

حقوق ما

ما از عدالت سهمی داریم

سال هفتم، شماره ۲۴/۲۰۳ شهریور ۱۴۰۲ / ۱۵ سپتامبر ۲۰۲۳

حق مسکن در قوانین ایران



در این شماره می‌خوانید:

ما از عدالت سهمی داریم

دو هفته نامه الکترونیکی تخصصی حقوق بشر

صاحب امتیاز و مدیر مسئول: سازمان حقوق بشر ایران / محمود امیری مقدم

سردبیر این شماره: مریم غفوری

تحریریه: محمد مقیمی، علی‌اصغر فریدی، سیروان منصوری

صفحه‌بندی: ماهر خوش‌قدم

تماس با مجله: mail@iranhr.net

حقوق ما در ویرایش مطالب آزاد است!

یادداشت‌هایی که از روزنامه‌نگاران و اشخاص دریافت می‌شود نظر شخصی آنان است و دیدگاه مجله حقوق ما نیست.

برخورداری از مسکن در ایران، حق یا رویا؟

اجاره‌بها و عدم امنیت روانی مستاجران در ایران

مسکن مناسب، رویایی دست نیافتنی برای قشر ضعیف در ایران

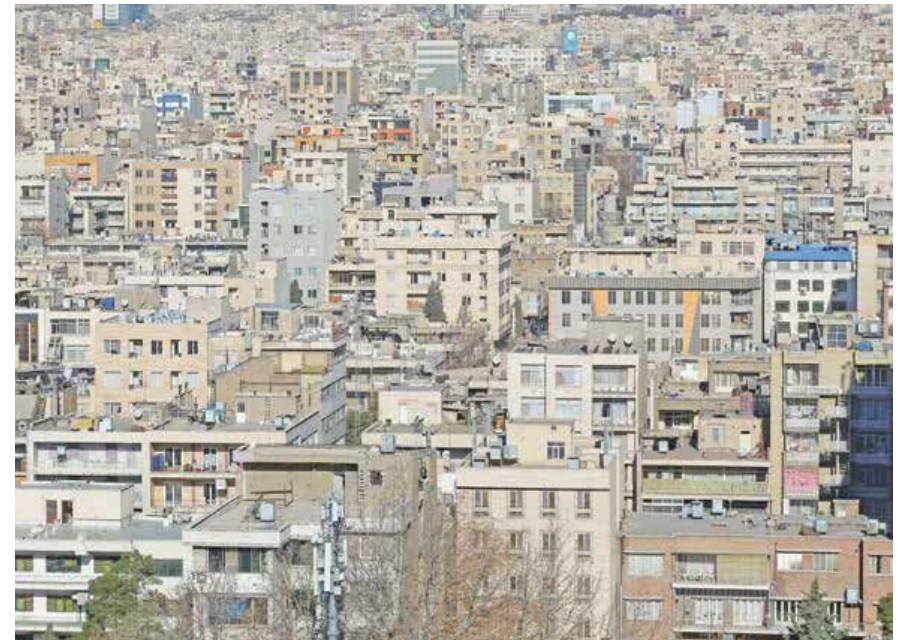
نقش هیات حاکمه و دستگاه‌های اجرایی در تامین مسکن شهروندان

ناموفق ماندن برنامه‌های عمرانی در بخش مسکن



محمد مقیمی

برخورداری از مسکن در ایران، حق یا رویا؟



داشتن سرپناه یکی از حقوق بنیادین بشر است. این حق جزء حداقل وسایل و امکانات زندگی است و با حق حیات در ارتباط کامل است. در واقع، شخصی که از خود خانه‌ای ندارد در معرض انواع خطرهای سوءاستفاده‌ها و زورگویی قرار می‌گیرد و در عمل سلامت جسمی و روانی، استقلال، عزت، شخصیت و کرامت‌اش پایمال می‌شود. بنابراین، تامین نشدن حق سرپناه می‌تواند به نقض حق زندگی انسان منجر شود. حق مسکن در اسناد بین‌المللی حقوق بشری از جمله اعلامیه جهانی حقوق بشر و میثاق بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (که کشورمان نیز بدان پیوسته است) مورد شناسایی قرار گرفته، همچنین اصل ۳۱ قانون اساسی کشورمان نیز داشتن مسکن مناسب را حق هر شخص دانسته است. اصل یادشده می‌گوید: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترین به خصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». با وجود اینکه داشتن مسکن به عنوان یک حق بنیادین در قانون اساسی جمهوری اسلامی به رسمیت شناخته شده است، اما در عمل این موضوع

فقط روی کاغذ است. چه اینکه زمانی می‌توان از داشتن حق نسبت به موضوعی سخن راند که دارای ضمانت اجرا باشد. در واقع، حق به صاحب آن، امتیاز و اقتداری برای مطالبه و اجرای آن می‌بخشد. در صورتی که مطالبه حق مسکن در ایران از هیچ جایگاه قانونی برخوردار نیست و حتی تصور آن به رویا می‌نماید. این در حالی است که در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و دموکراتیک که حاکمیت قانون وجود دارد، شناسایی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بشر از جمله مسکن، به عنوان یک حق، واقعیت دارد و دولت‌ها در برابر مردم در این زمینه پاسخگو هستند.

ایران کشوری به‌نسبت پهناور است و صرف‌نظر از منابع طبیعی گسترده، از خاک کافی نیز برخوردار است و حکومت تنها با نظم بخشیدن (از طریق وضع قانون و اتخاذ سیاست‌های شایسته) می‌تواند تامین حق مسکن شهروندان را تسهیل کند. با وجود این، بویژه پس از انقلاب اسلامی نه تنها حکومت هیچ برنامه‌ای برای تامین مسکن شهروندان نداشته، بلکه بی‌کفایتی و اتخاذ سیاست‌های نامناسب موجب نابه‌سامانی بازار خرید و اجاره مسکن شده است.

در دولت احمدی‌نژاد طرحی بنام مسکن مهر اجرا شد. صرف‌نظر از ایراداتی که برخی کارشناسان به این طرح وارد کردند، بسیاری بواسطه آن خانه‌دار شدند. ولی دولت‌های پیشین و پسین هیچ طرحی برای تامین مسکن شهروندان نداشته‌اند و بطور مشخص دولت



روحانی که این طرح را مورد انتقاد شدید قرار داد، هیچ طرح جایگزینی در برابر آن عرضه نکرد و روز به روز وضعیت مسکن در ایران بغرنج‌تر می‌شود و بطور قطع می‌توان گفت؛ این معضل مرزهای بحرانی را نیز درنور دیده است (بطوری که در ۲ سال اخیر شدت افزایش اجاره‌بها گاهی به بیش از چهار برابر رسیده)، به‌شکلی که برخی از مردم ناتوان از اجاره مسکن به حاشیه شهرها کوچ می‌کنند، گروهی پشت‌بام اجاره می‌کنند، برخی در ترمینال، چادر و پارک زندگی می‌کنند و بعضی که ناتوان‌تر هستند، کارتن‌خواب و گورخواب شده‌اند.

در قدیم اشخاص در ساختن خانه و آباد کردن زمین آزاد بودند، اما با گسترش جوامع، دولت‌ها برای برقراری نظم شهرسازی ساخت مسکن را با وضع قانون، مشروط به مجوز و پرداخت هزینه خرید زمین کردند. اما در مقابل این محدودیتی که دولت‌ها برای مردم ایجاد کردند، مکلفند راهکارهایی برای دستیابی آنان به مسکن مناسب عرضه کنند.

بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و دموکراتیک که حاکمیت قانون وجود دارد، در کنار در پیش گرفتن سیاست‌های اصولی برای حل مشکل مسکن، سیاست‌ها و قوانین حمایتی نیز تصویب و اجرا می‌کنند. راهکارهای گوناگونی برای تامین مسکن وجود دارد که در زیر به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود.

۱- اعطای مسکن از سوی دولت بطور رایگان به شهروندان با توجه به امکانات و رعایت اولویت اشخاص نیازمند

۲- در برخی از کشورهای توسعه‌یافته، دولت با عرضه مسکن اجتماعی، اعطای وام‌های متنوع خرید مسکن یا بسته به مورد با پرداخت درصدی از اجاره‌بها (۳۰ تا ۱۰۰ درصد) از مستاجران نیازمند حمایت می‌کند.

۳- کمک در پرداخت اجازه‌بها برای اشخاص بیکار، اقشار کم‌درآمد، معلول، بیمار، مهاجران و دیگر گروه‌های آسیب‌پذیر یا نیازمند
۴- اعطاء سرپناه به اشخاص بی‌خانمان (اشخاصی که به خاطر مشکلات روحی، شخصیتی، اعتیاد و غیره ناتوان از تهیه مسکن هستند) با رعایت وضعیت آنان (توضیح اینکه برخی از این اشخاص ممکن است به مسکن اعطایی آسیب بزنند یا اگر در مالکیت آنان باشد، آن را با زیر قیمت بفروشند).

۵- بطور کلی، راهکارهای گوناگونی از جمله طرح‌هایی مانند اجاره به شرط تملیک و دیگر راهکارها از سوی دولت برای تامین مسکن شهروندان عرضه می‌شود.

۶- اعمال تبعیض مثبت در عرضه کمک‌های حمایتی در حوزه مسکن

۷- افزون بر آن، سازمان‌های مردم‌نهاد (NGO) و خیریه‌ها و خیران نیز در یک جامعه توسعه‌یافته وجود دارند که در تامین مسکن در کنار دولت‌ها به مردم یاری می‌کنند.

موضوع دیگری که در خصوص تامین حق مسکن از اهمیت برخوردار است، نبود تبعیض و رعایت برابری است. چنان‌که کمیته حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز در تفسیر

کلی شماره ۴ سال ۱۹۹۱ در خصوص حق بر مسکن کافی، اعلام می‌دارد: «افراد و نیز خانواده‌ها صرف نظر از سن، موقعیت اقتصادی، گرایش یا وضعیت گروهی یا غیرگروهی و عوامل دیگر نظیر این‌ها، استحقاق مسکن کافی را دارند. به‌طور خاص، بهره‌مندی از این حق، مطابق بند ۲ ماده ۲ میثاق، نباید در معرض هیچ گونه‌ای از تبعیض باشد». همچنین کمیته یادشده در بخش دیگری از تفسیر یادشده اعلام می‌دارد: «گروه‌های محرومی چون سالمندان، کودکان، معلولان جسمی، بیماران لاعلاج، افراد دارای ویروس اچ.آی.وی مثبت، اشخاص دارای مشکلات پزشکی مزمن، بیماران روانی، قربانیان بلایای طبیعی، اشخاص ساکن در مناطق بلاخیز و گروه‌های دیگر باید در حوزه مسکن از نوعی اولویت توجه برخوردار باشند». شایان ذکر است، در برخی کشورها مانند بریتانیا برابری در برخورداری از حق مسکن، حتی در خصوص خارجیانی که اقامت این کشور را گرفته‌اند، با اعمال تبعیض مثبت و اولویت‌بخشی به آنان تامین می‌گردد.

در واقع در کشورهای توسعه‌یافته و دموکراتیک قانون و نهادهای مدنی در تامین مسکن شهروندان با یکدیگر تعامل می‌کنند، بطوری که می‌توان گفت؛ در این کشورها برخورداری از مسکن مناسب یک حق بنیادین بشری است و شهروندان با اقتدار آن را از جامعه و حکومت مطالبه می‌کنند.



علی اصغر فریدی

اجاره بها و عدم امنیت روانی مستاجران در ایران



بشر از زمانی که به یکجانشینی روی آورد، بنابه موقعیت جغرافیایی و شرایط آب و هوایی که در آن قرار گرفته بود، ساخت سرپناه به عنوان یکی از نیازهای اساسی را آغاز کرد. مسکن یکی از نیازهای اساسی بشر است که بخش‌هایی از جامعه انسانی امروز در اکثر کشورها، همچنان برای تهیه آن به مشکلات عدیده‌ای روبرو هستند.

در برهه‌ای از تاریخ، انسان‌ها به صورت دسته‌جمعی و گروهی در غارها می‌زیستند، زمانی برده‌ها به همراه ساختن مسکن برای برده‌دار محل‌هایی هم در زمین‌های اربابشان برای اسکان خود می‌ساختند که مالک آن ارباب بود و آنها فقط از آنجا برای خواب استفاده می‌کردند. در زمان فئودالی، کل روستا به همراه زمین‌های کشاورزی متعلق به مالک بود و اهالی روستا حتی مالکیتی بر خانه‌ای که خود بنا نهاده بودند، نداشتند.

در زمان پسا فئودالی و برهه‌ای از تاریخ که به اصطلاح آن را زمان سرمایه‌داری یا صنعتی شدن دنیا می‌نامیم، انسان‌ها توانستند مالک زمین و خانه بشوند و بعدها، خانه و مسکن هم به کالایی در دست سرمایه‌داران و شرکت‌های بزرگ ساخت و ساز شد که کنترل قیمت مسکن در دست گرفتند.

