

پیشینه ی ثبت زمین

از دیدگاه تاریخی ، نیاز به تحدید حدود زمین از زمانی بروز کرد که ایل ، قبیله یا یک فرد در مورد گستره ای از زمین مدعی حق و حقوقی شد . نشانه گذاری زمین رابطه ای تنگاتنگ با تکامل توسعه حقوق ملکی دارد . حقوق اموال غیر منقول نه فقط از جنبه دارا بودن مفهوم کنترل امنیت منابع یک ناحیه مورد نظر است بلکه به عنوان روشی در محافظت این منابع و سرمایه گذاری ها نیز مورد توجه است .

در صورتی که شخص مالک ، حقوقی نداشته باشد که از فعالیت های خود منتفع شود ، به ندرت اتفاق می افتد که علاقه ای به اصلاح زمین انجام دهد . بنابراین ایجاد حقوق دارایی های غیر منقول اقدامی مؤثر در جهت حرکت بخشیدن به توسعه و تکامل زمین است . این تمایل برای استفاده مداوم از زمین منجر به ظهور حقوق فردی قوی تری شده است . عنوان اجاره کاری اغلب از نسلی به نسل دیگر منتقل و سرانجام به مالکیت خصوصی تبدیل می شود . با داشتن حقوقی از قبیل حق نگهداری زمین بدون زیر کشت بردن آن و حق فروش زمین به دیگران و افرادی خارج از قوم و قبیله از این قبیل است . دوران این گونه تحولات کم و بیش در بیشتر کشورها سپری گردیده است .

ثبت زمین در کشورهای انگلیسی زبان

از مراحل تکامل و توسعه و همچنین وضعیت کنونی قوانین ملکی و ثبت زمین به روش انگلیسی ، مطالعات و بررسی های تدوین شده دقیقی موجود است . اساس هر سیستم ثبت زمین ، کدهای قانونمند شده مرتبط با زمین است . همچنین مسلم است که حقوق مربوط به هر قطعه زمین قبل از آنکه ثبت شود می باید تعریف و شناسایی شده باشد . جزئیات قوانین انگلیسی زمین آنچنان پیچیده و دشوار است که نمی توان به سادگی به بحث و بررسی آن پرداخت . در تئوری قانونی انگلستان تنها خانواده سلطنتی می تواند مالک زمین باشد ، بنابراین از دیدگاه قانون هر فرد حقیقی جزء مستجر زمین نیست .

حقوق اجاره داری در انگلستان

حقوق اجاره داری همانگونه که در قانون سال ۱۹۲۵ آمده به دو شاخه تقسیم شده است :

الف-مطلق ساده (تصرف آزاد)

ب-مطلق زمانمند (تصرف اجاره ای)

اجاره ممکن است به عنوان قراردادی تعریف شده برای اعطای منفک شده زمین برای یک دوره ثابت یا قابل تغییر باشد . از نظر مدت اجاره هیچگونه محدودیت قانونی وجود ندارد. اجاره ساختمان نوع خاصی از اجاره است: مستأجر ، یک زمین خالی را اجاره می کند و به موجب این قرارداد فقط اجاره زمین را می پردازد ، لیکن در آن قرارداد موادی مبنی بر بنا کردن ساختمانی در محدوده آن زمین طبق مشخصات تعیین شده مندرج است .اجاره معمول یک ساختمان ، ۹۹ساله است. این مؤلفه ها و مشخصه های قانون زمین در انگلیس ، مسائل مربوط به نظرات ، آرا و تلقی های مربوط به مالکیت ها و فعل و انفعالات مربوط به مالکیت و اجاره داری زمین را در بسیاری از مستعمرات و قلمروهای تحت الحمايه سابق آن کشور تحت تأثیر قرار داده است .

مقررات و الزامات اسناد برنامه توسعه کشور در خصوص مسکن

به استناد ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران(سالهای ۱۳۸۴-۱۳۸۸) دولت موظف است به منظور هویت بخشی به سیمای شهر و روستا ، استحکام بخشی ساخت و سازها ، دستیابی به توسعه پایدار و بهبود محیط زندگی در شهرها و روستاها ، اقدام های ذیل را در بخشهای عمران شهری و روستایی و مسکن به عمل آورد :

الف. هویت بخشی به سیما و کالبد شهرها ، حفظ و گسترش فرهنگ معماری و شهرسازی و ساماندهی ارائه خدمات شهری از طریق :

۱. تهیه و تدوین قانون جامع شهرسازی و معماری کشور تا پایان سال اول برنامه چهارم.

۲. مناسب سازی فضای شهری و روستایی برای جانبازان و معلولین جسمی-حرکتی و اعمال این ضوابط در اماکن و ساختمان های عمومی و دولتی تا پایان برنامه چهارم .

