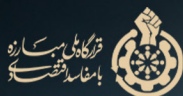


سامانه ساغر

و بازآرایی حکمرانی مالکیت در ایران



سامانه ساغر



جمهوری اسلامی ایران
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

سند مالکیت

مسئله ثبت مالکیت در ایران، به‌ویژه در حوزه املاک غیرمنقول، یکی از گره‌گاه‌های تاریخی در حکمرانی اقتصادی و حقوقی کشور محسوب می‌شود. طی دهه‌های گذشته، شکل‌گیری و گسترش نظام غیررسمی معاملات مبتنی بر اسناد عادی (قولنامه‌ای)، به تدریج موجب ایجاد شکاف میان «وضعیت واقعی تصرف و مالکیت» و «وضعیت رسمی ثبت‌شده» شده است. این شکاف، نه تنها به افزایش نااطمینانی حقوقی و هزینه‌های مبادله انجامیده، بلکه بستر مناسبی برای بروز پدیده‌هایی نظیر معاملات معارض، زمین‌خواری، فرار مالیاتی و فساد اداری فراهم کرده است.

در چنین بستری، تصویب قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» را می‌توان تلاشی برای مداخله نهادی در جهت بازتنظیم این وضعیت دانست. در امتداد این مداخله، طراحی «سامانه ساغر» به عنوان ابزار اجرایی، نشان‌دهنده حرکت به سمت حکمرانی داده‌محور در حوزه زمین است؛ رویکردی که تلاش می‌کند با تبدیل ادعاهای پراکنده و غیررسمی به داده‌های ساخت‌یافته، بنیان‌های یک نظام مالکیت شفاف و قابل اتکا را ایجاد کند.



چیستی سامانه ساغر: از ثبت ادعا تا تنظیم‌گری نهادی

سامانه ساغر را نمی‌توان صرفاً یک ابزار فنی برای ثبت اطلاعات دانست، بلکه باید آن را به مثابه یک «سازوکار تنظیم‌گری» در نظر گرفت که در تقاطع حقوق، فناوری و سیاست‌گذاری عمومی قرار دارد. این سامانه بستری فراهم می‌کند تا دارندگان اسناد عادی، ادعای مالکیت خود را در قالبی رسمی ثبت کنند و بدین ترتیب، نخستین گام در مسیر تبدیل مالکیت غیررسمی به مالکیت رسمی برداشته شود.

از منظر مفهومی، ساغر در حال ایجاد یک «لایه میانی» میان وضعیت غیررسمی و رسمی مالکیت است. این لایه، کارکردی دوگانه دارد: از یک سو داده‌های مربوط به مالکیت را تجمیع و استانداردسازی می‌کند و از سوی دیگر، امکان ارزیابی، تطبیق و در نهایت اعتباربخشی به این داده‌ها را برای نهادهای حاکمیتی فراهم می‌آورد. بنابراین، ساغر را می‌توان نوعی «زیرساخت نهادی دیجیتال» دانست که هدف آن کاهش عدم تقارن اطلاعاتی در بازار املاک و ارتقای قابلیت حکمرانی دولت است.

ویژگی‌ها و ابعاد چندلایه سامانه: از فناوری تا حکمرانی داده

یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های سامانه ساغر، اتکای آن به داده‌های مکانی دقیق است. الزام به ثبت مختصات جغرافیایی (مانند نقشه‌های UTM) نشان‌دهنده حرکت به سمت استقرار نظام کاداستر یکپارچه است؛ نظامی که در آن، هر قطعه زمین دارای شناسه یکتا و موقعیت مشخص است. این ویژگی، به طور مستقیم به کاهش تعارضات ملکی و جلوگیری از ثبت‌های تکراری یا متداخل کمک می‌کند.

در سطح معماری فناوری، ساغر مبتنی بر یک ساختار داده‌محور طراحی شده که قابلیت اتصال و تعامل با سایر پایگاه‌های اطلاعاتی را دارد. این امر، زمینه‌ساز شکل‌گیری یک «اکوسیستم داده‌ای» در حوزه زمین و املاک است که می‌تواند با نهادهایی نظیر سازمان امور مالیاتی، شهرداری‌ها و وزارت راه و شهرسازی در تبادل اطلاعات باشد. چنین یکپارچگی‌ای، نه تنها کارایی اداری را افزایش می‌دهد، بلکه امکان سیاست‌گذاری مبتنی بر داده را نیز تقویت می‌کند.