کشورها برای کنترل مسکن و جلوگیری از هرج و مرج در این بازار بسیار بزرگ قوانین مختلفی را به تصویب رسانده‌اند و در برخی از کشورها، گاهی دولت‌ها برای ثبات بازار مسکن به صورت

مستقیم در آن دخالت می‌کنند. در کشورهای سوسیالیستی سابق چون ساخت و تهیه مسکن به صورت کامل در دست دولت بود، کمترین مردم کمترین مشکل مسکن را داشتند، اگرچه هر شخص یا خانواده‌ای در هر جایی نمی‌توانست ساکن بشود، و دولت تصمیم می‌گرفت که کدام خانه را به کدام خانواده تحویل بدهد، اما در نهایت هیچ‌کسی بدون سرپناه نبود.

در ایران اگرچه بخش خصوصی و حتی شرکت‌های کوچک ساخت و ساز در ساخت و فروش مسکن فعال هستند، با این وجود دولت هم در این زمینه فعال است و قوانین مختلفی تا کنون برای سر و سامان دادن به بازار پر هرج و مرج مسکن به تصویب رسیده است.

در طرحی به نام مسکن مهر، دولت تلاش کرد که بخشی از مشکل مسکن شهروندان را حل کند. می‌توان گفت، طرح مسکن مهر که به موجب بند «د» تبصره شش قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور به تصویب رسید، یکی از اهداف دولت تقویت نقش حاکمیتی‌اش، در عرصه مسکن بود.

پیش از این نیز در برنامه پنج‌ساله اول توسعه اقتصادی و اجتماعی حکومت ایران، در رابطه با مسکن، بنابه نتایج تحقیقاتی که در این زمینه به انجام رسیده است، بیشتر به شاخص‌های تراکم خانوار در واحد مسکونی و سرانه زیربنا توجه شده و به ساماندهی اسکان غیررسمی، بافت‌های فرسوده و افزایش تراکم ساختمانی توجهی نشده است.

در برنامه دوم به بافت‌های فرسوده، افزایش تراکم و غیره توجه شد و مشکل این برنامه افزایش ساخت مسکن انفرادی بوده است. در برنامه سوم، به گروه‌های کم‌درآمد توجه خاصی شده و چالش این برنامه عدم توجه کافی به ارتباط هدف‌های بخش دولتی و خصوصی بود.

با تمام برنامه‌ها و حمایت‌های دولت از

در واقع مساله صرفاً عقب‌نشینی دولت‌های سیزده‌گانه در ایران، از تأمین مسکن برای همه شهروندان نیست، بلکه مساله برجسته‌تر این است که دولت‌ها در خلال این عقب‌نشینی، به ظهور و تکوین نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری کمک کرده‌اند که مستمراً دست درکار گسترش اعیان‌نشین‌سازی، جابه‌جایی اجباری، بی‌خانمانی، طرد و محرومیت و جداسازی‌های اجتماعی شده‌اند و بر این اساس، بر ضربه‌هنگ تعمیق نابرابری‌های اجتماعی - مسکونی و فقر شهری می‌افزایند.

به گفته برخی از حقوقدان‌ها، بنیان نقش‌آفرینی نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری، نظام حقوقی است که تعریف گسترده‌ای از «حقوق مالکانه» را تأمین و تمهید کرده و بر مبنای آن، میان حقوق مالکانه مالک‌نشینان و افراد چند مسکنی «تفاوت‌گذاری حقوقی» در راستای استیفای «حق دسترسی به مسکن» مصرحه اصل سی و یکم قانون اساسی گذاشته نمی‌شود.

بر مبنای این عدم تفاوت‌گذاری، در خلال تهیه و اجرای طرح‌های شهری «حقوق مالکانه تازه‌ای به مالکان موجود» اعطا می‌شود و این امر بدون هیچ گونه محدودیتی در زمینه استفاده‌های اجتماعی-مسکونی از آنها صورت می‌گیرد. به سخن دیگر، نوعی «تبعیض مسکونی ساختاری» میان دارندگان دارایی‌های مسکونی و نابرخورداران از آن روا داشته می‌شود که نقش قانون و دولت‌ها در آن پررنگ است. در چنین بستری، دولت‌ها با خلق «حقوق مالکانه» ناموجه در شهرهای کشور، هم به تعمیق نابرابری‌های اجتماعی- فضایی- مسکونی نسلی- بین نسلی دامن می‌زنند و هم خود را گرفتار «بحران کنترل ناپذیری موجودی مسکن» یعنی کاهش فزاینده کنترل نظام حکمرانی بر موجودی مسکن کشور، می‌یابند.



هم به آن نخواهد داشت و حتی نمی‌تواند وسایل خانه‌اش را هم آنطور که دوست دارد باشد، تهیه کند، چون احتمال دارد مسکن دیگری که قرار است در آن ساکن شود، مناسب وسایل و اسباب و اثاثیه‌اش نباشد. چه برسد به اینکه به آن محله و تاریخچه‌اش علاقه‌مند و دلبسته بشود، او آنجا را به عنوان یک سکونت‌گاه موقت می‌بیند.

گسیختگی سیاست‌حمایتی، تمهیدات و اقدامات دولت‌های گوناگون در ایران، بیش از آنکه در راستای تأمین فراگیر و همه شمول و عدالت محور و نیز کاهش نابرابری‌های اجتماعی باشد، به نحوی نظام‌مند بر نابرابری‌های اجتماعی و فقر چندبعدی شهری افزوده است.

ساخت‌وساز مسکن، وضعیت سرپناه مردم همچنان بغرنج است و بخش زیادی از قشر مستاجر در ایران با مشکلات عدیده‌ای روبرو هستند، افزایش سرسام‌آور اجاره‌بها مسکن یکی از مشکلاتی است که هر ساله بخش بزرگی از مساجرها را مجبور به جابجایی می‌کند و هر سال باید در یک نقطه شهر مستقر شوند.

سجاد میرزاپور دانش‌آموخته جامعه‌شناسی در رابطه با این موضوع به مجله حقوق ما گفت: قراردادهای یکساله و افزایش اجاره‌بهای مسکن در ایران و نبود قانونی برای کنترل آن، باعث جابجایی اجباری و به تبع آن سلب امنیت روانی از مستاجر می‌شود.

سجاد میرزاپور می‌گوید، زمانی که قرارداد خانه یکساله باشد و هیچ مکانیزمی هم برای کنترل اجاره‌بها وجود نداشته باشد، مستاجر وقتی خانه‌ای را اجاره می‌کند، نمی‌داند که آیا سال دیگر هم در آنجا خواهد بود یا نه؟ در چنین وضعیتی، مسکنی که اجاره کرده‌اید، مفهوم خانه را از دست می‌دهد، از لحاظ روانی، برای چنین مستاجری، آن مسکن مفهوم خانه را ندارد و بیشتر به یک خوابگاه یا سرپناه موقتی می‌ماند، چون مطمئن نیست که سالی دیگر هم آنجا خواهد بود.

هر شهر و حتی هر محله‌ای تاریخچه مخصوص به خود را دارند، در بسیاری از کشورها در برخی از محلات قدیمی که دارای بافت تاریخی هستند، اجازه ساخت و ساز را نمی‌دهند و تعمیرات هم باید به صورتی باشد که ظاهر بنا را تغییر ندهد. در ایران اما علاوه بر محلات قدیمی، حتی برخی از بناهای تاریخی هم از دست دلالتان و بسازفروش‌های مسکن در امان نبوده و تعدادی از این بناها را به اصطلاح کوبیده و ساختمان‌های چند طبقه به جای آنها سربرآوردند.

در رابطه با تاریخچه محلات، سجاد میرزاپور

می‌گوید: همانطور که پیش‌تر گفتم، وقتی بنابه دلایل ذکر شده، مستاجر مفهوم خانه را برای جایی که در آن ساکن شده، از دست بدهد، نسبت به آن محله و تاریخچه آن هم بی‌تفاوت می‌شوند.

این تحصیل کرده جامعه‌شناسی می‌گوید: برخی از آدم‌ها به محله و جایی که در آن برای مدت طولانی زندگی کرده باشند، تعلق خاطر پیدا می‌کنند، آنها به بافت تاریخی و اجتماعی محله و حتی بافت سیاسی آن علاقه نشان می‌دهند و این تعلق خاطرها است که حس خانه بودن را بیشتر می‌کند، اما کسی که می‌داند احتمالاً تنها برای یک سال در آنجا ساکن خواهد شد، نمی‌تواند حس خاصی را به آن محله و ساکنانش و بافت تاریخی و اجتماعی و تاریخچه آنجا داشته باشد و علاقه‌ای

مسکن مناسب، رویایی دست نیافتنی برای قشر ضعیف در ایران



علی اصغر فریدی

را فراهم آورد. حق مسکن در قانون مدنی نیز به صورت جداگانه تعریف شده است و بطور کلی، حق مسکن، به دسترس بودن یک محل مناسب برای زندگی و سکونت به منظور تامین آرامش و امنیت فرد و خانواده‌اش تعریف پذیر می‌شود. در حقیقت دولت در هر جامعه متولی و متصدی اداره کشور به عنوان نماینده ملت تلقی شده و مجموعه امکانات جامعه برای اجرای وظایف محوله به این نهاد واگذار می‌گردد. در واقع بین دولت و ملت در تمام دنیا یک قرارداد نانوشته و در عین حال نوشته‌ای وجود دارد. این رابطه حقوقی به صورت نانوشته در ذات و طبیعت خود حقی برای آحاد مردم تحت حاکمیت و تکلیفی برای دولت ایجاد می‌کند و در چارچوب عقد اجتماعی یا پیمان ملی که حقوقدانان آن را در چارچوب قانون اساسی منعکس می‌دانند، تکالیف مشخصی برای دولت تعیین می‌کند که متقابلاً به عنوان حقوق و آزادی‌های ملت از آن نام می‌برند.

بازار مسکن در ایران همواره دچار نابسامانی‌های فراوانی در حوزه عرضه و تقاضا و مهم‌تر از آن افزایش قیمت بی‌رویه و بی‌برنامه بوده است که طی سال‌های گذشته رویکرد مناسبی هم در کنترل این روند اتخاذ نشده و یا اگر هم شده است چندان تأثیر مثبتی برای رفع این مشکل نداشته است. با توجه به نوسانات اقتصادی در کشور نیز این مساله بحرانی‌تر شده و داشتن مسکن مناسب را برای بسیاری از خانواده‌های به ویژه طبقه کارگر تبدیل به رویایی دست نیافتنی کرده است.

با توجه به اینکه یکی از سیاست‌گذاری‌های

اصل سی و یکم قانون اساسی، داشتن مسکن متناسب با نیاز را، حق هر فرد و خانواده ایرانی دانسته و دولت را موظف می‌داند با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، به ویژه کارگران و روستائینان، زمینه اجرایی این اصل را فراهم آورد. حق مسکن در قانون مدنی نیز به صورت جداگانه تعریف شده است و بطور کلی، حق مسکن، به دسترس بودن یک محل مناسب برای زندگی و سکونت به منظور تامین آرامش و امنیت فرد و خانواده‌اش تعریف پذیر می‌شود. در این شماره از مجله حقوق ما نیره انصاری حقوقدان و فعال حقوق بشر به سوالاتی در زمینه حق مسکن در قانون اساسی پاسخ داده‌اند که مشروح آن در زیر آمده است.

حق مسکن در قوانین ایران چگونه تعریف شده است؟

حق مسکن در قوانین ایران به عنوان یکی از حقوق اساسی شناخته شده است. از جمله در بند ۱۲، اصل سوم قانون اساسی، در خصوص «حق مسکن» اینگونه مقرر کرده است: «در راستای پی‌ریزی یک اقتصاد صحیح و عادلانه بر طبق ضوابط اسلامی جهت ایجاد رفاه و رفع فقر، دولت موظف است هر نوع محرومیتی را در زمینه مسکن را برطرف نماید...»

همچنین اصل سی و یکم همان قانون، داشتن مسکن متناسب با نیاز را، حق هر فرد و خانواده ایرانی دانسته و دولت را موظف می‌داند با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، به ویژه کارگران و روستائینان، زمینه اجرایی این اصل



دولت، تامین مسکن نیازمندان این بخش با مطمح نظر داشتن شرایط فردی، اقتصادی، طبقات اجتماعی و تعداد عائله یا بسترسازی برای ایجاد تعهد، یک مسکن مناسب با فرهنگ و سایر پارامترها است که باید به منصفه اجرا گذارد. حال آنکه از نابخشودنی سیزده دولت در ایران به چنین وظیفه‌ای به درستی عمل نکرده‌اند.

الف؛ سهم و نقش بخش دولتی با ارائه تسهیلات و مشوق برای تولیدکنندگان داخلی مصالح، ارائه تسهیلات بانکی ارزان قیمت به انبوه‌سازان مجری پروژه‌های مسکن ارزان قیمت، اخذ هزینه کمتر توسط مراجع صادر کننده پروانه ساخت، معافیت مالیاتی چند ساله برای مشارکت کنندگان و... به عنوان یک نهاد حاکم، می‌تواند نقش مؤثری در رشد بخش مسکن داشته باشد.

نقش و سهم بخش دولتی و خصوصی در رشد بخش مسکن در جمهوری اسلامی ایران به چه شکل بوده است؟

بخش مسکن در هر کشوری نقش مهمی در رشد اقتصادی دارد. در این باره، نقش بخش دولتی و خصوصی در رشد بخش مسکن به شرح زیر است:

ب؛ سهم و نقش بخش خصوصی و انبوه‌سازان نیز با حداقل قیمت ساخت و با حداقل سود به وظیفه اجتماعی خود عمل کرده و به هموعان خود در ساخت مسکن کمک کرده و میزان عرضه را افزایش داده‌اند.

