

بلا تکلیفی صدور «شناسنامه هوشمند املاک»

با گذشت نزدیک به چهار سال از موضوع صدور شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات که در پی اجرای طرح جامع مسکن مطرح شد...



با گذشت نزدیک به چهار سال

جام جم آنلاین: با گذشت نزدیک به چهار سال از موضوع صدور شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات که در پی اجرای طرح جامع مسکن مطرح شد صدور این شناسنامه همچنان با مشکل روبه‌روست. براساس این طرح دولت به دنبال آن بود که هر واحد ملکی کارت یا به عبارتی شناسنامه هوشمندی داشته باشد که جایگزین سند و بنچاق شده و در آن اطلاعات کامل ملک اعم از زمان ساخت و تخریب ملک ثبت و ضبط شود، ضمن این که اطلاعاتی نظیر اشتراکات آب، برق، تلفن و گاز و این که چه اشخاصی و در چه مقطع زمانی در این ملک مستقر بوده‌اند، مسائل مالی، بیمه‌ای و حقوقی، مباحث معاملات و پایان کار یک واحد مسکونی در آن ثبت شود. براساس آنچه در کارگروه ساماندهی مسکن در آن زمان به تصویب رسید، کارگروهی متشکل از وزارتخانه‌های مسکن، بازرگانی، دادگستری، کشور و دارایی باید اقدامات لازم برای تکمیل سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات را انجام داده و ضوابط صدور شناسنامه هوشمند برای تمام املاک و مستغلات کشور را تعیین می‌کردند.

براساس بند دیگر این مصوبه، ارائه هر گونه خدمات دولتی و خدمات شهری در شهرها و مناطقی که صدور شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات آنها به اتمام رسیده، منوط به ارائه شناسنامه هوشمند ملک مورد نظر بود، اما با وجود مصوباتی که در این زمینه وجود داشت این طرح که می‌توانست باعث افزایش امنیت مالکیت خصوصی و کاهش جرائم و زمین خواری شود هیچ گاه عملیاتی نشد.

کارشناسان اقتصادی بر این باورند که وجود اطلاعات شفاف در حوزه املاک با افزایش امنیت مالکیت و امکان برنامه‌ریزی صحیح و اصولی در حوزه‌های ارزش و کاربری منجر به بهره‌مندی تمامی اقشار جامعه از این حق طبیعی می‌شود. نبود شفافیت اطلاعاتی در تمامی بازارها رابطه‌ای مستقیم با افزایش فساد و سوداگری در آن بازار دارد.

برای برنامه‌ریزی صحیح در بازار زمین و مسکن به منظور اعمال سیاست‌ها در حوزه املاک کشور اعم از زمین‌های مسکونی، کشاورزی، صنعتی و خدماتی وجود اطلاعات شفاف در این بازار ضروری است و دولت در جهت تسریع تکمیل اطلاعات، می‌تواند تمامی خدمات مرتبط با املاک را منوط به داشتن کارت هوشمند املاک و مستغلات کند و ارائه هرگونه خدمتی، فقط از طریق این کارت صورت گیرد. شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات یک کارت هوشمند است که اطلاعات مربوط به املاک در آن ذخیره می‌شود.

ثبت به‌روز تغییرات، یکپارچه‌سازی اطلاعات، تمرکز اطلاعات املاک، کاهش تخلفات، جمع‌آوری سریع اطلاعات، امکان پردازش سریع اطلاعات، امکان الکترونیکی کردن بسیاری از خدمات و فرآیندهای اداری، جلوگیری از جعل اسناد ملک در هنگام دریافت تسهیلات دولتی، احترام به حقوق قانونی افراد و ارائه کارت دیجیتالی املاک به عنوان سند معتبر مالکیت، تسهیل در نگهداری اسناد و مدارک ملک، افزایش ماندگاری اسناد مهم، تسریع در داد و ستد املاک، کاهش بروکراسی و تبعات آن از مزایای صدور کارت هوشمند است.

لزوم همکاری دو قوه قضاییه و مجریه

محمود اعلائی، مسوول سامانه املاک و مستغلات کشور در باره دلایل اجرایی شدن طرح صدور شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات به «جام‌جم» گفت: مجری این طرح ما بودیم و قرار بود از خروجی‌های سامانه املاک و مستغلات شناسنامه هوشمند صادر کنیم تا جایگزین سند هر ملک شود، یعنی کارت هوشمندی که همه اطلاعات مربوط به ملک، مالک و همچنین اطلاعاتی نظیر اشتراکات آب، برق، تلفن و گاز در آن ثبت شود.

وی افزود: اگرچه برای صدور شناسنامه هوشمند حدود چهار سال پیش سه وزیر مسکن، دادگستری و بازرگانی تفاهمنامه امضا کردند و رئیس‌جمهور نیز دستور تامین هزینه انجام آن را از سوی وزارت مسکن صادر کرد، اما متأسفانه وزارت مسکن وقت اقدامی در این زمینه نکرد و طرح صدور کارت هوشمند از سال 88 مسکوت باقی ماند.

اعلائی در پاسخ به این سوال که آیا امکانات سخت‌افزاری و نرم‌افزاری برای انجام این کار فراهم بود گفت: زیر ساخت‌های طرح آماده بود، اما برای اجرا هزینه بالایی نیاز بود، به هر حال سامانه املاک و مستغلات یک زیرساخت است که می‌توان روی این زیرساخت سرویس‌های مختلفی ارائه داد که یکی از این سرویس‌ها شناسنامه هوشمند است، چون در سامانه املاک و مستغلات مالکیت‌ها و انجام معاملات ثبت می‌شود و می‌تواند اطلاعات در شناسنامه هوشمند نیز به ثبت برسد.

