

# راه حل مشکل مسکن، توسعهی اجاره به شرط تملیک است



اصل 31 قانون اساسی: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به خصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.»

بند 12 اصل سوم قانون اساسی دولت را موظف کرده است به: «پیریزی اقتصاد صحیح و عادلانه بر طبق ضوابط اسلامی جهت ایجاد رفاه و رفع فقر و برطرف ساختن هر نوع محرومیت در زمینه تغذیه و مسکن و کار و بهداشت و تعمیم بیمه.»

واقعیت جامعه از نگاه کارشناسان و نمایندگان مجلس: «70 درصد درآمد مردم صرف اجاره، خرید و پسانداز برای مسکن میشود»، «بخش مسکن همچنان در التهاب و سردرگمی به سر برده و کمبود عرضه مسکن و گرانی دو مقوله‌ای است که سالهاست با نوسانات شدید، مردم را از خانه‌دار کردن ناامید میکند»، «اگر دولت حضور پررنگتری در بخش مسکن داشته باشد، به سمت کنترل قیمت مسکن و کاهش گرانی‌ها حرکت خواهیم کرد.»

سرمایه‌گذاری دولتی در بخش مسکن بسیار پایین است. راه حل، تقویت تعاونی‌ها از سوی دولت و توسعه اجاره به شرط تملیک است.

در این زمینه رییس کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس ششم با بیان این که سرمایه‌گذاری دولتی در بخش مسکن بسیار پایین است، تأکید کرد که راه اجرای کامل اصل 31 قانون اساسی و حل معضل مسکن، تقویت تعاونی‌ها از سوی دولت و توسعه‌ی "اجاره به شرط تملیک" است. حجت‌الاسلام‌والمسلمین قوامی در گفت‌وگو با خبرنگار حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، درباره‌ی اجرای شدن اصل 31 قانون اساسی درباره‌ی تهیه مسکن متناسب برای هر فرد و خانواده اظهار داشت: افزایش و کاهش قیمت مسکن دلایل مختلفی دارد که از جمله آن بیمار بودن اقتصاد کشور است.

وی، عدم توسعه اقتصادی و سیاسی، عدم ارتباط با دنیا و بسته و دولتی کردن اقتصاد کشور را از جمله عواملی دانست که سرمایه‌ها به طرف بخش مسکن سرازیر می‌شود و یک دفعه قیمت آن به چند برابر افزایش می‌یابد.

قوامی افزود: به دلیل سیاست‌های غلط و عدم توجه دولت به مسکن، بیشتر سرمایه‌های دولت به طرف مسایل دیگر مانند واردات سوق یافته است و قیمت مسکن به طور لجام‌گسیخته بالا رفته که توان مردم برای خرید مسکن دچار مشکل شده است.

وی، سرمایه‌گذاری دولتی در بخش مسکن را بسیار پایین دانست و گفت: اگر دولت، سیاست‌های خوبی را اعمال می‌کرد و با داشتن توان مالی و زمینه‌هایی که در اختیار دولت است سرمایه‌گذاری‌های مهم و خوبی را در جهت سیاست انبوه‌سازی صرف می‌کرد، مشکل مسکن به این‌جا نمی‌رسید یا این‌که تعاونی‌ها را تقویت می‌کرد که متأسفانه اکنون تعاونی‌ها هیچ‌گونه کمک و همراهی نمی‌شوند.

## **90 درصد نابسامانی‌های مسکن ناشی از عمل نکردن دولتها به اصل 31 قانون اساسی است**

قوامی، 90 درصد وضعیت نابسامان مسکن را در حال حاضر ناشی از عمل نکردن دولتها به اصل 31 قانون اساسی دانست و گفت: اقتصاد ما در سه بخش اقتصاد دولتی، خصوصی و تعاونی در قانون اساسی پیش‌بینی شده است که متأسفانه دولت در بخش تعاون هیچ همکاری با تعاونی‌ها در جهت خانه‌دار شدن مردم نمی‌کند بلکه اشکال تراشی نیز می‌کنند که دست تعاونی‌ها برای کار و تولید بسته شود و نتوانند مسکن را در اختیار اعضای تعاونی قرار دهند ولی اگر تعاونی‌ها بر اساس همان اصول

قانون اساسي تقويت مي‌شد کار به اينجا نيميرسيد.

## در صورت عدم حمايت دولت از تعاونيها و انبوهسازان وضعيت مسکن بدتر از اين خواهد شد

وي ادامه داد: آنچنان که برنامه‌ريزي دولت به صورت دادن وام با ساختار غلطي که معمولا اعلام ميشود، روز به روز وضعيت مسکن را بدتر مي‌کند و در صورت عدم حمايت دولت از تعاونيها و انبوهسازان روز به روز وضعيت مسکن با توجه به رشد جمعيت کشور بدتر از اين خواهد شد. نماينده مجلس ششم درباره‌ي نحوه‌ي اجرايي کردن کامل اين اصل از قانون اساسي در صورتي که همچنان به صورت کامل اجرا نشود، گفت: مجلس مي‌تواند در اين زمينه بر دولت نظارت کند؛ يکي از مشکلات ما اين است که در بازنگري قانون اساسي همه مسووليت را به رييس‌جمهور واگذار کردند و چون رييس‌جمهوري پس از بازنگري قانون اساسي مورد استيضاح قرار نمي‌گيرد، در نتيجه وزرا نيز به نوعي در امنيت قرار گرفتند.