اقتصاد مسکن تحقق اهداف اقتصادی مستلزم عملکرد بهینه تمامی بخش‌های اقتصادی کشور است و از منظر کمک به رشد و توسعه درون‌زا

و همچنین کنترل شوک‌ها و مهار تورم، نقش تمامی بخش‌های اقتصادی از شدت و ضعف برخوردار است، اما نقش اقتصاد مسکن در این زمینه از چهار دیدگاه کلیدی و محوری به شمار می‌رود.

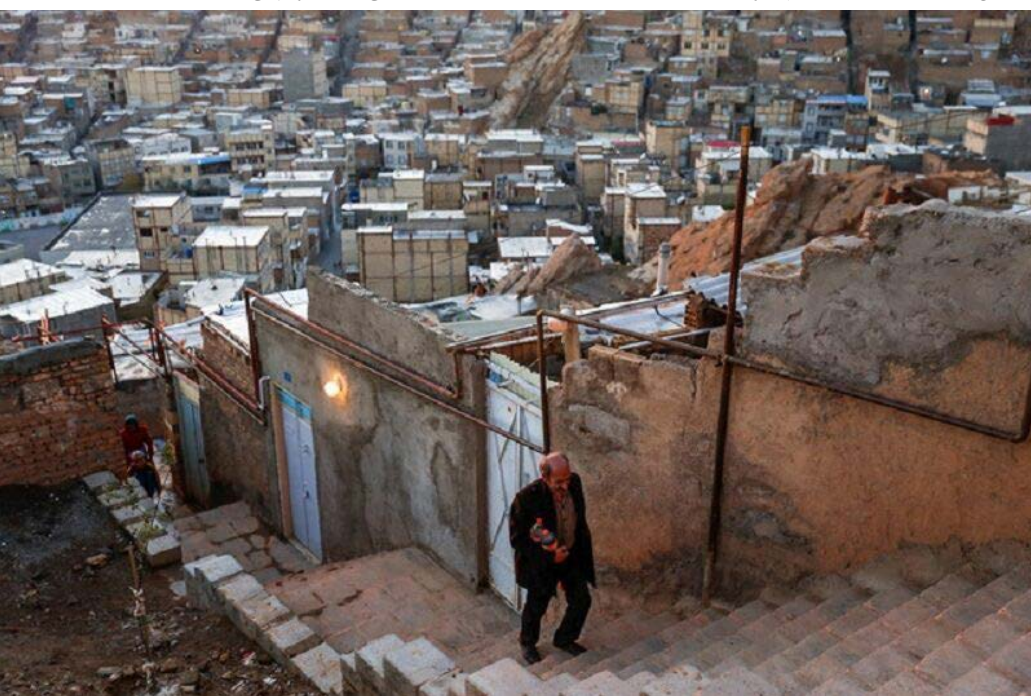
یکم؛ بخش مسکن در دوره تولید و بهره‌برداری نزدیک به بیست درصد از تولید ناخالص داخلی و بیش از ۴۰ درصد تشکیل سرمایه ناخالص را بخود اختصاص می‌دهد. علاوه بر آن، گستردگی تقاضای مسکن و وابستگی این بخش به نهاده‌های داخلی و تشویق الگوی رشد درون‌زا و متوازن، نقش ممتازی در تحقق اهداف اقتصادی ایفای می‌کند.

دوم؛ مهار تورم بدون توجه به اقتصاد مسکن و شناخت علمی و تجربی از عملکرد این بخش غیرممکن است. مسکن در دوره بروز شوک غیرشدید به تنهایی ۵ الی ۷/۵ درصد از علت تورم است. با فرض کنترل تورم در سایر بخش‌های اقتصادی، عدم موفقیت در کنترل

شوک‌های بخش مسکن، تورم، نقش برنامه‌های توسعه و سند چشم‌انداز را غیرممکن می‌سازد، زیرا شوک قیمت مسکن با وقفه زمانی اجاره مسکن را افزایش می‌دهد که خود تشدید تورم را در پی دارد. توجه داشته باشیم بخشی از موفقیت‌های مقطعی دولت در کاهش میزان تورم به توقف افزایش قیمت مسکن مربوط می‌شود که این پدیده معمولاً بعد از افزایش تکانه‌ای قیمت مسکن رخ می‌دهد.

سوم؛ مسکن سهم قابل توجهی از کل بودجه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد، کاهش فشار هزینه‌های زندگی خانوارها، به ویژه خانوارهای کم درآمد و جوانان که بیش از ۵۰ درصد درآمد آنها را بخود اختصاص می‌دهد، باید دغدغه «سیاست‌گذار» باشد!

ممانعت از شکل‌گیری فرصت رانت و سوداگری در بازار مسکن ضمن تثبیت بازار مسکن و کمک به تامین مسکن گروه‌های هدف، درآمدهای اتفاقی قابل توجهی را که عاید



گروه‌های محدودی می‌شود، کاهش می‌دهد و فاصله طبقاتی و شکافی درآمدی را تقلیل می‌دهد. پس کنترل شوک‌های بازار مسکن تکمیل‌کننده روش‌های یارانه‌ای و مالیاتی دولت در بهبود توزیع درآمد و کاهش شکاف طبقاتی خواهد بود.

چهارم؛ جلوگیری از وقوع شوک‌های قیمتی و تثبیت بازار مسکن نقش کلیدی و محوری در تخصیص بهینه منابع میان بخش‌های تولیدی و خدماتی و بازار مالی را فراهم می‌سازد. برقراری بازدهی نرمال و مورد قبول در تولید و سرمایه‌گذاری مسکن موجب تخصیص بهینه منابع در بخش مسکن در سطح کشور و انتقال سرمایه‌های به بخش‌های تولیدی، صنعتی و خدماتی گردیده و مانع سرمایه‌گذاری کمتر و بیشتر از حد نیاز بخش مسکن در ادوار تجاری خواهد شد. بدون توجه به این موارد، چالش‌های اقتصادی کشور کماکان استمرار خواهد یافت. زمانی که با خرید و فروش واحد مسکونی چندین برابر سود سالانه یک بنگاه تولیدی یا خدماتی سود حاصل می‌شود، انگیزه‌ای برای فعالیت‌های اقتصادی باقی نمی‌ماند! از این رو ضروری است ضمن شناسایی و تشویق راهکارهای افزایش انگیزه‌های تولید و سرمایه‌گذاری در بخش‌های اقتصادی، از فرصت‌های کسب سود اتفاقی در «سوداگری مسکن» ممانعت به عمل آید و سرمایه‌ها به فعالیت‌های اقتصادی و بازار سرمایه انتقال یابد که خود تشویق تولید و اشتغال را به دنبال دارد.

کدام قوانین بین‌المللی و کنوانسیون‌های حقوقی، حق داشتن مسکن را تضمین کرده و تعاریف آن به چه شکل است؟

مسکن افراد مورد توجه و حمایت جوامع بشری بوده و در جهت حفظ حرمت آن تلاش‌های زیادی شده‌است. به نحوی که در قانون حمورابی که قدیمی‌ترین قانون می‌باشد برای مرتکبین جرم هتک حرمت منازل مجازات بسیار شدید (مرگ) پیش‌بینی شده بود. در ابتدا حق مسکن و لزوم رعایت حرمت آن جنبه مذهبی داشت ولی بعدها قوانین عرفی هم بر آن صحنه گذاشتند. انقلاب کبیر فرانسه و اصول و قوانین متأثر از آن این آزادی را بار دیگر تضمین و تجاوز به آن را جرم دانست.

ابعاد گوناگون حقوق مسکن در سازوکارهای متعدد بین‌المللی از جمله اعلامیه جهانی حقوق بشر، پیمان بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، پیمان بین‌المللی حقوق مدنی و سیاسی، کنوانسیون رفع هرگونه اشکال تبعیض نژادی، کنوانسیون رفع هرگونه تبعیض علیه زنان، کنوانسیون حقوق کودک و کنوانسیون بین‌المللی حمایت از حقوق کلیه کارگران مهاجر و خانواده آنان که (تاکنون الزام‌آور نشده است) مورد حمایت قرار گرفته‌اند.

در بند ۱ ماده ۲۵ اعلامیه جهانی حقوق بشر، حق مسکن بیان می‌دارد: «هر انسانی شایسته برخورداری از سطح زندگی مناسب برای تأمین سلامت و رفاه خود و خانواده‌اش از جمله خوراک، پوشاک، مسکن و مراقبت‌های پزشکی و خدمات اجتماعی ضروری است و همچنین حق دارد در شرایط بیکاری، بیماری، ناتوانی، بیوگی، سالمندی یا دیگر موارد فقدان منابع

تأمین معاش در شرایط خارج از کنترل خویش از تأمین اجتماعی بهره‌مند گردد.»

کار و سازوکارهای حقوق بشردوستانه اشاره کرد.

به همین جهت میثاق بین‌المللی حقوق مدنی و سیاسی مصوب ۱۹۶۶، در بند ۱ ماده ۱۷ از اشخاص در برابر مداخله خودسرانه یا غیرقانونی در منازلشان حمایت می‌کند. یا معاهده بین‌المللی رفع کلیه اشکال تبعیض نژادی مصوب ۱۹۶۵ در ماده ۵ (iii) (e) تبعیض را بر پایه نژاد، رنگ یا ریشه ملی یا قومی با احترام به حق بر مسکن، ممنوع می‌داند.

همچنین در چارچوب معاهده رفع کلیه اشکال تبعیض علیه زنان که در سال ۱۹۷۹ در مجمع عمومی سازمان ملل متحد به تصویب رسید، در ماده ۱۴ بند (۲) و (h) کشورهای عضو را به رفع تبعیض علیه زنان در مناطق روستایی در جهت تضمین این امر که چنین زنانی از شرایط زندگی مناسب بالاخص در ارتباط با مسکن بهره ببرند، ملزم می‌کند.

کنوانسیون بین‌المللی حقوق کودک مصوب ۱۹۸۹ در ماده ۲۷ بند ۳، کشورهای عضو را ملزم می‌کند تا در شرایط نیاز، کمک مادی و برنامه حمایتی را به ویژه در زمینه مسکن فراهم آورند.

نیز کنوانسیون بین‌المللی حمایت از حقوق تمامی کارگران مهاجر و اعضای خانواده‌هایشان مصوب ۱۹۵۴، در ماده ۴۳ بند ۱ و d بیان می‌دارد که کارگران مهاجر باید از برابری رفتار با شهروندان کشور محل استخدام در رابطه با دسترسی به مسکن از جمله برنامه‌های مسکن اجتماعی و محافظت در برابر بهره‌کشی در ارتباط با اجاره‌بها برخوردار باشند. از دیگر سازوکارهای بین‌المللی که حقوق مرتبط با مسکن را تضمین می‌کنند، کمیته تحت نظارت پیمان بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی که از سوی جامعه بین‌الملل وظیفه اجرا و نظارت و پیمان بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به آن محول گردیده، آن‌گونه که در ماده ۱۱ بند ۱ بیان شده است، با الهام از نظریه عمومی شماره ۴ در سال ۱۹۹۱ معنای دقیق‌تری را از حق بر مسکن مناسب فراروی ما می‌نهد. این نظریه عناصر سازنده حق بر مسکن مناسب را که تفسیری مفید و فارغ از حشو و زوائد از حق فراهم آورده و از ظرفیت محتوایی آن که در تعیین و تعبیر در یک چارچوب قضایی پشتیبانی می‌نماید. هفت عنصر سازنده حق بر مسکن مناسب که به وضوح در این نظریه عمومی بیان شده است، که عبارتند از: امنیت قضایی تصرف

ملک، فراهم بودن خدمات، مصالح، تسهیلات و زیرساخت، بضاعت مالی، قابلیت سکنی، دسترسی، موقعیت و مناسبت فرهنگی. عناصر قابلیت سکنی و دسترسی، با مساله سلامت همسو هستند. عنصر نخست، یعنی قابلیت سکنی بر این نکته تأکید می‌نماید که مسکن، پناهگاهی را در برابر تهدیدات حوزه سلامت مانند عوامل ناقل بیماری فراهم می‌آورد. عنصر دوم یعنی دسترسی مستلزم این است که مسکن مناسب برای افرادی با مشکلات پزشکی مزمن و بیماران روانی در دسترس باشد. در سال ۱۹۹۷

الف) آمادگی در جهت کاهش نرخ مرده‌زایی و مرگ نوزادان و رشد سالم کودک

ب) توسعه تمامی ابعاد بهداشت محیطی و صنعتی

پ) پیشگیری، درمان و کنترل بیماری‌های واگیردار، بومی، شغلی و غیر آن‌ها

ت) خلق شرایطی که تضمین‌کننده تمامی خدمات و مراقبت پزشکی در شرایط بیماری باشد.

در نظریه عمومی شماره ۱۴، کمیته این امر

۷ در قالب تفسیری آمرانه از حق بر مسکن مناسب که از سوی معاهده بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مورد حمایت قرار گرفته و در چارچوب دستورالعملی که حکم صادره درخصوص موارد مورد ادعای نقض این حق نیز به آن باری می‌رساند، به نظریه عمومی شماره ۴ پیوند می‌خورد.

