس می‌فرستد. (۱۰ مهر ۱۴۰۱) در تاریخ ۶ آذر ۱۴۰۱ مجلس بار دیگر طرح را به شـورای نگهبان می‌فرستد. این بار نیز شورای نگهبان در تاریخ ۱۶ آذر ۱۴۰۱ طرح را مغایر با موازین شرع اعلام می‌کند. به عبارتی، تاکنون این طرح حدود ۱۲ بار رفت و برگشت بین مجلس و شورای نگهبان داشته است. از این ۱۲ بار، ۶ بار «اعلام مغایرت شورای نگهبان و ۶ بار هم اصلاحات مجلس بر طرح بوده است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد گرچه شورای نگهبان دلایل دیگری نیز برای رد این طرح داشته اما مهم‌ترین دلیل شورای نگهبان برای رد طرح، همان مغایرت آن با موازین شرع بوده است. شورای نگهبان در مخالفت خود با طرح اعلام می‌کند: «پذیرفته نشدن عقود معاملات و مالکیت به ثبت‌نرسیده در محاکم، خلاف موازین شرع است. همچنین اطلاق پذیرفته نشدن عقود معاملات و مالکیت به ثبت‌نرسیده در ادارات خلاف موازین شرع بوده و اطلاق این امر که منحصر اسناد رسمی مثبت مالکیت باشد، خلاف موازین است.» این مورد از اولین اظهارنظر و اعلام مغایرت تا آخرین اعلام مغایرت از سوی شورای نگهبان همواره اولین و مهم‌ترین دلیل رد طرح بوده است.

### ۷ خسارت قولنامه‌ها به کشور

رواج اسناد عادی و اعتبار دائمی قولنامه‌ها مضللات زیادی را به وجود آورده است که برخی از آنها عبارتند از:

#### هدررفت یارانه‌های مسکن

وجود قولنامه‌ها، برنامه‌ریزی در حوزه ساخت مسکن را با چالش روبه‌رو کرده است. این معضل از دو جنبه قابل یحث است؛ اول اینکه نبود سند رسمی و قولنامه‌ای بودن املاک باعث شده مردم و سازندگان تمایلی به نوسازی این املاک نداشته باشند؛

## اقتصاد

«فرهیختگان» از آثار رفع اختلاف شرعی میان مجلس و شورای نگهبان گزارش می‌دهد

چرا که این املاک از مزایایی همچون تسهیلات بانکی و تسهیلات تشویقی دولت و شهرداری (تراکم تشویقی + تخفیف هزینه‌های صدور پروانه و اشتراک آب و برق و گاز) بی‌بهره می‌ماند. مورد دوم اینکه املاک قولنامه‌ای باعث‌شده دولت به بخشی از اطلاعات مالکیت مسکن دسترسی نداشته باشد که این عدم دسترسی موجب می‌شود برخی از کسانی که مالک مسکن هستند (با قولنامه) در طرح‌های یارانه‌ای همچون مسکن مهر (طرح دولت احمدی‌نژاد) اقدام ملی مسکن (طرح دولت روحانی) و طرح نهضت ملی (طرح دولت رئیسی) ثبت‌نام و به‌حاق از این یارانه‌های دولتی استفاده کنند. این موضوع طرح‌های مسکن‌سازی ازران قیمت دولتی را به‌خود تبدیل می‌کند. این درحالی است که در کشورهایی همچون حوزه اسکاندنیایوی، دولت و شهرداری‌ها با پالایش اطلاعات سکونت‌ی مالی، مشخص می‌کنند که چه کسانی حق استفاده و بهره‌مندی از مسکن اجتماعی استیجاری را دارند.