از منظر حکمرانی، این سامانه به دولت امکان می‌دهد تا از حالت واکنشی در مواجهه با دعاوی ملکی، به سمت یک رویکرد پیش‌نگرانه حرکت کند. به بیان دیگر، به جای حل و فصل اختلافات پس از وقوع، تلاش می‌شود با ثبت و شفاف‌سازی اولیه اطلاعات، از شکل‌گیری بسیاری از تعارضات جلوگیری شود. این تغییر پارادایم، یکی از مهم‌ترین دلالت‌های راه‌اندازی ساغر در سطح سیاست عمومی است.

مزایا و چالش‌ها: میان ظرفیت تحول و موانع اجرا

کارکرد اصلی سامانه ساغر را باید در افزایش شفافیت و امنیت حقوق مالکیت جست‌وجو کرد. با ثبت نظام‌مند ادعاهای مالکیت، امکان رهگیری سوابق معاملات فراهم شده و احتمال بروز تقلب یا فروش‌های معارض کاهش می‌یابد. این امر، به طور مستقیم بر کاهش حجم دعاوی قضایی و افزایش اعتماد در بازار املاک تأثیرگذار است. افزون بر این، شفاف‌سازی مالکیت می‌تواند به بهبود نظام مالیاتی، کنترل سوداگری و حتی سیاست‌گذاری در حوزه مسکن کمک کند.

با این حال، تحقق این مزایا با چالش‌های قابل توجهی همراه است. یکی از مهم‌ترین چالش‌ها، مسئله «پذیرش اجتماعی» است. بخش قابل توجهی از جامعه، به‌ویژه در مناطق روستایی و حاشیه‌ای، ممکن است به دلایل مختلف از جمله عدم آگاهی، بی‌اعتمادی یا هزینه‌های اداری، تمایلی به ثبت اطلاعات خود نداشته باشند. این موضوع می‌تواند به شکل‌گیری شکاف جدیدی میان «ثبت‌شدگان» و «ثبت‌نشده‌ها» منجر شود.

در سطح فنی، کیفیت و دقت داده‌های ورودی یک چالش کلیدی است. هرگونه خطا در تعیین موقعیت مکانی یا ثبت اطلاعات، می‌تواند به تعارضات جدیدی دامن بزند. همچنین، نیاز به زیرساخت‌های قوی برای پردازش و نگهداری حجم عظیم داده‌ها، یکی دیگر از الزامات اجرای موفق این سامانه است.

از منظر حقوقی و نهادی نیز، تعیین تکلیف ادعاهای متعارض، نحوه رسیدگی به اختلافات و هماهنگی میان دستگاه‌های مختلف، از جمله مسائلی است که می‌تواند بر کارآمدی ساغر تأثیر بگذارد. در واقع، اگرچه فناوری بستر لازم را فراهم می‌کند، اما حل و فصل نهایی بسیاری از مسائل همچنان نیازمند ظرفیت‌های حقوقی و نهادی است.



نتیجه

سامانه ساغر را باید فراتر از یک ابزار اجرایی، به عنوان بخشی از یک پروژه کلان در بازآرایی نظام حکمرانی زمین در ایران در نظر گرفت. این سامانه، باتکیه بر داده و فناوری، در پی آن است که یکی از مزمن ترین مسائل ساختاری کشور یعنی دوگانگی میان مالکیت رسمی و غیررسمی را برطرف کند.

با این حال، تجربه های مشابه در سایر کشورها نشان می دهد که موفقیت چنین پروژه هایی، بیش از آنکه به طراحی فنی وابسته باشد، به کیفیت اجرا، سطح اعتماد عمومی، هماهنگی نهادی و استمرار سیاست گذاری بستگی دارد. در این چارچوب، ساغر را می توان نقطه آغاز یک مسیر تحول دانست، نه نقطه پایان آن. مسیری که در صورت طی شدن صحیح، می تواند به شکل گیری یک نظام مالکیت شفاف، کارآمد و مبتنی بر داده در ایران منجر شود؛ اما در صورت غفلت از الزامات نهادی و اجتماعی، ممکن است به یک سامانه کم اثر دیگر در میان انبوه سامانه های دولتی تبدیل شود.

نویسنده: آرین سعیدی

<https://mapscale.ir/geomatic/survey/saghar-system/>

<https://mapscale.ir/geomatic/survey/saghar-system/>

<https://mapscale.ir/geomatic/survey/saghar-system/>

<https://lexiran.ir/> سامانه-ساماندهی-اسناد-غیر-رسمی-ساغر

سامانه ساغر | ادعا | ورود به ساغر املاک - ثبت قولنامه - اسناد غیر رسمی



دریافت سایر مکتوبات

«قرارگاه ملی مبارزه با مفاسد اقتصادی» به عنوان یک مجموعه مردم نهاد مستقل، برآن 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

  @fesadsetiiz

  @fesadsetiz_ir

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

۰۲۱-۶۶۴۰-۸۷۳۰

قرارگاه ملی مبارزه با مفاسد اقتصادی