و نیز نظریه عمومی شماره ۱۴ درخصوص حق بر بالاترین استاندارد در دسترس حوزه سلامت مصوب سال ۲۰۰۰ نیز در زمینه ارتقا و حمایت از مسکن مناسب، کارآمد است. این نظریه، معنای واضح‌تری به ماده ۱۲ معاهده بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می‌بخشد که بیان می‌دارد؛

کشورهای عضو این پیمان، حق کلیه افراد را

را به رسمیت شناخته است که «حق بر سلامت به نحوی تنگاتنگ وابسته و متکی به تحقق سایر حقوق بشری از جمله حق بر مسکن بوده» و «این حق و سایر حقوق و آزادی‌ها، عناصر بنیادین حق بر سلامت را مورد توجه قرار می‌دهند.» به واسطه این نظریه، کمیته همچنین آشکارا، حق بشر بر بالاترین استاندارد در دسترس سلامت را در قالب حقی کلی تفسیر و تعبیر می‌نماید که نه تنها به مراقبت حوزه سلامت به صورت زمان‌مند و مساعد وسعت می‌یابد بل، شامل عوامل تعیین‌کننده بنیادین از جمله مسکن نیز می‌شود.

با امعان نظر به ابعاد مرتبط با سلامت درخصوص مساله مسکن، نظریه عمومی شماره ۴ واضح‌ترین تفسیر را در زمینه حداقل الزامات ضروری در جهت ایفای نقش مناسب حمایتگر با ابعاد نظر به ابعاد مرتبط با سلامت درخصوص مساله مسکن، نظریه عمومی شماره ۴ واضح‌ترین تفسیر را در زمینه حداقل الزامات ضروری در جهت ایفای نقش مناسب حمایتگر با موقعیت‌های تجزیه و تحلیل بیماری‌های واگیردار می‌بیند، به کار ببندد.»

قواعد سلامت مرتبط با مسکن، شش قاعده اساسی حاکم بر ارتباط مسکن و سلامت را به‌طور مبسوط شرح می‌دهد: (۱) حفاظت در برابر بیماری‌های قابل انتقال، (۲) حفاظت در برابر آسیب‌ها، مسمومیت‌ها و بیماری‌های مزمن، (۳) کاهش فشارهای روانی و اجتماعی به حداقل ممکن، (۴) ارتقای محیط مسکن، (۵) استفاده آگاهانه از مسکن و (۶) حمایت از افراد در معرض خطر. قواعد اول و دوم به‌طور ویژه مرتبط با حوزه سلامت می‌باشند. قاعده نخست بر این نکته تأکید می‌ورزد که شرایط ذیل در جهت تضمین مسکن مناسب ضرورت دارند: ذخیره آب سالم، دورریز بهداشتی فضولات انسانی،



زه‌کشی آب‌های سطحی، بهداشت فردی و خانگی، حمایت غذایی ایمن و محافظت‌های ساختارمند در برابر انتقال بیماری‌ها. دومین قاعده، مصالح و تکنیک‌های ساختمانی به همراه ایمنی بنا از قبیل تهویه و نور را مورد توجه قرار داده و پیشنهاد می‌نماید تا محل اقامت فیزیکی باید به گونه‌ای باشد تا سکنه در معرض شرایط خطرناک یا اجسام مخاطره‌آمیز قرار نگیرند.

حمایت از حق بر مسکن مناسب که در اعلامیه جهانی حقوق بشر مورد امان نظر قرار گرفته است قابل اعمال برای تمامی کشورهاست. نه تنها اعلامیه یاد شده اقدام به تعریف حقوق بشری کرده است که تمامی اعضای سازمان ملل متحد موظف به ارتقاء احترام و متابعت از آن می‌باشند، بل، اعلامیه به خودی خود به درجه‌ای رسیده است که تبدیل به «حق بین‌المللی عرفی» گردیده و به این واسطه حتی برای کشورهایی که عضو سازمان ملل متحد نیز نمی‌باشند قابل اعمال است. افزون بر آن دول عضو پیمان‌های دوگانه و معاهدات پیش گفته، قانونی ملزم به احترام، حمایت و تأمین حق بر مسکن مندرج در آن اسناد هستند.

اگرچه بیشتر دولت‌ها، عضو نهادهای بین‌المللی حمایت‌کننده از حق بر مسکن می‌باشند، کماکان اهمیت در آمیختن این حقوق با قوانین و مقررات داخلی به قوت خود باقی است. این امر در نظام‌های حقوقی که از قاعده عدم اجرای خود به خودی معاهدات بهره می‌برند اهمیت ویژه‌ای می‌یابد. در این نظام‌های حقوقی، محاکم ممکن است از شناسایی حقوق بین‌الملل به عنوان خالق

مبنای عملی در عرصه داخلی سر باز زنند. بر همین اساس، قربانیان تجاوز نسبت به حقوق بشر، از جمله حق بر مسکن، از رسیدن به نتیجه در اعمال حقوق بشری خود یا جبران نقض این حقوق در نظام‌های قضایی داخلی ناتوان خواهند بود!

بسیاری از کشورها، حقوق مرتبط با مسکن را با نهادها و قانون‌گذاری ملی خود آمیخته‌اند. در موارد گوناگونی، این متون سازمانی یا قانونی از روی استانداردها، قواعد و هنجارهای بین‌المللی مدل‌سازی شده‌اند. با اهمیت بخشی به حقوق مرتبط با مسکن در قانون‌گذاری، دولت‌ها نه تنها نسبت به اجرای تعهدات خاص قانونی بین‌المللی خود اقدام نموده، بل، دست به خلق نظام‌های حقوقی داخلی می‌زنند که با قدرت بخشیدن به افراد و گروه‌ها به آنان اجازه می‌دهد تا به حقوق خود جامه عمل بپوشانند.

دلایل دیگری نیز درخصوص استفاده از قوانین حقوق بشر بین‌المللی به عنوان الگویی برای قانون‌گذاری داخلی وجود دارد. برای نمونه؛ تکیه بر حقوق بین‌الملل در مسیر آگاهی بخشی به حقوق داخلی منجر به سطح سازگاری بالاتری در بدنه نظام‌های قانونی داخلی با نظر به حقوق بشر شناسایی شده در مقیاس بین‌المللی خواهد بود. از این بیش، آن دولت‌هایی که در جهت راهنمایی به حقوق بین‌المللی نظر می‌نمایند از فرآیندی که حقوق بین‌الملل از آن منبعث گردیده است نیز بهره می‌برند. این فرآیند اغلب از دیدگاه «بهترین عملکردها» استفاده می‌کند. حقوق بین‌الملل متأثر از ایده‌های گوناگونی

می‌باشند که از عرف‌های قانونی، سیاسی، اقتصادی و فرهنگی مختلف سرچشمه می‌گیرند. فرآیند تبدیل هنجارها به حقوق بین‌الملل بیانگر پذیرش آن دسته از ایده‌هایی است که از سوی جامعه جهانی نه تنها به عنوان «بهترین عملکردها» بل، قابل اعمال در قالب و رami جهان‌شمول شمرده می‌شوند.

بر همین اساس روی آوردن به قوانین حقوقی بشر بین‌المللی برای کشورها برای آگاهی بخشی به نظام قانون‌گذاری و سیاست داخلی، از جمله قانون‌گذاری و سیاستی که در جهت حمایت و ارتقای سلامت جمعیت هدف آنان طراحی شده‌اند، واجد اهمیت می‌باشد؛ چنین است که حقوق بشر بین‌المللی مرتبط با مسکن مناسب باید از طریق حقوق داخلی اجرایی گردد.

بر همین اساس روی آوردن به قوانین حقوقی بشر بین‌المللی برای کشورها برای آگاهی بخشی به نظام قانون‌گذاری و سیاست داخلی، از جمله قانون‌گذاری و سیاستی که در جهت حمایت و ارتقای سلامت جمعیت هدف آنان طراحی شده‌اند، واجد اهمیت می‌باشد؛ چنین است که حقوق بشر بین‌المللی مرتبط با مسکن مناسب باید از طریق حقوق داخلی اجرایی گردد.

متولی تأمین مسکن برای مردم در قوانین جمهوری اسلامی، کدام وزارتخانه یا نهادهایی هستند و مکانیسم کار آنان به چه شکلی است؟

متولی تأمین مسکن برپایه قوانین ایران، شامل بانک مسکن، صندوق توسعه ملی، سازمان ملی مسکن و سازمان توسعه مسکن است. از دیگر نهادهای متعددی که برای تأمین مسکن در ایران مسئول‌اند و هریک وظایف ویژه‌ای را بر عهده دارند. وزارت راه و شهرسازی متولی اصلی بخش مسکن در بخش دولتی است که سازمان ملی زمین و مسکن، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و شرکت مادر

تخصصی شهرهای جدید از نهادهای وابسته به این وزارتخانه هستند که در بخش مسکن ایفای نقش می‌کنند:

۱- بخش دولتی؛ الف) وزارت راه و شهرسازی در میان وزارتخانه‌های دولت اسلامی، وزارت راه و شهرسازی متولی اصلی بخش مسکن در ایران است. این وزارت ۶ معاونت دارد که معاونت مسکن و ساختمان امورات مربوط به مسکن را بر عهده دارد. معاونت مسکن و ساختمان از سه دفتر تشکیل شده است. این دفاتر؛ دفتر برنامه‌ریزی، تجهیز منابع و اقتصاد مسکن، دفتر سازمان‌های مهندسی و تشکلهای حرفه‌ای و دفتر امور مقررات ملی ساختمان. آنچه از مشاهده شرح وظایف این معاونت به ذهن متبادر می‌شود این است که روی کاغذ این معاونت و به‌طریق‌اولی وزارت راه و شهرسازی می‌کوشند که نقش سیاست‌گذاری و خطمشی‌گذاری داشته باشند.

این معاونت وظایفی هم چون: سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و نظارت بر تأمین مسکن متناسب با نیاز و تنظیم بازار، سیاست‌گذاری به‌منظور تأمین زمین و تجهیز منابع برای اجرای برنامه‌های مسکن، جلب مشارکت بخش خصوصی و تعاونی در سرمایه‌گذاری بخش مسکن، سیاست‌گذاری تدوین، تصویب و ترویج مقررات ملی ساختمان، سیاست‌گذاری نظام صنفی و قوانین نظام‌مهندسی و تشکلهای حرفه‌ای و وظایف دیگر را برعهده دارد. وزارت راه و شهرسازی برای انجام امور صفی و ستادی با سازمان‌ها و نهادهای مختلفی همکاری می‌کند.



برخی از این سازمان‌ها مستقیماً و به صورت کامل زیر نظر این وزارت مشغول‌اند و برخی دیگر نیز تا حدی از سیاست‌ها و برنامه‌های وزارت راه تأثیر می‌پذیرند. ۱- در سال ۱۳۷۲، تغییراتی در وظایف «سازمان زمین شهری» ایجاد شد و این سازمان به «سازمان ملی زمین و مسکن» تغییر یافت. بر اساس اصلاح اساسنامه این سازمان در سال ۱۳۷۵، سازمان ملی زمین و مسکن، شرکتی است «سهامی با مسئولیت نامحدود» و وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی که دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی بوده و به استناد قانون تجارت، اساسنامه و مقررات مربوط به شرکت‌های دولتی اداره می‌شود. اجرای قانون زمین شهری، تدوین برنامه‌های بخش مسکن و بستر سازی برای اجرای برنامه‌ها از طریق الگوسازی، سرمایه‌گذاری به‌طور مستقل یا با مشارکت بخش عمومی و خصوصی، تحصیل وام و مشارکت در ایجاد کارخانه‌های تهیه مصالح ساختمانی از جمله اهداف این سازمان به شمار می‌آیند. پس از ادغام دو وزارتخانه راه و ترابری و مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۹۰ این سازمان به‌عنوان یکی از زیرمجموعه‌های وزارت راه و شهرسازی فعالیت می‌کند. هدف از تشکیل سازمان، برنامه‌ریزی و ساماندهی فعالیت‌های تصدی وزارت راه و شهرسازی در زمینه‌های زیر است: الف- تأمین، اداره و بهره‌برداری از زمین. ب- فعالیت در زمینه تأمین مسکن در چارچوب طرح جامع مسکن و سیاست‌های ابلاغی دولت و وزارت راه و شهرسازی؛ (پیگیری اجرای پروژه‌های مسکن مهر شهرهای بالای ۲۵ هزار تن در سراسر کشور) البته به نظر می‌رسد این

سازمان پس از چندین سال نتوانسته است در بخش زمین، آن‌چنان‌که شایسته است شفافیت ایجاد کند و به یک مدیریت واحد برسد. خلأ وجود سامانه‌ای جامع که بتواند اطلاعات دقیق تمامی زمین‌های کشور را - چه متعلق به وزارت راه و شهرسازی و چه متعلق به دیگر نهادها- به نمایش بگذارد، شدیداً احساس می‌شود با حاکم شدن این سامانه، شاید تا حد نسبتاً زیادی جلوی زمین‌خواری‌ها و تخلفات مشابه گرفته شود.

