



قرارگاه ملی مبارزه  
با مفاسد اقتصادی

# کاداستر

سدی در برابر سیل زمین خواری

جزوه مطالعاتی

شماره ۱۱



دریافت سایر مکتوبات

«قرارگاه ملی مبارزه با مفاسد اقتصادی» به عنوان یک مجموعه مردم نهاد مستقل، بر آن شده است تا در مسیر مبارزه با مفاسد اقتصادی؛ با رویکردی پیشگیرانه فعالیت نماید و این مجموعه هدف خود را همسوسازی ظرفیت پژوهشگاه‌ها، رسانه‌ها و جریان‌های دانشجویی و صنفی و در یک کلام نخبگان جامعه قرار داده است تا مبدائی برای گفتمان سازی عالمانه در راستای ریشه کنی سرطان فساد اقتصادی از پیکر نظام مقدس اسلامی ایجاد گردد.

[www.FesadSetiz.ir](http://www.FesadSetiz.ir)

@fesadsetiiz

@fesadsetiz\_ir

تهران میدان انقلاب  
خیابان کارگر شمالی  
بن بست امین - پلاک ۱۰

۰۲۱-۶۶۴۰-۸۷۳۰

قرارگاه ملی مبارزه با مفاسد اقتصادی



# کاداستر

## سدی در برابر سیل زمین خواری

### کاداستر چیست؟

«کاداستر» نظامی است که هدف آن تعیین محدوده‌های تعریف‌شده به همراه اطلاعات حقوقی محدوده‌ها، از قبیل «محدوده‌های املاک»، «محدوده‌های جغرافیایی»، «طبیعی» و غیره است. در حال حاضر در کشورهای اروپایی این اصطلاح به نظامی اطلاق می‌شود که برای ثبت مالکیت‌ها چه از نظر دامنه و حدود و چه از نظر اطلاعات گوناگون در مورد «زمین» و «ملک» تدوین شده باشد.

تعریف کاداستر از نظر فدراسیون بین‌المللی کاداستر (FIG) چنین تعریف شده است: سیستمی که وضعیت املاک ملکی (غیرمنقول) یک منطقه را مشخص می‌کند به طوری که تمام اطلاعات اندازه و محدوده زمین و نحوه ثبت خصوصیات ملک در آن مشخص باشد.

«کاداستر» شامل «عملیات نقشه برداری کاداستر» و «تهیه نقشه کاداستر» می‌شود و همانطور که اشاره کردیم ثبت جامع حد و حدود اموال غیر منقول را در بر می‌گیرد و معمولاً شامل اطلاعاتی مربوط به صاحب ملک، مکان دقیق (حتی گاهی اوقات اطلاعات GPS)، ابعاد (مساحت)، نوع کشت و ارزش قطعات زمین‌ها می‌شود.

«نقشه کاداستر» نیز نقشه‌ای است که حدود و مالکیت قطعات زمین را مشخص می‌کند. برخی نقشه‌های کاداستر جزئیات بیشتری را ارائه می‌کنند و ممکن است نام بخش، شماره قطعات، موقعیت سازه‌های کنونی، نام خیابان‌های مجاور و نشانی ارجاع به نقشه‌های قبلی را نیز دربر داشته باشند.

مفهوم اصطلاحی کاداستر اشاره به نقشه کاداستر دارد. کاداستر، فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات و مشخصات زمین است. کاداستر سیستمی است که در آن اطلاعات فنی و اطلاعات حقوقی ضمن تلفیق با یکدیگر نگهداری و مدیریت می‌شود تا در جهت تعیین موقعیت جغرافیایی و هندسی املاک (تثبیت املاک) و عملیات ثبتی نظیر تحدید حدود، تفکیک، تجمیع، افراز و رفع اختلاف ملکی در دعوی حقوقی مورد استفاده قرار گیرد.

