

فرآیند رسمیت بخشی به اسناد مالکیت در حاشیه شهر

مارپیچ تودرتو

گزارش

ملیحه زرین پور

حاشیه‌نشینی یا سکونت غیررسمی برای اطلاق غیررسمی بودن دو شاخصه مهم دارد، یکی این که خارج از محدوده خدمات شهری هستند و دیگری آن که در حوزه مسکن و زمین فاقد اسناد رسمی هستند. مشکل اول با جابه‌جایی مرز محدوده قابل حل است اما موضوع اسناد رسمی زمین و مسکن موضوعی است که تاکنون هیچ یک از نهادهای مسئول نتوانستند راه‌حلی برای آن ببندیشند، باین حال در یک سال اخیر در مشهد نهادهای مسئول دست به اقداماتی در زمینه ساماندهی وضع موجود پرداخته‌اند، در گزارش پیشرو، به فرآیند رسمی شدن اسناد و املاک حاشیه شهر می‌پردازیم.

مشکلات نداشتن سند

شفاف نبودن مالکیت در مناطق حاشیه‌نشین سبب می‌شود مشکلات همچون ۱- فقدان خطوط تفکیکی روشن از نظر قطعه‌بندی زمین و مسکن ۲- باز تفکیک قطعات مسکونی و بازتولید سکونت غیررسمی ۳- فقدان اسناد مالکیت رسمی در مورد عرصه و اعیان یا هردو ۴- فقدان پروانه ساخت و پایان کار به دلیل مشکلات قانونی ساختمان و عدم رعایت استانداردهای ساخت مسکن به وجود بیاید، به این مشکلات پیچیدگی وضعیت زمین به علت تنوع مالکیت‌ها در مشهد نیز اضافه می‌شود. وجود اسناد رسمی نه تنها سبب می‌شود که مشکلات چهار گانه قبلی حل شود، بلکه به ساماندهی وضع موجود نیز کمک می‌کند، امکان ارائه تسهیلات جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های ناکارآمد مهم‌ترین نکته این موضوع است.

پیچیدگی مالکیت زمین در حاشیه شهر

حسن منصوریان مشاور شهردار در رابطه با این پیچیدگی‌ها به ما می‌گوید: «مالکیت اراضی حاشیه شهر معارض زیاد دارد، آستان قدس یا اوقاف به صورت کلی ادعای مالکیت دارند و مالکیت واقعی زمین و ملک برای شهرداری روشن نیست، به همین علت شهرداری نمی‌تواند برای آن‌ها مجوز ساخت‌وساز صادر کند، از طرف دیگر شخص که نیاز به مسکن دارد بدون مجوز و رعایت قوانین شهرداری اقدام به ساخت می‌کند، به همین دلیل معابر کارشناسی شده ساخته نمی‌شود و اصول اساسی شهرسازی هم در آن رعایت نمی‌شود.»

تشکیل هیئت حل اختلاف در اداره ثبت اسناد

غلامرضا رحمتی زاده، مدیر کل ثبت اسناد و املاک خراسان رضوی نیز می‌گوید: «اشخاص متصرف زمین‌ها در حاشیه شهر به چند طریق می‌توانند مالک رسمی باشند؛ مالک رسمی ملک با حضور در دفتر خانه اسناد رسمی و پس از استعلامات لازمه ملک را به‌طور رسمی به متصرف انتقال بدهد.» مدیر کل ثبت اسناد و املاک خراسان رضوی می‌افزاید: «در صورت عدم دسترسی به مالک رسمی به هر دلیلی در اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی تقاضاها توسط هیئت حل اختلاف سه‌نفره بعد از بررسی و انتشار آگهی در نشریات تعیین مالکیت شده و متقاضیان استفاده از این ظرفیت قانونی می‌توانند از طریق ارسال مدارک در سامانه رسمی اقدام به دریافت سند کنند.» وی درباره اراضی وقفی هم می‌گوید: «متصرفین می‌توانند به شخص متولی یا دستگاه متولی مراجعه و با گرفتن سند اجاره عرصه، تقاضای ثبت سند اعیان را از ادارات ثبت داشته باشند.»

سنددار کردن اراضی حاشیه شهر در پیچ‌وخم

علیرغم سهولتی که در محتوای سخنان متولیان است، به نظر می‌رسد دریافت سند به همین سادگی‌ها هم رخ ندهد، باید دید حال که حاشیه شهر مشهد به هر شکل ممکن و تنها برای داشتن سرپناهی توسط حاشیه‌نشینان ساخته شده است و استانداری و شهرداری به فکر ساماندهی این مناطق افتاده‌اند، چه راه‌حلی وجود دارد تا مردم کم‌درآمد و متوسط این نواحی بتوانند با دریافت سند از مزایای آن بهره‌مند شوند؟ البته در این بین خانوارهای با سطح در آمد مطلوب هم هستند اما باز هم تمایلی به رسمیت بخشی به اسنادشان ندارند.

تنزل از مالکیت صد در صدی و صدور پروانه حتی با قولنامه

منصوریان در این خصوص می‌گوید: «شهرداری موظف است فقط به صاحب سند پروانه ساخت بدهد از طرفی اداره ثبت هم برای صدور سند از شهرداری استعلام می‌گیرد و تا شرایط و اصول ساختمان‌سازی انجام نشود، سند صادر نمی‌شود.» وی می‌افزاید: «شهرداری در مرحله بعد از مالک فعلی بنا که به دنبال دریافت سند آمده، استحکام بنا و عدم خلافی می‌خواهد و تا زمانی که این اصول رعایت نشود، سند صادر نمی‌شود، خیلی از افراد در همین مرحله گیر می‌کنند اما آنچه تدبیر شهرداری برای کمک به این روند بوده است، تنزل از مالکیت صد در صدی و صدور پروانه حتی با قولنامه است.»

پرداخت حقوق موقوفه شرط سنددار شدن!

محمد احمدزاده، معاون حقوقی اداره اوقاف خراسان رضوی هم به ما می‌گوید: «سنددار کردن عرصه وقف در حاشیه یا مرکز شهر باشد تفاوتی باهم ندارد و مستأجر برای سنددار کردن باید همان حقوق قانونی که قانون‌گذار برای موقوفه پیش‌بینی کرده است را بپردازد و هیچ دستگاهی اجازه تخفیف یا بخشیدن حقوق وقف را نسبت به افراد ندارد.» وی معتقد است: «اگر فرد یا افرادی بدون رابطه استیجاری روی زمین وقف بنشینند و اقدام به ساخت‌وساز کنند متصرف محسوب می‌شود ولی اگر با اجازه متولی وقف باشد، قانونی است.» محمود مشجری، معاون املاک و اراضی آستان قدس رضوی هم در این رابطه می‌گوید: «برای سنددار کردن این گونه اراضی در دفاتر اسناد رسمی الزاماً پایان کار و مجوز شهرداری نیاز است؛ آن دسته از متصرفین که تصرف و ساخت منازل مسکونی آن‌ها به سال‌ها قبل برمی‌گردد و در حال حاضر مجوزهای لازم از بنیاد مسکن و شهرداری را دریافت کنند، می‌توانند به آستان قدس مراجعه و پس از پرداخت حقوق موقوفه برای سنددار کردن آن اقدام کنند.»