۲- مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی؛ این مرکز زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی فعالیت می‌کند. بخش مهمی از هدف این مرکز زمینه‌سازی برای متمرکز ساختن و هماهنگ

نمودن و اجرای طرح‌های تحقیقاتی و پژوهشی در حوزه صنعت حمل‌ونقل، شهرسازی و معماری، ساختمان و مسکن، مصالح و روش‌های ساختمانی و تهیه ضوابط و مقررات، دستورالعمل و استانداردهای مربوط به آن‌ها است. این مرکز در ۴ حوزه ساختمان و ابنیه فنی، معماری و شهرسازی، حمل و نقل و اقتصاد و مالی به تحقیق و پژوهش و تدوین ضوابط و مقررات مشغول است.

۳- شرکت مادر تخصصی عمران بهسازی شهری ایران. هسته اولیه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران در سال ۱۳۶۴ با تأسیس دفتر بهسازی بافت شهری در حوزه

معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی سابق شکل گرفت. از خرداد ۱۳۷۶ در قالب یک شرکت وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی به فعالیت پرداخت و از تیرماه سال ۱۳۸۳ اساسنامه شرکت به‌عنوان شرکت مادر تخصصی تغییر کرد. هدف از تشکیل این شرکت، سیاست‌گذاری، راهبری و برنامه‌ریزی در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و همچنین مدیریت استفاده بهینه از امکانات یاد شده در مسیر توسعه درونی شهرها و ارتقای محیط زندگی شهری در چارچوب سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و توسعه و ترویج فعالیت‌های بیان شده، از طریق مشارکت شهرداری‌ها، ساکنان و مالکان بافت‌های مورد اشاره و اشخاص حقیقی و حقوقی است.

۴- شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید، این شرکت مادر تخصصی، یکی از شرکت‌های وابسته به وزارت راه و شهرسازی است که ۱۷ شرکت عمرانی شهر جدید را در زیرمجموعه خود دارد و تا چندی پیش، این شرکت مادر تخصصی برای ایجاد هر شهر جدید، یک شرکت مخصوص آن شهر تأسیس می‌کرد ولی در حال حاضر به دلیل «وسعت سوداگری و زمین‌خواری‌ها و پس از اسکان ۱۰ تن در شهر جدید، و استقرار شهرداری در شهر...» از اضافه کردن شرکتی جدید خودداری می‌شود و ساخت شهرهای جدید به شرکت‌های قبلی واگذار می‌گردد.

در تصمیم‌گیری، اجرا و نظارت در بخش مسکن کدام نهادها دخیل هستند و نحوه کار آنها به چه شکل است؟

هستند. برای نمونه، سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و نظارت بر تأمین مسکن متناسب با نیاز و تنظیم بازار به عهده معاونت مسکن و ساختمان است. همچنین، شورای عالی مسکن و کارگروه مسکن نیز به منظور راهبری نهادهای مدیریتی بخش مسکن فعالیت می‌کنند. در طرح‌های ساختمانی، دبیرخانه کمیسیون ملی اسکان نقش اصلی را دارد. همچنین، سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان و نظام صنفی و قوانین نظام مهندسی و تشکلهای حرفه‌ای نقش اصلی در این بخش دارند. در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و عمران شهری که اجرای ضوابط و مقررات در آنها الزامی است، همچنین بر اساس مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان نظارت عالی را بر اجرای ضوابط و مقررات دارد.

حق مسکن کارگران در قانون به چه شکل تضمین شده است؟ نقش شورای عالی کار در این زمینه چیست؟

در قانون کار، افزون بر حقوقی که به‌عنوان دستمزد برای کارگر مشخص شده است، مزایای دیگری نیز در نظر گرفته شده است که باید از جانب کارفرما پرداخت شود. در واقع هر کارگری که مشمول قانون کار باشد، باید از این مزایا بهره‌مند شود. افزایش میزان مبلغی که به حداقل حقوق کارگران مشمول قانون کار، «حق مسکن» نامیده می‌شود. این حق، یکی از مزایای رفاهی کارگران بوده که برای هزینه مسکن آنان در نظر گرفته شده است. میزان حق مسکن را در

ابتدای هر سال شورای عالی کار تعیین نموده و پس از آن به تصویب هیئت وزیران رسیده، باید به کارگر پرداخت شود. البته دریافت حق مسکن تأثیری بر روی عیدی، اضافه‌کاری و سنواتی که به کارگر تعلق می‌گیرد، ندارد.

در حال حاضر ظرفیت‌های قانونی بسیاری برای تأمین مسکن کارگران وجود دارد و کارشناسان و فعالان حوزه کار براین باورند که در ماده ۱۴۹ قانون کار برای تأمین مسکن کارگران تکالیفی بر عهده جامعه کارفرمایی گذاشته شده که می‌توان با استناد به این ماده قانونی، از ظرفیت شهرک‌های صنعتی برای ساخت مسکن استفاده کرد و کارفرمایان را برای استفاده از زمین‌های تحت اختیار خود برای تأمین زمین مورد نیاز مسکن کارگری مشارکت داد.

حق مسکن یا کمک هزینه مسکن، بخشی از یکی از مزایای انگیزه‌ای و رفاهی و بخشی از حق‌السعی و از جمله حقوق قانونی هر کارگر در قانون کار بوده که کارفرما موظف است، ماهانه، مبلغ آن را افزون بر مزد ثابت، به کارگر، بپردازد و هرگونه تخلف از این پرداخت، قابل پیگیری قانونی، توسط کارگر، خواهد بود. هدف از پرداخت این حق به کارگران، مبلغ و میزان حق مسکن، برای کارگران دارای قرارداد ثابت، مشخص و معین بوده و برای ماه‌های ۳۰ روزه یا ۳۱ روزه سال، به صورت یکسان پرداخت می‌شود؛ اما، برای کارگرانی که به صورت ساعتی یا پاره وقت کار می‌کنند، به تناسب ساعات و روزهای کاری آنها، محاسبه و پرداخت خواهد شد.

خاطر نشان می‌کنم که قانون اصلاح قانون مسکن کارگران، مبلغ و میزان حق مسکن، پیشنهاد شد و در تاریخ ۱۶ فروردین ماه سال ۱۴۰۲، این نرخ، به تصویب هیات وزیران رسید و بنابراین، بخشنامه مصوب ۱۴۰۲، در ۱۹ فروردین ماه برای اجرا، ابلاغ گردید و بدین ترتیب، کارفرمایان، موظف هستند مبلغ ۹۰۰ هزار تومان را به عنوان حق مسکن سال ۱۴۰۲، به کارگران خود، بپردازند.



سیروان منصوری

نقش هیات حاکمه و دستگاه‌های اجرایی در تامین مسکن شهروندان



مسکن از جمله بنیادی‌ترین حقوق انسانی در طول تاریخ بشر بوده که برخورداری از سایر حقوق مانند حیات، امنیت و ... متضمن تحقق آن است. از این رو در اسناد ملی و بین‌المللی این حق به رسمیت شناخته شده و دولت‌ها نیز مکلف به تامین مسکن برای شهروندان خود شده‌اند.

در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران، اصل ۳۱ قانون اساسی به این حق بنیادین پرداخته است. مطابق این اصل داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، به خصوص روستائین و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.

مطابق ماده یک قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ نیز دولت موظف است که به منظور تامین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم درآمد به خانه مناسب، ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی از طریق حمایت‌های لازم اقدام کند. همچنین در ماده ۷۳ منشور حقوق شهروندی مصوب آذر سال ۱۳۹۵ حق بهره‌مندی از مسکن ایمن و متناسب با نیاز شهروندان به رسمیت شناخته شده است.

در رابطه با موضوع مسکن و حق داشتن سرپناه، مجله حقوق ما با: دکتر شیلا شیعه‌زاده، وکیل دادگستری و مدرس دانشگاه گفتگویی انجام داده که متن کامل آن در زیر آمده است.

در تصمیم‌گیری، اجرا و نظارت در بخش مسکن کدام نهادها دخیل هستند و نحوه کار آنها به چه شکل است؟

این سوال معطوف به نظریه تفکیک قواست، مطابق نظریه تفکیک قوا، قدرت در یک ساخت سیاسی و حقوقی منقسم به سه قسمت است و بر این اساس، قوه مقننه صلاحیت عام تصمیم‌گیری را بر عهده خواهد داشت، قوه مجریه صلاحیت اجرای قوانین و قوه قضاییه صلاحیت نظارت بر حسن اجرای قوانین را بر عهده دارند. در حوزه مسکن هم به همین کیفیت است، صلاحیت عام تصمیم‌گیری بر عهده قوه مقننه یعنی مجلس شورای اسلامی در نظام سیاسی ما هست، اجرای این قوانین بر عهده قوه مجریه و وزارتخانه‌ها، ادارات و سازمان‌های تحت امر قوه مجریه است و چنانچه در امر اجرا اختلالی ایجاد شود، نظارت بر آن بر عهده قوه قضاییه و در واقع محاکم دادگستری خواهد بود. در امر تصمیم‌گیری، تصمیم‌سازی یا به تعبیر حقوقی (تقنینی)، عام‌ترین قانون یا بنیادی‌ترین قانونی که ما داریم، قانون اساسی است. مطابق اصل ۳۱ قانون اساسی، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنهایی که نیازمندترند به خصوص روستائیان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم آورد. منظور



از دولت در اصل ۳۱ قانون اساسی، کدام نهاد و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن و غیره است؟ آیا منظور از دولت کل هیأت حاکمه است؟ است، اما ما نمی‌توانیم به صرف این موضوع، سایر قوا را هم در برمی‌گیرد؟ یا اینکه منظور از دولت صرفاً قوه مجریه است؟ آنچه که از شرح مذاکرات مجلس بررسی نهایی قانون اساسی متوجه می‌شویم این است که منظور از دولت کل هیأت حاکمه است، هرچند که برخورداری از کارویژه‌های اجرایی تکالیف مذکور در اصل ۳۱ در حیطه قوه مجریه است یا به تعبیر دقیق‌تر، فرد اجرای این اصل قوه مجریه و وزارت‌خانه و سازمان‌های تحت امر این قوه از جمله وزارت راه اقدام کنند.

حق مسکن کارگران در قانون به چه شکل تضمین شده است؟ نقش شورای عالی کار در این زمینه چیست؟

جایگاه حقوقی حق مسکن در قانون کار ماده ۳۴ این قانون است. مطابق این ماده. کلیه دریافت‌های قانونی که کارگر به اعتبار قرارداد کار اعم از مزد، حقوق، کمک عائله‌مندی یا هزینه‌های مسکن، خوار و بار، ایاب و ذهاب، مزایای غیر نقدی، پاداش افزایش تولید، سود سالانه و نظایر اینها دریافت می‌نماید

را حق‌السعی می‌نامند. بنابراین همینطور که ملاحظه می‌کنید در ماده ۳۴ صراحتاً قانون‌گذار از هزینه‌های مسکن یا حق مسکن یاد می‌کند. حق مسکن یکی از مزایای رفاهی است که به کلیه کارگران مشمول قانون کار فارغ از اینکه زن هستند یا مرد، مجرد هستند یا متأهل، دارای فرزند هستند یا نه، تعلق خواهد گرفت. این مبلغ هرساله توسط شورای عالی کار که یک نهاد سه‌جانبه است متشکل از نمایندگان کارگری، کارفرمایی و نمایندگان دولت، تعیین می‌شود. در خصوص تضمینات حق مسکن لازم است این نکته را بگویم که با توجه به اینکه قوانین مرتبط با حقوق کار جنبه حمایتی از کارگر دارند، از خصلت یا ویژگی امری بودن برخوردار هستند، یعنی چنانچه توسط کارفرما این قواعد نقض بشوند، برای کارگر این حق وجود دارد که در مراجع اختصاصی حل اختلاف کارگری و کارفرمایی، علیه کارفرمای خودش طرح دعوا کند و این حقوق قانونی را مورد مطالبه قرار دهد.

نکته ظریفی که اینجا وجود دارد این است که میان حق مسکن مصرح در ماده ۳۴ قانون کار به عنوان یکی از مزایای رفاهی مشمولان قانون کار و حق بر مسکن به مثابه یکی از حقوق بنیادین بشر که در اعلامیه حقوق بشر و در میثاق حقوق اقتصادی، اجتماعی و سیاسی و در سطح ملی در اصل ۳۱ قانون اساسی بر آن تأکید شده است، باید تفاوت قایل شویم.

نقش بنیاد مسکن در تامین مسکن کدام اқشار جامعه است؟ نحوه کار آن به چه شکل است و کدام ارگانها بر آن

نظارت میکنند؟

بخش‌های اصلی معاونت امور شهری، با در نظر گرفتن سیاست‌های بنیاد مسکن در حوزه مسکن شهری و با توجه به برنامه‌های اجرایی و مطابق آخرین دستورالعمل‌ها و بخش‌نامه‌های ابلاغی و با کمک گرفتن از روش‌های جدید و بهینه در امر نظارت صحیح و اصولی و ارزیابی امور اجرایی بنیاد در ساخت و ساز شهری ایجاد شده است. گروه نظارت و ارزیابی دارای وظایفی به قرار زیر است:

از جمله انجام نظارت‌های حضوری، غیرحضوری، دوره‌ای، و موردی از پروژه‌ها، کسب اطلاع از روند کمی و کیفی اجرای پروژه‌ها و ارائه گزارش و پیگیری رفع مشکلات احتمالی،

شناسایی نواقص در روند اجرا و ارایه راهکار اجرایی لازم،

هماهنگی لازم با دیگر بخش‌های معاونت و انعکاس مشکلات پروژه به ایشان با هدف استفاده از خرد جمعی و یافتن بهترین راه در موضوعات مختلف فنی، مالی و حقوقی و موارد دیگری از این دست.