- کاداستر چیست؟ ..... ۲
- تقسیم‌بندی‌های انواع کاداستر ..... ۳
- کاداستر قادر به پاسخگویی به سوالات زیر می‌باشد ..... ۶
- انواع ماهیت کاداستر ..... ۷
- بررسی کاداستر از منظر قانونی ..... ۹
- مزایای کاداستر ..... ۱۳
- سازمان های ذینفع در طرح کاداستر ..... ۱۵
- تاریخچه کاداستر در ایران ..... ۱۶
- برخی از عواقب و آسیب‌های تاخیر در اجرای طرح کاداستر ..... ۱۷
- اهداف طرح کاداستر ..... ۱۷
- بررسی بودجه تخصیص یافته به طرح کاداستر ..... ۱۸
- پیشنهادهای ..... ۲۰



## تقسیم‌بندی‌های انواع کاداستر

کاداستر دو تقسیم‌بندی کلی دارد:

الف) کاداستر ملکی ب) کاداستر عمومی

«کاداستر ملکی» تعیین محدوده‌های ملکی است و به دو نوع «شهری» و «زراعی» تقسیم می‌شود. همان‌طور که مشخص است نوع شهری آن، برای تعیین محدوده‌های شهری مثل عرصه خانه‌ها به کار می‌روند و نوع زراعی آن هم به تعیین حدود زمین‌های زراعی می‌پردازد.

### الف) کاداستر ملکی

در تبصره بند ۲ ماده ۲۱۱ قانون برنامه پنجم پنج‌ساله توسعه و در ماده ۱۵۶ قانون که طبق ثبت اسناد و املاک و در مواد ۱ و ۲ آیین‌نامه اجرایی آن به کاداستر ملکی در طبقه‌بندی انواع کاداستر اشاره شده است. در حال حاضر نظام اداری - ثبتی کشور ما بیشتر بر این نوع کاداستر تمرکز داشته و نگاه تک‌بعدی به کاداستر، می‌تواند علت عدم موفقیت سیستم اداری باشد. سازمان ثبت و اسناد کشور با وجود تعلق به قوه قضاییه، اما به‌مانند یک نهاد اجرایی رفتار کرده که تملک دولتی آن، مانند دیگر سازمان دولتی، کارایی آن در بخش کاداستر را تحت تأثیر قرار داده است. در این نوع کاداستر موقعیت ملک با سایر املاک مجاور تعیین می‌شود که از بروز اختلافات حقوقی مانند اختلافات در اصل یا حقوق مربوط به مالکیت و دعاوی تصرف و ... جلوگیری می‌نماید. از مزایای کاداستر ملکی توزیع دارایی‌های پراکنده غیرمنقول اشخاص در مناطق مختلف کشور است و مالیات همه املاک یک فرد، تحت یک نام و کد رتبه‌بندی می‌شود. با توجه به ماهیت اموال غیرمنقول و املاک، کاداستر ملکی به دو نوع کاداستر ملکی شهری و کاداستر ملکی زراعی تقسیم می‌گردد:

۱) کاداستر شهری: در کاداستر شهری محدوده‌های شهری، منازل، خیابان‌ها، کوچه‌ها و معابر موجود و جمع‌آوری اطلاعات مناسب و ضروری دیگر و ارائه آن است و با توجه به اهمیت و تراکم املاک و مستغلات شهری و قیمت و ارزش آنها در قیاس با اراضی زراعی روش‌های دقیق‌تری برای تهیه نقشه قطعات و جمع‌آوری و نگهداری و ارائه اطلاعات در آن به کار می‌رود. در مدیریت املاک شهرها می‌باشد. در کاداستر شهری می‌بایست

حقوق و قوانینی متعدد و پیچیده‌ای در کنار هم و برای تحقق یک هدف واحد در زمینه ثبت زمین و مدیریت املاک مد نظر قرار گیرند