#### ۲ مانع بزرگ استحقاق سنجی یارانه نقدی

مورد دوم از تبعات املاک قولنامه‌ای، فقدان اطلاعات برای تخصیص عادلانه یارانه‌های نقدی است. برای مثال دو کارمندی را فرض کنید که اولی فاقد مسکن و دومی دارای مسکن قولنامه‌ای است. از آنجا که بین ۲۷ تا ۴۰ درصد از هزینه‌های خانوار در مناطق شهری کشور و در تهران حدود ۵۰ درصد از هزینه‌های فرد مربوط به مسکن است، لحاظ نکردن یکی از مهم‌ترین اقلام سبد هزینه‌ای خانوار و عدم استحقاق سنجی دقیق، منجر به بی‌عدالتی در توزیع یارانه‌های نقدی می‌شود.

#### ۳ عامل مهم شلوغی دادگاه‌ها

همان‌طور که گفته شد، یکی از معضلاتی که قولنامه‌ها به‌وجود آورده‌اند، معضل حجم بالای دعاوی مربوط به قولنامه‌هاست. طبق اظهارات مسئولان قوه قضائیه حدود ۹۰ درصد از دعاوی ملکی تشکیل شده در قوه قضائیه مربوط به املاک بوده و نکته قابل‌تامل اینکه ۲۵ درصد از جرایمی که در کشور رخ می‌دهد با هم از طریق املاک قولنامه‌ای صورت می‌گیرد. به‌عبارتی با حل معضل املاک قولنامه‌ای به‌طور قابل‌توجهی از حجم بالای پرونده‌های قضایی کاسته خواهد شد و کاهش دعاوی موجب می‌شود قضات و سیستم قضایی کشور فرصت کافی برای بررسی سریع‌تر سایر دعاوی داشته باشند. ۱۷ خرداد ۱۳۹۹ ذبیح‌الله خدائیان، رئیس فعلی سازمان بازرسی کل کشور می‌گوید طی یک‌سال بیش از ۲۰۰ هزار پرونده تحت‌عنوان الزام به تنظیم سند رسمی در کشور تشکیل شده که این‌نشان دهنده رواج اسناد عادی در کشور است. کلاهبرداری‌های مختلف، فروش یک ملک به چند نفر و فروش مال غیر تنها بخشی از سواستفاده‌هایی است که با استفاده از اسناد عادی انجام می‌شود و با حجم بالایی از پرونده‌های قضایی که وارد دادگاه‌ها می‌کند، خود از عوامل مهم اطاله دادرسی در دادگاه‌های کشور است.

#### ۴ قولنامه عامل مهم زمین خواری

یکی دیگر از معضلاتی که در کشور به‌واسطه اعتبار دائمی اسناد عادی و قولنامه‌ها رخ داده مسأله زمین خواری است. این اتفاق عمدتاً در زمین‌های بایر و موات، سکونتگاه‌هایی غیررسمی و حاشیه‌شهرها رخ می‌دهد و منصرف معمولاً موقی می‌شوند با گذشت زمان مالکیت خود را بر این املاک دائمی کنند. این موضوع با حذف اعتبار دائمی املاک قولنامه‌ای و فرآگیر شدن سیستم حنرداری (کاداستر) قابل حل است.

#### ۵ عامل عقیم شدن مالیات مسکن

قولنامه همه ابزارهای مالیاتی را عقیم می‌کند. یکی از نکات قابل‌تاملی که سیداحسان خاندوزی، وزیر اقتصاد در نامه