شورای عالی مسکن چیست؟ اعضای آن توسط چه فرد یا افرادی انتخاب میشوند؟ وظیفه آن چیست؟

همانطور که در پاسخ به پرسش اول هم عرض کردم، نظر به اهمیت مقوله تامین مسکن و چالش‌هایی که در این خصوص وجود دارد، کل هیأت حاکمه و قوای سه‌گانه و نهادهای تحت امر آنها این صلاحیت و قابلیت را دارند که بسته

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در فروردین سال ۱۳۵۸ تاسیس شد و اساس‌نامه آن در تاریخ ۱۷ آذر سال ۱۳۶۶ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. فلسفه ایجاد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تامین مسکن محرومان به ویژه روستاییان در چهارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های دولت است. برای شناسایی وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، می‌بایست به اساس‌نامه این بنیاد مراجعه کنیم. در فصل دوم ذیل عنوان وظایف، این وظایف به نحو میسوط تشریح شده‌اند. از جمله می‌توانیم به ماده ۲ اساس‌نامه استناد کنیم که در مقام تبیین یکی از وظایف مقرر کرده است که مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندی‌های مسکن محرومان اعم از روستایی و شهری و فراهم آوردن موجبات اجرای آن با مشارکت، همکاری و خودیاری مردم و دستگاه‌های مختلف است. ماده ۳ اساس‌نامه در مقام تبیین یکی دیگر از وظایف بنیاد مسکن، تهیه طرح مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسکونی از ران قیمت و اجرای آنها به طور مستقیم یا با مشارکت مردم با همکاری و هماهنگی دستگاه‌های ذیربط در روستا و شهر عنوان شده است یا برای مثال ماده ۴ که تهیه زمین موردنیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد و آماده‌سازی آنها از وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در نظر گرفته شده است. این بنیاد مطابق ماده ۹ اساس‌نامه دارای ۳ رکن است: الف. شورای مرکزی، ب: سرپرست و ج: بازرسان.

روح نظارت و ارزیابی به عنوان یکی از

اجرائی - ابلاغی به تفکیک مناطق شهری و روستایی استان، تشخیص اراضی و املاک مازاد بر نیاز وزارتخانه‌ها یا یا تامین خدمات زیربنایی مربوط به طرح‌های آماده‌سازی و پیگیری تامین اعتبارات موردنیاز در بودجه دستگاه‌های اجرایی مربوط و اعتبارات استانی و ملی اشاره کرد.

تحلیل شما از عملکرد دولت در خصوص اصل ۳۱ قانون اساسی چیست؟

در هر نظام سیاسی دولت متولی امر عمومی است، لذا می‌بایست مجموعه امکانات جامعه را برای اجرای تکالیف و وظایف خویش به کار بندد. حق مسکن مصرح در اصل ۳۱ قانون اساسی از جمله حق - ادعاها است که ملت می‌تواند از دولت مورد مطالبه قرار بدهد. در راستای اجرای اصل ۳۱ قانون اساسی متأسفانه دولت به رسالت غایی خود عمل نکرده است. بازار مسکن همواره دچار نابسامانی‌هایی فراوان در حوزه عرضه و تقاضا بوده و مهمتر آنکه دولت‌ها در مهار تورم مسکن تقریباً ناکام بوده‌اند. حق بر مسکن از منظر حقوق بشر و حقوق اساسی، یک حق اجتماعی و رفاهی است و تحقق حقوق رفاهی مثل حق بر مسکن، حق بر اشتغال، حق بر رفاه، یکی از لوازم پایداری جوامع دموکراتیک معاصر است. یعنی حمایت از این حقوق در تضمین و تداوم اصل مردم‌سالاری ضروری است. بنا به ملاحظات موجود، ما همچنان شاهد ضعف در تبیین و اجرای واقعی این اصل مهم در قانون اساسی هستیم.

به امکانات و حدود و اختیارات قانونی خودشان در این وادی، ورود پیدا کنند. از طرفی خوشبختانه ما در نظام حقوقی‌مان با نهاد شوراهای عالی هم مواجه هستیم و این شوراهای عالی به واسطه اینکه ساختارشان فراقوه‌ای است، و دارای شان تقنینی و نظارتی و هماهنگی هستند، می‌توانند بسیاری از چالش‌های موجود را برطرف کنند. یکی از این شوراها که کارویژه آن پیشبرد اهداف مسکن کشور است، شورای عالی مسکن است.

شورای عالی مسکن به منظور برنامه‌ریزی، سیاست‌گذاری، نظارت، و ایجاد هماهنگی بین دستگاه‌های اجرایی در حوزه مسکن با ترکیب رئیس‌جمهور به عنوان رئیس شورا، معاون اول رئیس‌جمهور به عنوان نایب رئیس، وزیر راه و شهرسازی به عنوان دبیر شورا و با شش وزیر، رئیس کل بانک مرکزی، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور، رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و یک نفر از اعضای کمیسیون عمران مجلس تشکیل می‌شود.

البته همانطور که از عنوان شوارای عالی مسکن مشخص است، این شورا یک شورای عالی است، و در سطح پایین‌تر شورای مسکن استانها وجود دارند که زیرمجموعه شورای عالی مسکن هستند. تشکیل شورای مسکن در هر استان به موجب قانون بوده و قانون وظایفی را برای استانداران به عنوان روسای شورای مسکن هر استان تعیین کرده است. بر این اساس، با هدف تسهیل و تسریع در تصمیم‌گیری در مورد مسایل مربوط به مسکن در استانها، دوازده وظیفه و اختیار برای شورای مکن استانها تعریف شده است که از جمله آنها می‌توان به تنظیم برنامه

سپروان منصوری

آرزو خواهد شد، همچنانکه به سمت بدمسکنی و حاشیه نشینی در حال حرکتیم.

در هر حال با نگاهی هرچند ساده به مساله، درخواهیم یافت که با موضوعی ساده و جزئی روبرو نیستیم.

آنچه مسلم است این است که در امر مسکن دو منبع و ظرفیت مهم شامل زمین و تسهیلات بانکی داریم که متأسفانه هر دو دچار انحصار هستند، زمین در انحصار دولت و یک طبقه سرمایه‌دار و تسهیلات بانکی نیز در انحصار یک عده‌ی خاص است.

و در پایان، اگر می‌خواهیم عدالت در کشور پیاده شود، اگر می‌خواهیم مردمی‌سازی اقتصاد اتفاق بیفتد، راه آن این است که امکانات کشور را عادلانه توزیع کنیم.

مجله حقوق ما در این باره با میترا ایزدی‌فر، وکیل دادگستری گفت‌وگو کرده است. متن نوشتاری این گفت‌وگو در زیر آمده است:

حق مسکن در قوانین ایران چگونه تعریف شده است؟

حق مسکن، حق داشتن مسکن و پناهگاه مناسب است. این حق در بسیاری از قوانین اساسی ملتها و در اعلامیه جهانی حقوق بشر و میثاق بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به رسمیت شناخته شده‌است. حق مسکن از حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز محسوب می‌شود. همواره مسکن افراد مورد توجه و حمایت جوامع بشری بوده و در جهت حفظ حرمت آن تلاش‌های زیادی شده است. از آنجایی که حق مسکن یکی از حقوق اساسی و مسلم هر فرد در جامعه محسوب می‌شود و این حق جز در مواردی که قانون تجویز نموده قابل محدودیت نیست، اصل ۳۱ قانون اساسی بر این امر تصریح کرده و بیان نموده است: داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف

در ایران مانند دیگر کشورهای در حال توسعه، رشد سریع جمعیت شهرها در کنار رشد طبیعی جمعیت ناشی از مهاجرت گسترده روستاییان به شهرها بوده است و باعث بروز مشکلات مربوط به کمبود مسکن شده است.

مسکن یا سرپناه یکی از نیازهای اساسی انسان را تشکیل می‌دهد. در بین نیازهای انسان، دسترسی به مسکن مشکل‌تر و محدودتر است. مسکن از اهمیت شایان‌ذکری در کیفیت زندگی برخوردار است. براساس تعریف سازمان بهداشت جهانی: بهداشت مسکن عبارت از ساختمان فیزیکی که انسان بتواند سرپناه و محیط زیست استفاده می‌کند و تمام خدمات ضروری، تسهیلات و لوازم مورد نیاز یا مطلوب برای سلامت جسمی، روحی، روانی و اجتماعی خانواده و فرد را دارا باشد. لذا مسکن باید بتواند تمام نیازهای فیزیکی، جسمی، روحی و روانی را تأمین کند.

مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است و یکی از بهترین راه‌های شناخت میزان توسعه و میزان نیل به اهداف توسعه اقتصادی و اجتماعی، حوزه مسکن و بررسی امکانات و تسهیلات مسکن می‌باشد.

شرایط نامطلوب مسکن، علاوه بر اینکه عمدتاً اقشار کم درآمد و طبقات با درآمد متوسط را از رسیدن به مسکن مناسب محروم می‌سازد، باعث تحمیل هزینه‌های بالایی بر بودجه خانوارها می‌گردد.

با بررسی موضوع مسکن، اهمیت آن در برنامه‌ریزی‌های اقتصادی و اجتماعی دولت‌ها مشخص می‌شود؛ متأسفانه عملکرد دولت در این موضوع قابل نقد است، روندی که در این حوزه طی شده روندی خطرناک است و در صورت ادامه‌ی این جریان، اجاره‌نشینی نیز برای مردم

ناموفق ماندن برنامه‌های عمرانی در بخش مسکن



است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند بخصوص روستانشینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.

همچنین اصل سوم قانون اساسی با اشاره به حق مسکن بیان می‌دارد: در راستای پی‌ریزی یک اقتصاد صحیح و عادلانه بر طبق ضوابط اسلامی، دولت موظف است هر نوع محرومیتی را در زمینه مسکن برطرف نماید.

و نیز در بند یک اصل ۴۳ قانون اساسی بیان شده است: برای تامین استقلال اقتصادی، ریشه‌کن کردن فقر و محرومیت، برآوردن نیازهای انسان در جریان رشد و حفظ آزادی او، اقتصاد کشور، براساس ضوابط زیر استوار می‌شود... تامین نیازهای اساسی؛ مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت و درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه.

در اصل ۲۲ قانون اساسی در باب مصونیت مسکن بیان گردیده که مسکن اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند. در قوانین کشور، داشتن مسکن مناسب برای اقشار مختلف مردم بعنوان یک حق شناخته و ذکر شده است.

نقش و سهم بخش دولتی و خصوصی در رشد بخش مسکن در جمهوری اسلامی ایران به چه شکل بوده است؟

قانون اساسی پس از اینکه از مسکن مناسب بعنوان یک حق نام برده، دولت را بعنوان متولی بخش مسکن و مسئول تامین مسکن آزاد جامعه معرفی کرده است، پس از غذا و پوشاک، مسکن مهم‌ترین نیاز انسان است که در کشور ما متأسفانه وضعیت مطلوبی ندارد و همچنان و به شدت با مشکل کمبود مسکن مواجه هستیم و به نظر می‌رسد برنامه جامع و اقدام نتیجه‌گرای حساب شده‌ای با لحاظ نیازهای واقعی حق مسکن نداشته و نداریم.

دولت‌ها در قبال مسکن دو وظیفه مهم دارند: یکی تامین زیر ساختها برای ساخت و دیگری مداخله حداقلی در آزادی انتخاب نوع و محل سکونت است. در خصوص نقش دولت در تبیین سیاستگذاری‌های اصولی و درست در حوزه مسکن، سه نظریه مطرح است: ۱- دیدگاه اول قائل به حضور حداقلی دولت در تمام عرصه‌ها است که این امر موجب می‌شود بخش مسکن بدون نیاز به حضور دولت به تعادل دست یابد. ۲- دومین دیدگاه، معتقد به حضور حداکثری دولت است و قائل به تصدی‌گری دولت در تمام امور است. ۳- دیدگاه سوم اصل را بر کارآمدی دولت و حکومت در حوزه‌های مختلف می‌گذارد که طبق این نظریه چنانچه حضور دولت منجر به کارایی در آن بخش بشود و آن را به سامان کند باید در آن عرصه حضور داشته باشد و اگر این حضور منجر به کارایی در آن بخش نشود نیازی به حضور دولت نخواهد بود.

و اما راجع به بخش خصوصی باید گفت که این بخش امروزه در حل معضل مسکن سهم خود را به کمتر از ۵ درصد پایین آورده است. در حال حاضر به دلایل مختلف از جمله بروکراسی اداری، راکد ماندن سرمایه و عدم توان و سرمایه کافی تمایلی به حضور در این عرصه ندارد. لذا متأسفانه طی سال‌های گذشته بخش خصوصی نتوانسته است به خوبی از عهده‌ی وظایف خود در قبال تامین مسکن مردم برآید. بخش خصوصی بیشترین عملکرد خود را در سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۲ که دوره طراحی و اجرای مسکن مهر بوده با ساخت یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد به منصفه ظهور گذاشته است.