۲) کاداستر زراعی یا روستایی: همان‌طور که از اسم آن برمیآید کاداستر زراعی برای تحدید حدود املاک در روستاها قابلیت اجرایی دارد. هدف از کاداستر زراعی، تعیین مرزهای مزارع و جمع‌آوری اطلاعات توصیفی مربوط به محیط و کاربردهای آن می‌باشد که در قیاس با کاداستر شهری از دقت کمتری در تهیه قطعات برخوردار است. مالکیت دقیق و فراهم کردن زمینه‌های فرآیند توسعه پایدار در مناطق روستایی از چالش‌های پیش روی کاداستر روستایی است و به کاهش تعارضات حقوقی و حقیقی و کاهش رانت خواری و سوءاستفاده از املاک و خاتمه دادن به تشکیلات سنتی و صرفه جویی در زمان و هزینه پرداخت کمک می‌کند.

### ب) کاداستر عمومی

«کاداستر عمومی» لایه‌های دیگری از اطلاعات را شامل می‌شود و همین اطلاعات است که کاداستر را به نظامی چند لایه و پیچیده تبدیل می‌کند. کاداستر عمومی به چند شاخه تقسیم می‌شود:

۱) کاداستر مالی

۲) کاداستر سیاسی

۳) کاداستر جغرافیایی

۴) کاداستر آبی

۵) کاداستر جامع



در بیشتر منابع مربوط به کاداستر، شاخه ای از کاداستر مالی را که به تدوین نظام مالیاتی می پردازد تحت عنوان کاداستر مالی می شناسند اما این شاخه به صورت صحیح تر «کاداستر مالیاتی» و از زیرشاخه های کاداستر مالی است. کاداستر مالی به طور کلی متولی تدوین نظام و استراتژی واحدی برای امور و توابع مربوط به بهاء و ارزش مالی زمین می باشد. اموری چون نظارت و کنترل بر ساخت و سازها و دریافت عوارض شهرداری، بازار خرید و فروش زمین و ملک، نظام مالیات املاک، امور بیمه و مواردی از این دست، همگی از فعالیت هایی هستند که به نوعی از خدمات کاداستر مالی می توانند منتفع گردند.

کاداستر سیاسی در ارتباط با تقسیم بندی های منطقه ای از قبیل حدود استان ها، بخش ها، شهرستان ها، حدود کشتی رانی، حدود عبور و مرور هواپیما در داخل و خارج از کشور و مرزهای بین المللی عمل نموده و در این نظام اطلاعات لازم جهت برنامه ریزی تقسیمات منطقه ای و ملی جمع آوری می شود.

کاداستر جغرافیایی یک مفهوم کلی از کاداستر بوده که در مجموع حوزه های مختلف جغرافیای سیاسی، انسانی و طبیعی و نیز اداره استراتژی های توسعه را به عهده دارد. کاداستر جغرافیایی در واقع محدوده های جغرافیایی وسیع مثل حد کویر، جنگل، کوهستان و نوع پوشش گیاهی را مشخص می کند.

هدف این نوع کاداستر تعیین مرزهای آبی کشورها و حدود و نفوذ هر کشور در آب های مجاور و مدیریت سواحل و بنادر می باشد.

کاداستر جامع به نظامی اطلاق می شود که عنوان یک سیستم مبنایی تدوین شده باشد که انواع دیگر کاداستر بتوانند بر این شهر متکی باشند و در حقیقت، شامل لایه های اطلاعاتی گوناگونی از دیگر انواع کاداسترها است.

## کاداستر قادر به پاسخگویی به سوالات زیر می باشد (استعلام):

۱- یک نفر در سراسر کشور کجا چه مقدار چه اندازه چه قدر اموال غیر منقول دارد. (قطعه زمین)

۲- در هنگام سؤال از سوی مراجع ذیصلاح قانونی مثل دادگاه ها در خصوص اموال بدهکار (مدیون) برای استیفای حق (دائن) این اطلاعات به سرعت و به طور دقیق در اختیار مراجع ذیصلاح قرار گیرد.