تاریخ	بخشی از متن اظهارنظر	شخصیت سیاسی، اقتصادی یا حقوقی
۸ خردادماه ۹۸		اظهارنظر
	اگر سند ملک رسمی باشد اتفاقاتی نظیر فروش یک آپارتمان به چند نفر کمتر اتفاق می‌افتد. باید با همکاری مجلس تکلیف سند‌های عادی را مشخص کنیم و رسمیت بخشیدن به اسناد رسمی جزء برنامه‌های کاری ماست.	سیدابراهیم رئیسی، رئیس‌جمهور
سال ۱۳۹۸	آنچه مسلم است، این است که تعداد پرونده‌های ناشی از اسناد عادی کم نیست و علت آن عدم ثبت معاملات غیرمنقول است.	غلامحسین محسنی‌اژه‌ای، رئیس‌قوه قضائیه
۸ بهمن ۱۳۹۴	بسیاری از دعوایهای کلان و خرد در جامعه که به‌عنوان پرونده وارد دستگاه قضایی می‌شود ناشی از عدم ثبت رسمی اسناد است. اگر ثبت رسمی اسناد را به صورت فرآینگر ترویج کنیم حتماً به نفع همه مردم خواهد بود.	آیة‌الله‌ام‌لی‌الرحمانی، رئیس‌مجمع تشخیص
۵ خرداد۱۴۰۲	آنچه تضمین‌کننده موفقیت حاکمیت در کنترل بازار سوداگرانه مسکن، تحقق اهداف مقرر در قانون اساسی و اثبات کارآمدی نظام اسلامی است، به‌تصویب «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» و با تمرکز بر ضمانت اجرای طرح یاد‌شده گزورده است.	سیداحسان خاندوزی، وزیراقتصاد
۱۷ خرداد۱۳۹۹	طی یک سال بیش از ۲۰۰ هزار پرونده تحت عنوان الزام به تنظیم سند رسمی در کشور تشکیل شده که این نشان دهنده رواج اسناد عادی در کشور است.	ذبیح‌الله خدائیان، رئیس‌فعلی سازمان بازرسی کل کشور
۱۲ اردیبهشت ۱۴۰۲	حدود ۹۰ درصد از پرونده‌های تشکیل شده اراضی و املاک در دستگاه قضایی مربوط به اراضی و املاک قولنامه‌ای است که موجب فروش مال غیر و کلاهبرداری‌های زیادی شده است.	حسن بابایی، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۲۵ فروردین ۱۳۹۹	از آقای رئیسی خواهش می‌کنیم بی‌اعتباری اسناد عادی را اجرائی کنند.	محمد دامادی، عضو کمیسیون عمران مجلس
۱۷ مهر ۹۸	یک‌سری از زمین‌خواری‌ها و مشکلاتی که گریبان‌گیر جامعه شده به‌واسطه خرید و فروش‌های قولنامه‌ای است و بعضاً چون افراد به محضر نمی‌روند و سند نمی‌زنند بعضی وقت‌ها یک زمین یا یک ملک به تعداد زیادی فروخته می‌شود.	سید ناصر موسوی‌الارگانی، عضو کمیسیون اقتصادی مجلس
۲۸ مهر ۱۳۹۹	در حال حاضر ۶۰ تا ۷۰ درصد از پرونده‌های مراجع قضایی ما مربوط به حوزه املاک است.	مهدی اقبال، مدیرکل اسبق دفتر مدیریت بازرسی سازمان ثبت اسناد
۳ خرداد ۱۳۹۸	سند‌های غیررسمی سبب گم شدن خط سیر پرونده‌ها می‌شود، با این شرایط پرونده‌ها قابل پیگیری نیست و توان مقابله با متصرفان و متجاوزان از ماسب می‌شود.	محمد باقر الفت، معاون اسبق پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه
۱۹ خرداد ۱۴۰۰	سند عادی مفسده زیادی دارد. ضروری است سراغ سند رسمی برویم.	مهدی عبدالملکی، رئیس دفتر حقوقی مرکز پژوهش‌های مجلس

تاریخ	عنوان طرح	مرجع اظهارنظر	نتیجه
۱۳ دی‌ماه ۱۳۹۵	طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی	مجلس	اولین مصوبه
-	طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی	نظر شورای نگهبان	اعلام مغایرت
۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۹	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	مجلس	اصلاح مصوبه
۲۶ خردادماه ۹۹	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	نظر شورای نگهبان	اعلام مغایرت
۱۲ تیرماه ۱۴۰۰	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	مجلس	اصلاح مصوبه
۵ مرداد ۱۴۰۰	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	نظر شورای نگهبان	اعلام مغایرت
۲۶ آبان ۱۴۰۰	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	مجلس	اصلاح مصوبه
۲۷ آبان ۱۴۰۰	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	نظر شورای نگهبان	اعلام مغایرت
۹ شهریور ۱۴۰۰	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	مجلس	اصلاح مصوبه
۱۵ مهر ۱۴۰۱	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	نظر شورای نگهبان	اعلام مغایرت
۶ آذر ۱۴۰۱	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	مجلس	اصلاح مصوبه
۱۶ آذر ۱۴۰۱	طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	نظر شورای نگهبان	اعلام مغایرت
منبع: وب‌سایت شورای نگهبان و وب‌سایت مرکز پژوهش‌های مجلس			