با وجود این اقدامات، وضعیت مسکن برای خانواده ایرانی بسیار نامناسب و هزینه‌های مربوط به مسکن، بخش اعظمی از درآمد خانواده را صرف خود نموده و موجبات سختی و مشقت را برای ایشان فراهم کرده است.

کدام قوانین بین المللی و کنوانسیون های حقوقی، حق داشتن مسکن را تضمین کرده و تعاریف آن به چه شکل است؟

حق مسکن، مساوی با آزادی مسکن است، به این معنا که افراد در انتخاب مسکن و اقامتگاه خود تابع اراده آزاد خود هستند و هیچگاه اجبار یا محدودیتی را به جز به موجب قانون، درمورد انتخاب مسکن نمیتوان بر آنها اعمال کرد.

یکی از دلایلی که در اعلامیه‌های جهانی و قوانین دولت‌ها، برخورداری از مسکن بعنوان یکی از حقوق اساسی مردم بشمار آمده، این است که مسکن هر فرد محل امنیت و آسایش اوست و می‌بایست مسکن شخص از تعرض و آسیب مصون باشد.

در بند یک ماده ۱۲ میثاق بین‌المللی حقوق مدنی و سیاسی، حق مسکن کسانی که مقیم در یک کشور هستند لازم شمرده شده تا افراد بتوانند در کشور عبور و مرور آزادانه و حق انتخاب مسکن داشته باشند.

علاوه بر این میثاق، در میثاق بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز این موضوع مورد توجه قرار گرفته است. بند ۱ ماده ۱۱ این میثاق مقرر نموده است: کشورهای طرف این میثاق حق هر کس را به داشتن سطح زندگی کافی برای خود و خانواده‌اش شامل خوراک، پوشاک و مسکن کافی همچنین بهبود مداوم شرایط زندگی به رسمیت می‌شناسند. کشورهای طرف این میثاق به منظور تأمین تحقق این حق تدابیر مقتضی اتخاذ خواهند کرد و از این لحاظ اهمیت اساسی همکاری بین‌المللی بر اساس رضایت آزاد را اذعان (قبول) دارند.

پیش از اینها نیز ماده ۲۵ اعلامیه جهانی حقوق بشر در بند یک، حق مسکن را چنین بیان کرده است: همه افراد دارای حق بهره‌مندی از استاندارد مناسب و کافی زیستی برای سلامت و بهروزی

خود و خانواده خود هستند. این حق شامل غذا، لباس، مسکن، بهداشت و خدمات درمانی، خدمات اجتماعی ضروری و حق امنیت و حفاظت در برابر بیکاری، بیماری، ناتوانی جسمی و سایر شرایطی است که دسترسی به زندگی مناسب را خارج از اختیار فرد مختل می‌کند.

همچنین با توجه به اهمیت حفظ حریم شخصی و مصونیت محل سکونت از هرگونه تعرض، اعلامیه جهانی حقوق بشر در ماده ۱۲ درباره مصونیت مسکن اعلام داشته است: احدی در زندگی خصوصی، امور خانوادگی، اقامتگاه یا مکاتبات خود نباید مورد مداخله‌های خودسرانه واقع شود و شرافت و اسم و رسمش نباید مورد حمله قرار گیرد. هر کس حق دارد که در مقابل این گونه مداخلات و حملات، مورد حمایت قانون قرار گیرد، چرا که به تبع حمایت از آزادی مسکن، مصونیت افراد در برابر تعرض و ورود بدون اجازه به منزل و همچنین تفتیش مسکن نیز باید لحاظ شود.

همچنین بند یک ماده ۱۷ میثاق بین‌المللی حقوق مدنی - سیاسی نیز از ممنوعیت مداخله خودسرانه یا غیرقانونی در زندگی خصوصی و اقامتگاه و مکاتبات افراد سخن گفته است. بند یک ماده ۱۱ میثاق حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز این حق را برای کشورهای طرف میثاق به رسمیت شناخته است.

از سوی دیگر در ماده ۱۸ اعلامیه حقوق بشر نیز هرگونه ورود غیرمجاز و تصرف غیر قانونی در مسکن و همچنین تفتیش و تحت نظر گرفتن مسکن و سایر شئون فرد را ممنوع اعلام کرده است. این ماده در سه بند مقرر می‌کند:

الف. هر انسانی حق دارد که نسبت به جان و دین و خانواده و ناموس و مال خویش در آسودگی زندگی کند.

ب. هر انسانی حق دارد که در امور زندگی خصوصی خود (در مسکن، خانواده، مال و

ارتباطات) استقلال داشته باشد و جاسوسی یا نظارت بر او با مخدوش کردن حیثیت او جایز نیست و باید از او در مقابل هرگونه دخالت زورگویانه در این شئون حمایت شود.

ج. مسکن در هر حالی حرمت دارد و نباید بدون اجازه ساکنین آن یا به صورت غیر مشروع وارد آن شد و نباید آن را خراب یا مصادره کرد یا ساکنینش را آواره نمود.

علاوه بر آنچه بیان شد، سایر پیمان‌ها و معاهداتی که حق مسکن را جزء لاینفک حقوق بشر دانسته‌اند عبارتند از: کنوانسیون محو کلیه اشکال تبعیض نژادی، پیمان‌های متعدد سازمان بین‌المللی کار ۱۹۸۹-۱۹۴۸، کنوانسیون مربوط به وضعیت پناهندگان ۱۹۵۱، کنوانسیون محو کلیه اشکال تبعیض علیه زنان، استراتژی جهانی سرپناه از سال ۱۹۸۸ تا سال ۲۰۰۰، کنوانسیون حقوق کودک ۱۹۸۹ و توصیه‌های سیاسی سازمان‌های بین‌المللی در سال‌های مختلف.

در سال ۱۹۹۱ «کمیته حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی» سازمان ملل متحد توصیه‌های خود را در مورد «حق مسکن مناسب» به تصویب رساند. این سند جامع‌ترین مفهوم «حق مسکن» را بیان کرده است. این کمیته حق مسکن را تنها «حق برخورداری از سرپناه» نمی‌داند بلکه حق مسکن به معنای برخورداری همه انسان‌ها از حق زیست در محیطی امن و آرام با حفظ عزت و کرامت انسانی است. چنین مسکنی باید در دسترس همه گروه‌های درآمدی باشد و برای آنان که استطاعت مالی کافی ندارند، حمایت‌های لازم وظیفه دولت‌هاست.

از سوی دیگر دولت ایران برابر با برخی از اسناد بین‌المللی از جمله «دستورکار دومین کنفرانس اسکان بشر سازمان ملل متحد ترکیه- استانبول ۱۹۹۶» به عنوان یک عضو، تعهداتی را در زمینه حق مسکن پذیرفته است. برخی از این تعهدات عبارتند از: توجه به حق داشتن مسکن مناسب،

توانمند ساختن کلیه اقشار برای دسترسی به سرپناه مناسب، تضمین تلاش و همکاری برای اجرای سیاست‌ها و راهبردهای اقتصاد کلان و تامین سرپناه به عنوان یک اولویت اجتماعی، تامین امنیت قانونی برای مالکیت زمین، تجهیز منابع مالی و اعتباری و منابع دیگر بخش خصوصی و دولتی جهت توسعه بخش مسکن، دسترسی به فناوری‌ها و روش‌های موثر، مناسب و کارا به ویژه در کشورهای در حال توسعه برای حل مشکل مسکن، افزایش موجودی مسکن مطلوب در قالب واحدهای مسکونی استیجاری، اجتماعی و تعاونی از طریق افزایش مشارکت بخش‌های دولتی، خصوصی و اجتماعی.

بطور کلی باید گفت حقوق بشر، جهانی، تجزیه‌ناپذیر، تفسیرناپذیر و بهم‌پیوسته است. وظیفه همه دولت‌ها، صرف‌نظر از نظام سیاسی،

اقتصادی و فرهنگی آنها، حفظ و ارتقای حقوق بشر و آزادی‌های اساسی است.

دولت ایران اعلامیه‌ی حقوق بشر و میثاقین بین‌المللی را امضا کرده است.

متولی تامین مسکن برای مردم در قوانین جمهوری اسلامی، کدام وزارتخانه یا نهادهایی هستند و مکانیسم کار آنان به چه شکلی است؟

با توجه به طرح‌های رنگارنگ، از مسکن مهر گرفته تا مسکن امید و طرح‌های مسکن دولت جدید مبنی بر ساخت یک میلیون مسکن در سال، هیچ یک به سرانجام مطلوبی نرسیده و نتوانسته باری از دوش خانواده ایرانی بردارد، بعنوان مثال مسکن مهر یکی از برنامه‌های طرح جامع مسکن



بود که در قالب بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ توسط دولت به مجلس پیشنهاد و با کسب حداکثر آراء نمایندگان، قانونی شد. طرحی که با هدف تأمین نیاز قشر ضعیف و متوسط جامعه به مسکن و به منظور کاهش قیمت‌های نجومی این حوزه، کلید خورد با این وجود آنچه انتظار می‌رفت نشد و مسکن هنوز برای بسیاری از کلان‌شهرنشین‌ها، آرزویی بیش نیست!

لذا آنچه نتیجه‌گیری می‌شود این است که تامین مسکن در کشور هیچ متولی درستی ندارد! لکن آنچه ظاهراً به نظر می‌رسد این است که متولی این امر وزارت مسکن و شهرسازی است که از طریق تامین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن، مشارکت در ساماندهی بازار سرمایه در امر زمین و مسکن، کمک به حفظ تعادل اقتصادی از طریق اعمال سیاست‌های تشویقی و استفاده از سرمایه‌گذاری در امر ساختمان و مسکن اقداماتی انجام داده است. سازمان‌ها و مراکز تابعه این وزارتخانه، سازمان ملی زمین و مسکن، سازمان مجری ساختمانها و تاسیسات دولتی و عمومی، شرکت بازآفرینی شهری ایران، شرکت عمران شهرهای جدید، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشند.

سهم بخش مسکن در برنامه‌های توسعه پنج‌ساله جمهوری اسلامی به چه شکل بوده است و کدام یک از برنامه‌های پنج‌ساله توسعه در جمهوری اسلامی بیشتر به بخش مسکن توجه کرده است؟

برنامه‌های توسعه کشور، سیاست‌های کلی نظام در حوزه‌های مختلف را تعیین می‌کنند. مسکن به عنوان یکی از بخش‌ها و معضلات اساسی کشور که ابعاد اجتماعی، اقتصادی و سیاسی گسترده‌ای در کشور ما دارد، نحوه تامین آن در برنامه‌های

توسعه کشور در قالب سیاست‌های کلان مالی و اجرایی تشریح شده است.

در خصوص برنامه هفتم لازم به توضیح است که لایحه برنامه هفتم توسعه در کمیسیون تلفیق مجلس در حال بررسی است. طبق این برنامه دولت موظف است در مدت پنج سال برنامه هفتم، سالیانه یک میلیون و طی پنج سال، پنج میلیون واحد مسکونی احداث کند. طبق این طرح باید در طول برنامه هفتم توسعه، ۱۵ درصد ساخت مسکن به صورت صنعتی انجام شود.

آنچه در برنامه ششم توسعه به موضوع مسکن مربوط می‌شده بخش ۱۱ برنامه بوده که به موضوعات حمل و نقل و مسکن اختصاص یافته و شامل ماده ۵۱ تا ۶۲ می‌باشد. ماده‌های ۵۹، ۶۰ و ۶۱ برنامه ششم توسعه در رابطه با نحوه تامین مسکن شهری و روستایی، سیاست‌های کلان را تعیین کرده است.

بخشی از احکام قانون برنامه ششم توسعه کشور به تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و رفع فقر سکونتی آنها معطوف بوده است، براساس جزء «۱» بند «ج» ماده (۸۰) این قانون، دولت مکلف شد نسبت به تدوین برنامه مسکن حمایتی (با هدف کمک به ساخت و خرید مسکن ملکی) و مسکن اجتماعی (با هدف کمک به ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک‌هزینه اجاره و وام قرض‌الحسنه و دیعه مسکن) برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در سال اول قانون برنامه اقدام کند. متأسفانه در طول سال‌های اجرای قانون برنامه مذکور، این جزء هیچ عملکردی نداشته است!

همچنین بند «ب» ماده (۵۹) این قانون نیز اهدافی را به منظور تسهیل در ساخت یا خرید مسکن این اقشار در مناطق روستایی و شهری در نظر گرفت. جزء «۱» این بند مربوط به اجرای طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی است که براساس آن باید تا پایان دوره اجرای

قانون برنامه ششم بیش از یک میلیون واحد مسکن روستایی احداث می‌شد و جزء «۲» این بند نیز که مقرر می‌کرد تا پایان قانون برنامه ۷۵۰ هزار واحد مسکونی برای اقشار کم‌درآمد شهری احداث شود، عملکرد ناچیزی داشته است و تاکنون تنها به ۳۰۰ متقاضی تعلق گرفته است. تورم بالا و بی‌ثباتی در متغیرهای کلان اقتصادی، مهم‌ترین مانع سیاست‌گذاری در این حوزه بوده است. قیمت هر متر مربع مسکن در شهر تهران در آذرماه ۱۴۰۱ نسبت به پنج سال گذشته در ماه مشابه (آذر ۱۳۹۶)، بیش از ۸۴۴ درصد افزایش یافته است.