۳- در خصوص استفاده از تسهیلات مسکن از مراجع قانونی مثل بنیاد مسکن این تسهیلات در اختیار افرادی که فاقد مسکن می باشند توزیع گردد چون از این پس سیستم با انجام کامل این طرح قادر به پاسخگویی اینکه چه کسانی دارای زمین یا مسکن می باشند می گردد.

۴- در هنگام مراجعه افراد به دادگاه واعلام اعسار در پرداخت هزینه دادرسی با استفاده از اطلاعات املاک می توان مقدار دارایی فرد را محاسبه نمود و تصمیم مقتضی برای پرداخت هزینه اعسار اتخاذ نمود.

۵- ارائه خدمات و در اختیار گذاشتن دقیق ترین نقشه های رقومی از عرصه املاک با دقت متوسط ۵ سانتیمتر به ارگانها و مراجع دولتی از قبیل شهرداری ها و سازمانهای مسکن و شهرسازی و ادارات و شرکت های دولتی و جلوگیری از موازی کاری هزینه کردن میلیاردها ریال از بیت المال برای تهیه نقشه.

۶- کمیته امداد امام خمینی می تواند با استفاده از مقدار دارایی های افراد تعریفی استاندارد از فقر را ارائه نماید و از این پس به جای اینکه با افتخار از خانواده بزرگ امداد امام خمینی یاد نماید کاهش افراد این خانواده را با مردم جشن می گیرد. که این خود یک شناسه از کاهش فقر در جامعه می باشد.



# انواع ماهیت کاداستر

## ماهیت حقوقی سیستم کاداستر

یکی از ریز موثله‌ها و عناوین تحت مطالبه حقوق بشر حق دسترسی به زمین است. در حقوق شهروندی نیز که در واقع حقوق بشر داخلی محسوب می‌شود امنیت حقوقی شهروندان در مقابل تعرض دولت‌ها از دیگر دست آوردهای مکاتب فرا ملی تلقی می‌شود. با این دیدگاه ماهیت حقوقی کاداستر به عنوان یک امر اعتباری از یک سو جزء حق شهروندان و از سوی دیگر جزء تکالیف و تعهدات دولت در مسیر مردم سالاری به حساب می‌آید. و این نوع رویکرد باعث اعتماد سیاسی در ساختار نظام سیاسی می‌شود که از وظائف حاکمیت است. کارکرد سلبی کاداستر رقومی، جلوگیری و پیشگیری از تعرض به زمین و مالکیت خصوصی است به طوری که کاداستر رقومی، املاک مردم را شناسایی نموده و برای شهروندان کادکردهای سلبی و ایجابی به وجود می‌آورد.

## ماهیت فنی سیستم کاداستر

الف) سیستم اطلاعات مکانی

سیستم اطلاعات مکانی معمولا از نوع رایانه است. به تولید، پردازش و تحلیل مدیریت اطلاعات جغرافیایی و اطلاعات مکانی می‌پردازد. هدف نهایی یک سیستم اطلاعات جغرافیایی پشتیبانی جهت تصمیم‌گیری‌های پایه‌گذاری شده بر اساس داده‌های مکانی می‌باشد و عملکرد اساسی آن به دست آوردن اطلاعاتی است که از ترکیب لایه‌های متفاوت داده‌ها با روش‌های مختلف و با دیدگاه‌های گوناگون به دست می‌آیند. این سیستم عمومی‌ترین و معروف‌ترین سیستم اطلاعاتی است که در اختیار جامعه نقشه برداری قرار دارد. سیستم اطلاعات مکانی ماهیت فنی دارد و با ابتنا بر کار آیی در شیوه و هدف، بر