#### ۶ عامل فرار مالیاتی و پولشویی

حوزه مسکن و زمین به‌واسطه عدم دسترسی دولت و نهادهای دولتی و حاکمیتی سه بخش زیادی از اطلاعات بازار آن (خرید و فروش با قولنامه) زمینه را برای وقوع تخلفات گسترده اعم از پولشویی و فرار مالیاتی و سایر تخلفات مهیا ساخته است.

#### ۷ عامل خرد شدن اراضی کشاورزی

اعتبار دائمی اسناد عادی و قولنامه‌ها باعث شده تقسیم و تفکیک‌های زمین‌های کشاورزی و باغ‌های بدون موافقت وزارت جهادکشاورزی و وسایر ارگان‌های ناظر به‌راحتی انجام شود و زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها هم به قطعات کوچک‌تر تفکیک شوند که زمینه تغییر کاربری آنها را آسان تر می‌کند.

البته در این میان، مسئولان وزارت راه‌وشهرسازی در شورای حفظ حقوق بیت‌المال معتقدند نابود شدن ۴۳ درصد از جنگل‌ها و قطعه‌قطعه شدن اراضی کشاورزی و تبدیل شدن آنها به ویلا ریشه در معاملات غیررسمی دارد و منشأ بسیاری از زمین‌خواری‌ها سندن (غیررسمی) عادی است.

اخیر خود خطاب به رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام به آن اشاره کرده، عقیم شدن طرح‌ها و ابزارهای مالیاتی دولت در حوزه مسکن وسوداگری مسکن به‌واسطه وجود املاک قولنامه‌ای است. در نامه سیداحسان خاندوزی خطاب به رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام آمده است: «یکی از دغدغه‌های جدی در اقتصاد کلان ایران نابسامانی در حوزه مسکن است؛ این‌خلاً که اکنون به یک بحران مبدل شده، نه تنها آثار و ابعاد فرهنگی، اقتصادی و حتی امنیتی داشته، بلکه به‌جرات می‌توان گفت وجهه کارآمدی نظام اقتصادی کشور را نیز با چالش مواجه کرده است؛ یکی از اقداماتی که قوای سه‌گانه برای تقطیل این بحران بر آن متفق است وضع مالیات با هدف تنظیم‌گری در این حوزه است. با این وجود آنچه تمام چاره‌اندیشی‌های سابق را از حیز انتفاع ساقط کرده «عدم وجود هر گونه اطلاعات متفن در حوزه مالکیت املاک» به‌واسطه رواج «اسناد عادی معاملات قولنامه‌ای و وکالت‌نامه‌های عادی» و اعتبار آن در محاکم قضایی است که موجب‌شده طرفین معاملات ملکی بتوانند بدون ثبت آن نزد هر مرجعی، معامله خود را انجام دهند و خود را از پرداخت مالیات مصون سازند.»

## نقدی بر مسکن در برنامه هفتم توسعه

که بخش قابل توجهی از مردم در سکونتگاهی استقرار دارند که از استانداردهای حد اقلی محروم است. علاوه بر این در این بند تنها به تمهیدات تولید اشاره‌شده و ابعاد مختلف مسکن ازجمله تامین مسکن، نظام اجاره و مالیات مورد اشاره نشده است. در ماده ۱۱۱ و وزارت راه و شهرسازی اجازه داده می‌شود بخشی از اراضی تحت تملک و در اختیار خود را از طریق مزایده و رعایت تشریفات قانونی به سرمایه‌گذاران، توسعه‌گران وانبوه‌سازان واگذار کند. در این خصوص عرضه زمین مسکن است منجر به کاهش قیمت مسکن در بازار شود اما باید هم‌زمان برنامه‌های مالیاتی نیز منطبق با زیست منطقه تهیه و اجرا شود.