و اما سرفصل‌های مرتبط با مسکن در برنامه ششم توسعه به شرح زیر می‌باشد:

سیاست‌های اصلی تولید و عرضه مسکن متمرکز بر بافت فرسوده شهرها بوده و دولت و شهرداری‌ها می‌بایست در راستای بازآفرینی شهری محله‌محور اقدام نمایند. برنامه‌های عملیاتی در قالب دو بخش نوسازی مسکن و تامین خدمات زیرساختی برنامه‌ریزی شده بود.

تامین مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت و زمین مورد نیاز برای کمک به ساخت یا خرید سالانه حداقل ۱۵۰ هزار واحد مسکن اقشار کم‌درآمد با اولویت در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر برنامه‌ریزی شده بوده است.

مسکن روستایی: بهسازی و نوسازی سالانه حداقل ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی با وام ۵ درصد کارمزد تعیین شده بود.

بانک مسکن ملزم شده بود در رابطه با مسکن مهر، آنچه تعهد احداث دارد را تامین اعتبار کرده و پروژه جدید آغاز نکند: اعطای تسهیلات یارانه‌ای در جهت حمایت از اقدامات بخش خصوصی در بخش احیاء و بهسازی حداقل ۱۰ درصد از بافت‌های فرسوده شهری، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در جهت تقویت مبادی مهاجرت و ساماندهی مناطق حاشیه‌نشین و کاهش جمعیت

این مناطق به میزان سالانه ۱۰ درصد.

بهرحال آنچه مسلم است اینکه فاصله بسیار عملکرد احکام با اهداف کمی آن‌ها حاکی از هدف‌گذاری‌های کمی غیرواقع‌بینانه است؛ بنابراین باید احکام مربوطه به گونه‌ای تدوین شود که با در نظر گرفتن محدودیت منابع مالی دولت، ظرفیت موجود در احداث مسکن و حفظ تنوع در برنامه‌های حمایتی مسکن، بخش قابل‌توجهی از اقشار کم‌درآمد، امکان بهره‌مندی از تسهیلات مربوطه را داشته باشند. بدیهی است لازمه سیاست‌گذاری موفق در این حوزه، در گام اول کنترل تورم و ثبات‌بخشی به اقتصاد است.

و همچنین موادی از قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه (۱۳۹۴ - ۱۳۹۰) به موضوع مسکن تخصیص یافته که به شرح ذیل می‌باشد:

ماده ۱۶۸ - به منظور مقاوم‌سازی ساختمانها و اصلاح الگوی مصرف به ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن اقدامات زیر انجام می‌شود:

الف - شهرداریها مکلفند نسبت به درج الزام رعایت مقررات ملی ساختمان در پروانه‌های ساختمانی اقدام نمایند. صدور پایان کار برای واحدهای احداث‌شده بر مبنای این پروانه‌ها، منوط به رعایت کامل این مقررات است.

تبصره: متخلفان از مقررات ملی ساختمان از جمله طراح، ناظر، مجری و مالک براساس آئین‌نامه‌ای که به تصویب هیأت وزیران می‌رسد موظف به رفع نقص و جبران خسارت می‌شوند.

ب - صدور پروانه هرگونه ساختمان منوط به ارائه موافقت اصولی بیمه کیفیت ساختمان احداثی است. شرکت‌های بیمه مکلفند بر اساس بیمه‌نامه صادره در صورت ورود هرگونه خسارت در طی ده سال به ساختمان احداثی، خسارتهای وارده را ظرف سه ماه جبران نمایند.

ج - کلیه مجریان دولتی موظفند مسئولیت حرفه‌ای خود و در صورت نیاز، مسئولیت سایر

عوامل مرتبط در طراحی، محاسبه و نظارت ساختمان‌های تحت پوشش خود اعم از شهری و روستایی را نزد یکی از شرکت‌های دارای صلاحیت بیمه نمایند.

د - به منظور انجام مطالعات لازم برای کاهش خطرپذیری زلزله:

۱- شبکه ایستگاههای شتاب‌نگاری و زلزله‌نگاری و پیش‌نشانگرهای زلزله توسعه یابد، تبصره: ایستگاههای شتاب‌نگاری در شهرستان و روستاهای بزرگ به ازای هر بیست و پنج هزار نفر یک ایستگاه توسعه می‌یابد.

۲- طی برنامه، مصالح و روشهای مؤثر در مقاوم‌سازی ساختمانی، استاندارد و از تولیدکنندگان آنها حمایت شود.

ماده ۱۶۹ - شورای عالی شهرسازی و معماری موظف است به منظور تدوین و ترویج الگوهای معماری:

الف - با تشکیل کارگروهی مرکب از نمایندگان دستگاههای ذی‌ربط و صاحب‌نظران و متخصصان رشته‌های معماری، شهرسازی نسبت به انجام پژوهشهای کاربردی، سیاست‌گذاری، تدوین ضوابط و مقررات و ترویج الگوهای موردنظر اقدام نماید.

ب - طرح‌های مناسب‌سازی ساختمانها و فضاهای شهری و روستایی برای معلولین جسمی و حرکتی را بررسی، تهیه و تدوین نماید.

شهرداری‌ها و دهیاری‌ها موظفند بر اساس ضوابط و طرحهای موضوع این بند نسبت به مناسب‌سازی معابر و فضاهای عمومی شهری و روستایی اقدام نمایند.

تبصره ۱: مصوبات شورای فوق برای کلیه دستگاه‌های اجرائی، شوراهای اسلامی شهر و روستا و کلیه مالکان و سازندگان لازم‌الاجراء است.

تبصره ۲: وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و

سایر دستگاه‌های آموزشی بر اساس توصیه‌های شورای عالی شهرسازی و معماری نسبت به بازنگری سرفصل‌ها و محتوای دروس مربوطه اقدام نمایند.

ماده ۱۷۰- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به منظور تحقق توسعه پایدار در مناطق شهری و روستایی، تعاملات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی فی‌مابین شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر یا روستاهای واقع در حریم آنها را از طریق تهیه و اجرای طرح‌های مجموعه شهری، جامع و تفصیلی شهری با رویکرد اولویت توسعه درونی شهرها، بهره‌گیری از ظرفیت‌های توسعه روستاهای مستعد، صیانت از اراضی کشاورزی و باغ‌های واقع در داخل و حاشیه شهرها و روستاها را ساماندهی نماید.

ماده ۱۷۱- الف: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است نسبت به احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافتهای فرسوده و دسته‌بندی طرحهای واقع در این مناطق، با اولویت:

۱- طرح‌هایی که به دلیل وجود منافع عمومی، اجرای به موقع آنها ضروری است.

۲- طرح‌هایی که از طریق تدوین ضوابط و مقررات و مشارکت مردم و حمایت دولت، شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به مرور زمان قابل انجام است، اقدام نماید.

تبصره: طرح‌های گروه (۱) مشمول برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت، موضوع «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب» می‌باشد که تمام یا بخشی از منابع مورد نیاز آن می‌تواند از طریق بخشهای غیردولتی تأمین شود. رأی صادره موضوع ماده (۴) قانون مذکور قابل اعتراض در مراجع صالحه قضائی است.

ب - دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط موظفند به منظور افزایش بهره‌وری و استحصال زمین نسبت

به احیاء بافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی اقدام نمایند.

ج - وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظفند با اعمال سیاست‌های تشویقی و در چهارچوب قانون حمایت از احیاء بافت‌های فرسوده از اقدامات بخش غیردولتی برای احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده در قالب بودجه مصوب حمایت نمایند.

د- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظفند هرسال در طول برنامه حداقل ده درصد (۱۰٪) از بافت‌های فرسوده شهری را احیاء و بازسازی نمایند، تسهیلات و بودجه مورد نیاز همه‌ساله با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در بودجه عمومی پیش‌بینی و در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها یا مجریان طرح‌های نوسازی با معرفی شهرداری قرار خواهد گرفت.

تبصره: دولت موظف است حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از منابع، اعتبارات و تسهیلات اعطائی برای بخش مسکن اعم از طرح‌های مسکن مهر، مسکن جوانان و نیازمندان و مانند آن را به اجرای طرح‌های مذکور در محدوده بافت‌های فرسوده‌ی شهری اختصاص دهد.

ه - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ساماندهی و احیاء شهرهای آسیب‌دیده از جنگ تحمیلی و استفاده از اراضی رهاشده و ساختمان‌های مخروبه باقیمانده داخل شهرهای موردنظر را در اولویت قرار دهد.

ماده ۱۷۲- به منظور ارتقاء شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین از مزایای شهرنشینی و پیش‌نگری و پیشگیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیرمجاز دولت موظف است اقدامات زیر را انجام دهد:

الف - سامان بخشی مناطق حاشیه‌نشین تعیین‌شده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از طریق تدوین و اجرای ساز و

کارهای حقوقی، مالی و فرهنگی و توانمندسازی ساکنان بافت‌های واقع در داخل محدوده‌های شهری با مشارکت آنها، در چهارچوب «سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیرمجاز و ایجاد شهرک‌های اقماری برای اسکان جمعیت مهاجر،

ب - وضع مقررات بازدارنده و اعمال ممنوعیت ارائه کلیه خدمات زیربنایی به ساخت و سازهای غیرمجاز خارج از محدوده شهرها و روستاها و تخریب آنها با همکاری قوه قضائیه،

ج - تهیه و اجرای طرح هادی برای روستاهای واقع در حریم کلان‌شهرها با رویکرد کنترل محدوده روستاهای مذکور در حد رشد طبیعی آنها،

د - طراحی و ایجاد کمربند سبز در اطراف مراکز جمعیتی از طریق منابع دولتی توسط شهرداری‌ها،

ماده ۱۷۳- دولت مجاز است در طول برنامه نسبت به تهیه برنامه جامع مدیریت شهری به منظور دستیابی به ساختار مناسب و مدیریت هماهنگ و یکپارچه شهری در محدوده و حریم شهرها، با رویکرد تحقق توسعه پایدار شهرها،

تمرکز مدیریت از طریق واگذاری وظایف و تصدی‌های دستگاه‌های دولتی به بخش‌های خصوصی و تعاونی و شهرداری‌ها، بازنگری و به‌روزرسانی قوانین و مقررات شهرداری‌ها و ارتقاء جایگاه شهرداری‌ها و اتحادیه آنها، اقدام قانونی به عمل آورد.

ماده ۱۷۴- شوراها و شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط موظفند تا پایان سال اول برنامه از طریق تدوین نظام درآمد‌های پایدار شهرداری‌ها با اعمال سیاست‌های ذیل اقدام نمایند:

الف - کاهش نرخ عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربری‌های تجاری، اداری، صنعتی متناسب با کاربری‌های مسکونی همان منطقه با توجه به شرایط اقلیمی و موقعیت محلی و نیز تبدیل این عوارض به عوارض و بهای خدمات

بهره‌برداری از واحدهای احداثی این کاربری‌ها و همچنین عوارض بر ارزش افزوده اراضی و املاک، ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری،

ب - تعیین سهم شهروندان در تأمین هزینه‌های خدمات عمومی و شهری، نگهداری، نوسازی و عمران شهری و همچنین تعیین سهم دولت در ایجاد زیرساخت‌های توسعه، عمران شهری و حمل و نقل،

ج - تبدیل عوارض موضوع درآمد شهرداری‌ها از عوارض بر املاک به عوارض ناشی از مصرف و خدمات،

د - تعیین ضمانت اجرائی برای وصول عوارض، بهای خدمات و سایر درآمد‌های قانونی شهرداری‌ها،

ه - افزایش تراکم زمین‌های مشجر با سطح اشغال کمتر نسبت به زمین‌های غیرمشجر با سطح اشغال بیشتر

و - تقویت ساز و کارهای مدیریت و نظارت بر هزینه‌کرد شهرداری،

ز - برون‌سپاری وظایف قابل واگذاری و هدایت بودجه شهرداری‌ها به سمت هزینه‌کرد در حوزه وظایف اصلی و قانونی آنها و ممنوعیت پرداخت هرگونه هزینه از اعتبارات شهرداری به دستگاه‌های اجرائی،

بطور کلی، یکی از شروط لازم اثرگذاری سیاست‌های حوزه مسکن، مهار تورم است. با وجود ذکر موارد مرتبط با مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله، طرح‌های ساخت و احداث گسترده واحدهای مسکونی بدون در نظر گرفتن منابع پایدار برای تأمین مالی آنها، به تشدید کسری بودجه دولت و افزایش تورم منجر خواهد شد که دسترسی خانوارها خصوصاً اقشار کم‌درآمد جامعه را به مسکن مناسب، دشوارتر خواهد کرد.



ما از عدالت سهمی داریم
دو هفته نامه الکترونیکی تخصصی حقوق بشر
صاحب امتیاز و مدیر مسئول:
سازمان حقوق بشر ایران / محمود امیری مقدم
سر دبیر این شماره: مریم غفوری
تماس با مجله: mail@iranhr.net