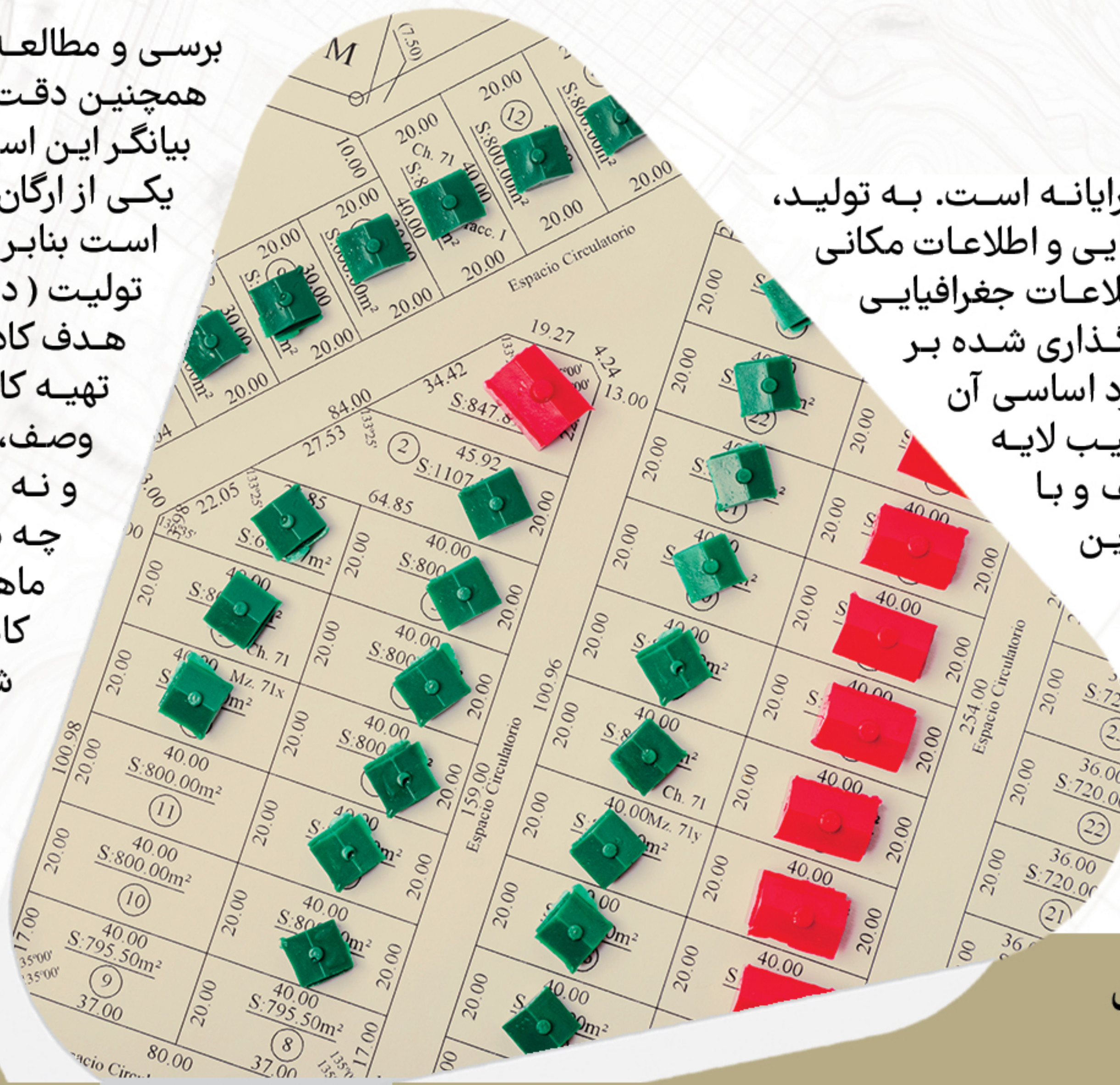
پردازش اطلاعات فنی راه‌گشایی می‌کند. براین مبنا، میتوان طرح کاداستر را در معنای محدود عملیات نقشه برداری فنی محسوب نمود.