۳. بهبود وضعیت عبور و مرور شهری به همراه افزایش سهم حمل و نقل عمومی تا میزان ۷۵٪ نسبت به کل سفرهای درون شهری .

۴. ارتقای شاخصهای جمعیت تحت پوشش شبکه آب شهری و فاضلاب شهری به ترتیب تا سقف صد در صد و چهل درصد .

۵. احیای بافت های فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهرها بر اساس طرح جامع شهری و ساماندهی بافتهای حاشیه ای در شهرهای کشور با رویکرد توانمند سازی ساکنین این بافتها .

ب. ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمانها و شهرها به منظور کاهش خسارات انسانی ناشی از حوادث غیرمترقبه شامل:

۱. کلیه سازندگان و سرمایه گذاران احداث بنا در کلیه نقاط شهری و روستایی و شهرکها و نقاط خارج از حریم شهرها و روستاها ملزم به رعایت آیین نامه (ایران) در رابطه با طراحی ساختمانها در مقابل زلزله می باشند .

۲. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف به اعمال نظارت عالیه در مراحل مختلف طراحی و ساخت ساختمانها می باشد.

۳. استاندارد کردن مصالح و روشهای مؤثر در مقاوم سازی ساختمانها تا پایان برنامه چهارم و حمایت از تولیدکنندگان آنها .

۴. صدور پایان کار برای ساختمان های عمومی و مجتمع های مسکونی آپارتمانی منوط به ارائه بیمه نامه کیفیت ساختمان می باشد .

۵. صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و وزارتخانه های فرهنگ و ارشاد اسلامی ، علوم ، تحقیقات و فناوری ، مسکن و شهرسازی و آموزش و پرورش مکلفند خطرات ناشی از سکونت در ساختمان های غیرمقاوم در مقابل زلزله و لزوم رعایت اصول فنی در ساخت و سازها و نیز چگونگی مقابله با خطرات ناشی از زلزله را به مردم آموزش دهند.

۶. وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با استفاده از تجارب سایر کشورها ، نظام بیمه ساختمان و ابنیه در مقابل زلزله و سایر حوادث را گسترش داده و راهکارهای همگانی شدن بیمه حوادث را مشخص و مقدمات قانونی اجرای آن را فراهم نماید.

۷. دولت مکلف است بازسازی و نوسازی بافتهای قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم سازی ابنیه موجود در مقابل زلزله را با استفاده از منابع داخلی و خارجی مذکور آغاز و ترتیباتی اتخاذ نماید که حداکثر ظرف ده سال عملیات اجرایی مربوط به این امر در کل کشور خاتمه یابد .

۸. وزارتخانه های نفت ، نیرو ، ارتباطات و فناوری اطلاعات و شرکتهای تابعه مکلفند با استفاده از آخرین فناوریها ، سیستم خدماتی آب ، برق ، گاز ، مخابرات و سوخت رسانی را به گونه ای ایمن سازند که در اثر بروز حوادث ، خدمات رسانی مختل نگردد.

۹. در صورت عدم رعایت آیین نامه مربوطه یا عدم اجرای صحیح نقشه های طراحی شده توسط مهندسین مشاور یا مهندس محاسب یا سازندگان ساختمانها اعم از پیمانکار و کارفرما و مهندس ناظر مربوطه مکلف به جبران خسارت وارده به ساکنین و مالکین می باشند . در صورت تکرار پروانه کار مقصرین لغو خواهد شد.

ج. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با توجه به اثرات متقابل بخش مسکن و اقتصاد ملی و نقش تعادل بخشی آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابری ها ، طرح جامع مسکن را حداکثر تا پایان سال اول برنامه چهارم تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند . این طرح مشتمل بر محورهای زیر با رویکرد توسعه پایدار ، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم درآمد خواهد بود :

۱. تقویت تعاونیهای تولید مسکن ، سازمانهای خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن.

۲. مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب طرح های توسعه و عمران.

۳. تشکیل بازار ثانویه رهن ، بر اساس ضوابط قانونی که به تصویب مجلس شورای اسلامی می رسد.

۴. افزایش سهم انبوه سازی در امر ساخت به میزان سه برابر عملکرد برنامه سوم.

۵. گسترش بازار سرمایه مسکن و اتخاذ تدابیر لازم برای تأمین سرمایه در بخش.

د. دولت موظف است در اجرای اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ، اقدامهای ذیل را به انجام رساند:

۱. حمایت از ایجاد و بهره گیری از مشارکت تشکلهای ، انجمن ها و گروه های خیر مسکن ساز اقشار آسیب پذیر.

۲. تشویق و ترغیب سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن .

۳. دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان (بخشهای خصوصی ، تعاونی و عمومی) واحدهای مسکونی

ارزان قیمت و استیجاری در چارچوب ضوابط و استانداردهای مصوب در شهرهای کوچک و متوسط و کلیه

روستاهای کشور برای گروه های کم درآمد ، کارگران ، کارمندان و زنان سرپرست خانوار.