وي افزود: همه نيازهاي سخت افزاري و نرم افزاري کار آماده است، اما اين که چرا با وجود تفاهمنامه سه وزير به اجرا درنيامده شايد به اين دليل باشد که جزو اولويت ها قرار نگرفته است.

نکته: براي صدور شناسنامه هوشمند حدود 4 سال پيش 3 وزير مسکن، دادگستري و بازرگاني تفاهمنامه امضا کردند و رئيس جمهور نيز دستور تامين هزينه انجام آن را از سوي وزارت مسکن صادر کرد، اما متاسفانه وزارت مسکن وقت اقدامي در اين زمينه نکرد به گفته اعلايي، صدور شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات طرحي نيست که فقط در دولت قابل اجرا باشد، بلکه بخش هايي از آن به قواي ديگر برمي گردد و شايد يکي از دلایلي که وزارت دادگستري تفاهمنامه ياد شده را امضا کرد به اين دليل بود که وزير دادگستري ارتباط بين دو قوا را بايد برقرار کند.

وي در پاسخ به اين سوال که آيا اين طرح مي تواند دوباره در دستور کار قرار گيرد، گفت: اگر اين تفاهمنامه در سطح روساي دو قوه قضاييه و مجريه مطرح شود اين طرح قابل اجراست، چون بحث مالکيت مطرح است و اين حوزه در اختيار قوه قضاييه است و دولت نمي تواند در بحث مالکيت ورود پيدا کند.

مسئول سامانه املاک و مستغلات کشور درباره تکميل اطلاعات روي کارت هوشمند گفت: زماني که قرار بود کارت هوشمند صادر شود بخشي از اطلاعات را يک سري از سازمان ها در اختيار داشتند و قرار بود فرم هايي از طريق شهرداري در اختيار مردم قرار گيرد تا آنها اطلاعات ملکشان را دقيق در آنها پر کرده و به مرکز ارسال کنند و آن مرکز اطلاعات ارسالي را با اطلاعات ساير دستگاه ها از جمله شرکت آب، برق، گاز و مخابرات و قوه قضاييه مطابقت دهد و در صورت صحت اطلاعات کارت هوشمند براي افراد ارسال شود.

اعلايي افزود: بايد يک بار اطلاعات جمع آوري مي شد که اگر اين اقدام صورت مي گرفت در حال حاضر يک بانک اطلاعاتي کامل وجود داشت که فقط لازم بود تغييرات در آن ثبت شود.

هرچند درباره دليل مسکوت ماندن طرح صدور شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات با دفتر معاون وزير راه و شهرسازي نيز تماس گرفته شد اما متاسفانه امکان ارتباط حاصل نشد.

از سوي ديگر دهقان، کارشناس شبکه تحليلگران تکنولوژي ايران نيز در ميزگري که توسط مرکز مطالعات تکنولوژي دانشگاه علم و صنعت ايران برگزار شده بود، گفت: بانک اطلاعات انساني در ايران به صورت پايه هنگام تولد و از طريق صدور شناسنامه توسط سازمان ثبت احوال کشور صورت مي گيرد، اما بانک اطلاعات مکاني به عنوان يکي از سطوح يا طبقات اصلي اطلاعات کشور همچنان تشکيل نشده است.

وي افزود: ضرورت ايجاد سامانه اطلاعات املاک کشور را مي توان در چهار بخش اجراي سياست هاي آميش سرزمين، بستر برنامه ريزي اقتصادي، ثبت حقوق مالکيت و بستر اجراي برنامه ريزي کاربري اراضي تقسيم کرد.

کاهش جرائم و زمين خوارى

دهقان، افزايش امنيت مالکيت خصوصي و عمومي و کاهش جرائم و زمين خوارى را از مزايای ايجاد سامانه شفاف اطلاعات املاک ذکر کرد و گفت: از آنجا که حجم عظيمي از پرونده هاي ورودي به قوه قضاييه با موضوعات زمين خوارى و حوزه املاک مرتبط است، با راه اندازي اين سامانه مي توان تعداد پرونده هاي ورودي را حداقل 25 درصد کاهش داد.

به گفته وي، ايجاد سامانه هوشمند املاک و مستغلات اين امکان را فراهم مي کند که بتوان بخوبي سياست هاي مالياتي را در حوزه املاک اجرا کرد. از جمله ماليات هايي که در حوزه زمين و مسکن اخذ مي شود ماليات بر عايدى سرمايه و ماليات بر ارزش زمين است.

اين کارشناس گفت: شناسنامه هوشمند املاک بازراري براي ارتباط بانک هاي اطلاعاتي سازمان هايي مانند شهرداري، دفترخانه ها، شرکت گاز، آب و فاضلاب، برق، ثبت احوال، ثبت اسناد، سازمان امور مالياتي، شرکت پست و ساير وزارتخانه ها است.

بدون شک وجود جريان صحيح اطلاعات در بازارهاي اقتصادي و امکان رصد وضعيت بازار، برنامه ريزان را در اجرا و نظارت بر چگونگي اجراي سياست ها و تصميمات ياري مي رساند.

يکي از مهم ترين ابزارهاي جمع آوري اطلاعات ايجاد سامانه هوشمند املاک و مستغلات کشور است و نخستين گام شکل گيري اين سامانه صدور شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات است که بايد از سوي مسوولان به آن توجه شود.