ب) سیستم اطلاعات زمینی

سیستم اطلاعات زمینی وسیله‌ای برای برنامه‌ریزی، توسعه و کنترل منابع زمینی جهت استفاده بهینه از زمین بوده و به نوعی غایت بهینه‌گرایی منابع طبیعی را دنبال می‌کند. مبنای سیستم اطلاعات زمین، وجود سیستمی همگن جهت ارتباط داده‌های زمین با داده‌های درون سیستم است. به طور کلی، هدف نهایی در کاداستر باید هم سو با سیستم اطلاعات زمینی دانست تا با وضع مقررات اصولی بتوان با تکیه بر کاداستر، نسبت به مدیریت زمین نیز برنامه‌ریزی نمود.

## ماهیت دولتی سیستم کاداستر

بررسی و مطالعه تجربیات کشورها مثل فرانسه و انگلستان و همچنین دقت در فعالیت‌های فدراسیون جهانی نقشه برداری بیانگر این است که متولی اجرایی نمودن طرح کاداستر رقومی یکی از ارگان‌ها و سازمان‌های زیر مجموعه دولت بوده است بنابر این ماهیت نقشه‌های کاداستر را باید از لحاظ تولیت (دولتی) قلمداد نمود. فراگیر بودن کاداستر نیز که هدف کاداستر جامع رقومی می‌باشد، به منزله اصالت تهیه کاداستر ملی و فراملی (جهانی) است. با این وصف، ممکن است، این ماهیت از نقطه نظر اطلاعاتی و نه سرزمینی باشد که در این صورت این فراگیری چه در کاداستر محلی و چه در کاداستر ملی باید جزء ماهیت ذاتی کاداستر رقومی تفسیر گردد. در تهیه کاداستر تلاش مبنایی بر رویکرد‌هایی استوار می‌شود که همه اطلاعات تصور شدنی فعلی و حتی بعدی در نقشه‌های کاداستری مضبوط باشد تا اینکه در آینده به راحتی و با کمترین تلاش به منظور بهره‌برداری از اطلاعات، تمرکز یابد.





# بررسی کاداستر از منظر قانونی

## الف) وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها درباره کاداستر

ماده ۲. سازمان، متولی اجرای حد نگاری، صدور اسناد مالکیت حد نگار، ایجاد و بهره برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است.

ماده ۳. سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حد نگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حد نگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حد نگار نباشد. که متأسفانه با گذشت حدود ۱۰ سال از تصویب این طرح کم‌تر از ۳۰٪ این طرح در کشور اجرا شده است.

تبصره - کلیه دستگاه‌ها مکلف به همکاری با سازمان جهت اجرای حدنگاری می‌باشند.

ماده ۴. سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده ۳ نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حد نگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آنها و مشخصات فردی انتقال دهندگان و انتقال گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد.

ماده ۵. سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.

ماده ۶. سازمان مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت‌های آنها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم است.

ماده ۷. سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکار ناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیر مجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه‌های مرتبط مذکور و بهره‌برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

ماده ۸. سازمان مکلف است از توانمندی‌های سازمان نقشه برداری کشور (۷) و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخشهای دولتی و غیردولتی به منظور تأمین عکس‌ها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره‌ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده نماید.

ماده ۹. کلیه دستگاه‌ها مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی (۸) املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، بهره‌بردار و نقشه‌های مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه‌های امنیتی حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان قرار دهند.



## ب) حد نگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حد نگار

۱) ماده ۱۱. سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه ای را به اسناد مالکیت حد نگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه ای اعم از دستگاه ها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند. تبصره. پس از اتمام مهلت پنجساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه ای می باشد.

۲) ماده ۱۲. چنانچه ملک دارای سند رسمی مالکیت به نام متقاضی باشد و اطلاعات مندرج در درخواست و اسناد پیوست آن، با اطلاعات نظام جامع یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک، از سوی غیر، واصل نشده باشد، سند مالکیت حد نگار برای آن ملک صادر می شود.