در ماده ۱۱۲ وزارت راه و شهرسازی مجاز است از طریق توافق با مالکین اراضی غیردولتی فاقد کاربری مسکونی با رعایت ماده (۸) قانون جهش تولید مسکن نسبت به تامین زمین برای اجرای طرح‌های مسکن یا ساخت مسکن یا احداث شهرک‌های مسکونی توسط بخش خصوصی اقدام کند. این ماده ممکن است برای کلانشهرهایی مانند تهران، مشهد و قم به یک تهدید تبدیل شود چرا که با رگداری‌های مسکونی در اراضی غیرمسکونی، بر تراکم و ازدحام این شهرها که در حال حاضر از تراکم بیش از حد رنج می‌برد افزوده می‌شود و لذا بر مشکلات زیست‌محیطی، ترافیکی، اجتماعی و… در کلانشهرهایی افزاید. علاوه بر آن احداث شهرک‌های مسکونی به بخش خصوصی سپرده‌شده، با توجه به اهمیت مشارکت‌پذیری مردم می‌توان از ظرفیت‌های تعاونی‌ها برای ساخت مسکن استفاده کرد. حضور سرمایه‌دارها و بخش خصوصی می‌تواند در میان مدت توازن قیمتی مسکن را برهم‌زند. در ماده ۱۱۶ وزارت راه و شهرسازی مجاز است برای تامین منابع نسبت به تهاتر اراضی در اختیار خود با پیمانکاران براساس قیمت کارشناسی روز اقدام کند. با توجه به اینکه بخش قابل توجهی

ساله بعد از انقلاب اسلامی دنبال کرده است. ازجمله این طرح‌ها می‌توان به طرح توسعه پایدار تولید مسکن، بازآفرینی بافت‌های فرسوده و افزایش توانمندسازی اقشار کم‌درآمد بیره‌مندی به سیریناهای مناسب و یادام اشاره کرد.

ایران به‌عنوان یکی از کشورهای درحال پیشرفت با توسعه شهرنشینی شدیدی روبه‌رو است که این مسأله در کنار سایر عوامل ازجمله افزایش نسبی جمعیت و تعداد خانوارها، گسترش پهنه‌های بافت فرسوده نیازمند بهسازی و بازسازی و عوامل مشابه به‌طور مداوم نیازمند برنامه‌ها و سیاست‌هایی در جهت تامین مسکن درخرو و مناسب برای افراد جامعه است. سیاستگذاری‌های مناسب، برنامه‌های اجرایی و عملیاتی از برنامه‌های پنج‌ساله توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تا بودجه‌ریزی سنواتی از ضرورت‌های پیمودن فرآیند پیشرفت و توسعه پایدار در حوزه مسکن و شهرسازی و تامین مسکن در خور سکونت‌بری شهروندان ایرانی است.

فصل هشتم برنامه هفتم توسعه به بخش مسکن اختصاص دارد. در پیشگفتار لایحه بیان شده است که برنامه هفتم در راستای تحقق گام دوم انقلاب تهیه‌شده اما مبنای و جهان‌بینی برنامه‌ها در بخش مسکن این ادعا را تایید نمی‌کند. انتظار می‌رفت با آسیب‌شناسی سیاست‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های مسکن در دهه‌های اخیر در این برنامه شاهد تغییر پارادایم باشیم. فصل هشتم دارای ۱۵ ماده و سه تبصره است که بخشی از آن فصل مربوط به مسکن و بخشی مرتبط با مدیریت شهری است.

در ماده ۱۱۰ تکالیفی به وزارت راه و شهرسازی جهت زمینه‌سازی و تسهیل دسترسی به مسکن مناسب به‌ویژه برای فاقدان مسکن محول شده است. در این ماده صرفاً با فاقدان مسکن اشاره شده و اشاره‌ای به افراد بدمسکن نشده است این درحالی است