۴. ارتقای شاخص بهسازی مسکن روستایی تا دو برابر عملکرد این شاخص در برنامه سوم .

۵. پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی ، در بخش مسکن.

۶. دادن کمکهای اعتباری و فنی ، برای بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و حمایت از ایجاد کارگاههای تولید و

عرضه مصالح ساختمانی و عرضه کنندگان خدمات فنی .

ه. به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود به منظور اجرای قانون استیجار ، واگذاری

معوض نصاب مالکانه و اجرای سایر طرح های عمرانی املاک مناسب مورد نیاز را در بافت های

فرسوده و نامناسب شهری ، به قیمت کارشناسی روز خریداری نماید.

و. به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز

اجرای قانون تشویق ، عرضه و احداث واحدهای مسکونی استیجاری ، زمین های شهری در

تملك خویش را به قیمت روز و به صورت مزایده که از قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود

به فروش رساند .

به استناد ماده ۱۱۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران دولت مکلف است به منظور تجلی و توسعه مفاهیم و نمادهای هویت اسلامی و ایرانی ، در ساختار سیاسی ، اقتصادی ، اجتماعی و علمی و نیز تعامل اثربخش میان ایران فرهنگی ، تاریخی ، جغرافیایی و زبانی با رویکرد توسعه پایدار «طرح کاربرد نمادها و نشانه ها و آثار هنری ایرانی و اسلامی ، در معماری و شهرسازی و سیمای شهری ، نامگذاری اماکن و محصولات داخلی را طی سال اول برنامه چهارم تهیه و در سالهای بعد اجرا نماید».

به استناد مفاد ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها ، وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است به نمایندگی از طرف روستاییان طی مدت برنامه چهارم برای کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستانها نقشه تفکیکی وضع موجود روستاها را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نماید . نقشه های تفکیکی تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع دولتی ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک بر اساس شرایط مندرج در مفاد قانون اقدام می نمایند .

قوانین محیط زیست در ارتباط با زمین و مسکن :

بی تردید محیط زیست ، بستر حیات اجتماعی انسان است ، به واقع در صورتی که حق حیات را نخستین حق اساسی بشر و شهروند بلکه نمونه مقدم آنها بشماریم ، حق داشتن محیط زیستی سالم که در آن امکان موجودیت یافتن انسان و سپس زیست پایداری وی فراهم گردد، از برخی جهات مقدم بر حق حیات است و از جهاتی دیگر ، لازمه استیفاء این حق و حتی بستر ادامه و استمرار مناسب آن و سایر حقوق انسانی بدین جهت است . به همین دلیل است که حق داشتن محیط سالم برای زیست و حیات پایدار را نمی توان الزاما در حدود و ثغور حقوق همبستگی محصور نمود بلکه این امر به مثابه حقوق نسل اول و حتی پیش شرط های این حقوق نیز نمودار می گردد . در هر حال ، همه فعالیت های بشری و کلیه تلاش های برای بروز و ظهور قابلیت ها و استعداد های وی که در لسان حقوقی به عنوان حق ها یاد می شوند . در صورتی مهبای عینی شدن می گردند که فضایی مناسب متشکل از عناصر لازم برای حیات و بقای بشر وجود داشته باشد . به واقع ، بشر یا «موجود انسانی» از حیث وجودی ، نیازمند عناصر زیستی و محیطی است که در قالب محیط زیست سالم و مطلوب و اکوسیستم پاک صورت بندی می یابند .

قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست :

ماده ۱. این قانون تأکید بر بهسازی محیط زیست و جلوگیری از هر اقدام تخریبی محیطی را دارد . در متن ماده ۱ قانون آمده است «حفاظت و بهبود و بهسازی محیط زیست و ممانعت از هرگونه آلودگی و هر اقدام مخربی که موجب به هم خوردن تعادل و تناسب محیط زیست می شود ، همچنین کلیه امور مربوط به جانوران وحشی و آبریان آب های داخلی از وظایف سازمان حفاظت محیط زیست است».

ماده ۷ قانون اشاره به ضرورت هماهنگی طرح های عمرانی با اهداف زیست محیطی دارد . به استناد مفاد ماده مذکور «هرگاه اجرای هر یک از طرح های عمرانی و یا بهره برداری از آنها به تشخیص سازمان با قانون و مقررات مربوط به محیط زیست مغایرت داشته باشد سازمان مورد را به وزارت خانه یا مؤسسه مربوطه اعلام خواهد نمود تا با همکاری سازمان ذیربط به منظور رفع مشکل در طرح مزبور تجدید نظر به عمل آید . در صورت وجود اختلاف نظر ، طبق تصمیم رئیس جمهور عمل خواهد شد».