۳) ماده ۱۳. در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه های حد نگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق هم جواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و با أخذ توضیح از ذی نفع و دستگاه های اجرائی ذی ربط و مجری طرح حد نگار (کاداستر) در شهرستان مربوط، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید. رأی صادر شده قطعی است. تبصره ۱. در صورتی که مغایرت مذکور در این ماده موجب کاهش حقوق صاحب سند شود و وی اعتراض نداشته باشد مطابق ماده (۱۲) عمل می شود.

۴) ماده ۱۴. هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است. تبصره ۱. در مواردی که بین مالکان، محجور یا ورشکسته ای باشد تنظیم صورت مجلس اصلاحی، ثبت در نظام جامع و صدور سند جدید منوط به صدور حکم قطعی از دادگاه است. تبصره ۲. در صورتی که ملک ثبت شده در بازداشت یا رهن بوده یا ممنوع المعامله باشد اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی نفع است. تبصره ۳. در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حد نگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می شود.



## مزایای کاداستر

- ۱ مدیریت بر اراضی کشاورزی
- ۲ ایجاد بازار معاملات ملکی دیجیتال
- ۳ جلوگیری از زمین خواری
- ۴ مدیریت بر حریم و بستر رودخانه‌ها
- ۵ جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی
- ۶ مدیریت بر انفال
- ۷ وصول عادلانه مالیات
- ۸ مدیریت بر کاشت، داشت و برداشت
- ۹ مدیریت بر منابع آب کشاورزی
- ۱۰ مدیریت بر اراضی ملی و دولتی
- ۱۱ مدیریت بر جنگل‌ها و کوه‌ها و دریاها
- ۱۲ مدیریت بر محیط زیست

## مزایای طرح کاداستر

- ۱ توسعه پایدار
- ۲ مدیریت بر اراضی و املاک شهری
- ۳ ایجاد امنیت قضایی
- ۴ مدیریت بر اراضی املاک روستایی
- ۵ مدیریت بحران و حوادث غیر مترقبه
- ۶ مکان‌یابی املاک
- ۷ شناسایی مالکیت‌ها
- ۸ مدیریت بر اراضی مزروعی
- ۹ احیاء موقعیت املاک تخریبی
- ۱۰ کاهش دعاوی حقوقی
- ۱۱ ایجاد امنیت اجتماعی
- ۱۲ مدیریت زمین
- ۱۳ ایجاد امنیت اقتصادی

## مزایای اجرای طرح کاداستر در کشور

- ۱ تثبیت حقوق مالکیت دولت و مردم بر اراضی و املاک
- ۲ حفظ و حراست از اراضی ملی و منابع طبیعی
- ۳ اصلاح بی‌نظمی‌ها در حوزه مالکیت اراضی و املاک کشور
- ۴ جلوگیری از زمین خواری و مفاسد اقتصادی
- ۵ کاهش تعرضات ملکی و افزایش ضریب ایمنی و جلوگیری از جعل اسناد مالکیت
- ۶ ابزار برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری‌های اقتصادی، اجتماعی و امنیتی کشور





# تاریخچه کاداستر در ایران

اولین بخشنامه سازمان  
ثبت در خصوص کاداستر

۳۴

سال ۱۳۳۴

تاسیس اداره کل کاداستر و مقرر شد که  
طرح کاداستر در ۲۵ سال اجرا بشود

۶۸

۵۱

موجب ماده ۱۵۶ الحاقی  
قانون ثبت اسناد و املاک

۹۳

تصویب قانون  
جامع کاداستر



## سازمان های ذی نفوذ در طرح کاداستر





## برخی از عواقب و آسیب های تاخیر در اجرای طرح کاداستر

- (۱) عدم تثبیت و ناشناختگی عرصه های مختلف کشور اعم از اراضی ملی و منابع طبیعی و اراضی و املاک دولتی
- (۲) ضعف در جریان صحیح اطلاعات بازار معاملات
- (۳) عدم نظارت و کنترل بر چگونگی اجرای سیاست ها در مورد زمین و سوداگری ها و زمین خواری های رایج در کشور
- (۴) فراهم آوردن زمینه مفاسد اقتصادی و افزایش دعاوی مردم و ورودی پرونده ها به محاکم قضایی
- (۵) ایجاد خدشه و انحراف در روند توسعه و پیشرفت اقتصادی و افزایش هزینه های تولید در تمام بخش ها

## اهداف طرح کاداستر

- (۱) فهرست نمودن مکان مرجع کلیه اطلاعات حقوقی مرتبط با سرزمین در یک سیستم یکپارچه
- (۲) فهرست نمودن مکان مرجع کلیه املاک غیر منقول در یک سیستم یکپارچه
- (۳) ایجاد بستر الزام جهت اجرای اتوماتیک قوانین و مقررات مرتبط بر سرزمین
- (۴) دسترسی مطمئن و امن به سوابق موقعیتی و حقوقی املاک
- (۵) ارائه سرویس های برخط هندسی و حقوقی مکان محور به اشخاص حقیقی، حقوقی و دولتی و غیردولتی
- (۶) تهیه گزارشات و پاسخ استعلامات مراجع قضایی و دفاتر اسناد رسمی و سایر دستگاه های دولتی بر اساس اطلاعات مکان محور نظام جامع حدنگار
- (۷) ایجاد بستر ثبت آنی تغییرات حقوقی و مکانی املاک
- (۸) توسعه اجرای اسناد رسمی و ثبت شرکت ها در یک بستر مکان محور
- (۹) در نهایت جایگزینی ثبت الکترونیکی بجای ثبت سنتی

## بررسی بودجه تخصیص یافته به طرح کاداستر در چند سال اخیر

| بودجه مصوب                    | سازمان مجری                                                         |      |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------|
| ۶.۴۷۳.۰۰۰<br>-<br>-           | سازمان ثبت اسناد و املاک<br>سازمان امور اراضی<br>سازمان منابع طبیعی | ۱۴۰۱ |
| ۱.۲۳۴.۰۰۰<br>۶۸۷.۰۰۰<br>-     | سازمان ثبت اسناد و املاک<br>سازمان امور اراضی<br>سازمان منابع طبیعی | ۱۴۰۲ |
| ۱.۲۳۴.۰۰۰<br>۸۵.۰۰۰<br>۲۴.۰۰۰ | سازمان ثبت اسناد و املاک<br>سازمان امور اراضی<br>سازمان منابع طبیعی | ۱۴۰۳ |

منبع: قوانین بودجه سالانه

همان طور که مشاهده می شود بودجه تخصیص یافته در سال ۱۴۰۱ برای سازمان ثبت اسناد و املاک حدود ۶.۵ همت بوده است که احتمالاً به دلیل ضعف این سازمان در اجرای این قانون موجب شده است که بودجه مصوب این سازمان برای این طرح به مبالغ کمتری کاهش یابد همچنین قانون گذار به درستی در سال های ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ نقش دستگاه های همکار را در اجرای قانون دیده است.



## پیشنهادهات

۱) تهیه برنامه عملیاتی (گانت چارت) دقیق به منظور تکمیل طرح حدنگار در بازه زمانی معین.

۲) ارتقا نرم افزار فعلی و باز طراحی آن با رفع اشکالات موجود در اجرای طرح کاداستر یکی از مهم ترین بخش های اجرایی شدن طرح جامع حدنگار در کشور هست.

۳) استفاده از ظرفیت دستگاه های همکار و ذی مدخل با تشکیل کارگروه عملیاتی از مهم ترین راهکار برای اجرایی شدن این طرح است همان طور که در قسمت بالا اشاره شده تا سال ۱۴۰۲ به جزء سازمان ثبت اسناد و املاک به هیچ یک از سازمان ها و ارگان های ذینفع بودجه ای تخصیص نیافته در حالی حدود ۱۰ سازمان در اجرای این طرح جزء سازمان های ذینفع طرح جامع حدنگار محسوب می شوند.