قوامي، با بيان اين که اساسا وزرا مسووليت مشترک با يکديگر دارند، افزود: اين که وزير مسکن بگويد به دليل گراني آهن، مسکن گران شده، قابل قبول نيست و به دليل مسووليت مشترک وزرا، وي نمي‌تواند از گران شدن مسکن با اين دلایل شانه خالي کند.

وي افزود: نمايندگان مجلس مي‌توانند با قدرتي که قانون به آنها داده، وزير را استيضاح و برکنار کنند و نظارت کامل مجلس در استيضاح وزرا شايد اثراتي در اين زمينه داشته باشد.

نماينده مجلس ششم درباره‌ي اقدامات مجلس ششم در موظف کردن دولت براي تامين مسکن متناسب گفت: خانه‌هاي به شرط تملیک در مجلس ششم پايه‌گذاري شد که در حوزه‌ي انتخابي خودمان در آن زمان حدود 700 الي 800 هزار خانه به شرط تملیک به افراد تحويل شد که اگر همان روند به همان شدت ادامه مي‌يافت، نتيجه بسيار خوبي مي‌گرفت همان‌طور که در دوران 4 ساله مجلس ششم نيز قيمت مسکن و زمين به صورت لجام گسيخته بالا نرفت و متعادل بود اما متاسفانه آن طور که بايد در دوره‌ي بعدي مجلس ادامه نيافت.

## راه حل مشکل مسکن توسعه‌ي "اجاره به شرط

## تملیک" است

وي، راه حل مشکل مسکن را توسعه‌ی "اجاره به شرط تملیک" دانست و افزود: امیدواریم دولتی که با شعار رفاه مردم آمده سعی در حل معضل گرانی برآید و به سراغ ایجاد رفاه برود و گرفتاری‌های مردم را ببیند.

قوامی با طرح این سوال که آیا مسکن حق مسلم مردم نیست؟ افزود: جامعه ما یک جامعه کارگری و روستایی یا کارمندی است و از طریق تعاونی‌های مخصوص هر کدام اگر دولت کمک و پشتیبانی کند، طبعاً قیمت مسکن پایین می‌آید و راه‌کار آن بسیار روشن است.

### مجلس وظیفه دارد قوانینی را درباره‌ی مسکن، وضع و دولت را به اجرای آن مکلف سازد

یک وکیل دادگستری نیز مجلس و صاحب‌نظران را مسوول پیگیری اصول مندرج در قانون اساسی در زمینه‌ی تامین مسکن توسط دولت می‌داند. سیدمحمد صادق آل‌محمد، وکیل دادگستری در ارزیابی از میزان اجرایی شدن این اصل و دلایل عدم اجرای کامل آن به خبرنگار حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا) گفت: وجود وزارتخانه‌ی آبادانی و مسکن یا مسکن و شهرسازی به معنای اهتمام دولت در تامین مسکن و ارائه تسهیلات با توجه به اصول یاد شده است.

وي با اشاره به فعالیت بخش‌های تعاونی، خصوصی و دولتی در مساله‌ی تامین مسکن با توجه به راهنمایی‌های دولت گفت: ممکن است دولت در اجرای اصول قانون اساسی تعلل کند یا با مشکلاتی مواجه شود که حل این مساله نیازمند زمان است، اما به هر حال در گذشته هیاتی تحت عنوان نظارت بر اجرای اصول قانون اساسی وجود داشت که مسوولیت نظارت بر تعلیق، تعلل و اجرایی نشدن اصول قانون اساسی و متذکر شدن آن به دولت را بر عهده داشت که از جمله این اصول، بحث تامین مسکن توسط دولت است.

آل محمد ادامه داد: مجلس و صاحب‌نظران می‌توانند طبق آگاهی‌ها و نوشته‌هایشان، اصول و تعلل دولت در زمینه‌ی مسکن را متذکر شوند. دولت نیز موظف است تا به تذکرات موجود توجه داشته باشد.

این وکیل دادگستری، درباره‌ی تبعات منفی اجرایی نشدن اصل (31) و بند (21) اصل (3) قانون اساسی تصریح کرد: وقتی اصول قانون اساسی در این زمینه اجرایی نشود، با توجه به افزایش جمعیت، مردم با مشکلات بیشتری مواجه خواهند شد. با توجه به این امر دولت باید برنامه‌های اصولی، با توجه به امکانات و نیازها فراهم سازد.

همچنین مجلس نیز وظیفه دارد به عنوان قوهی مقننه، قوانینی را در این زمینه وضع و دولت را به اجرای آن مکلف سازد. وی گفت: دولت با توجه به اشراف و قدرتی که در اراضی بایر دارد میتواند از این اراضی استفاده کرده و آن را به صورت ارزان و حتی مجانی با در نظر گرفتن شرایط خاص در اختیار تعاونیها و سازمان قرار دهد و به این ترتیب موجبات تقلیل هزینههای مسکن را فراهم سازد.

دولتها باید پاسخگویی علل عدم توجه یا کم‌توجهی به اجرای چنین اصل مهمی باشند

همچنین يك حقوقدان گفت: مردم میتوانند در راستای اصل هشتم قانون اساسی (امر به معروف و نهی از منکر) نسبت به تهیه مسکن به دولت امر به معروف و نهی از منکر کنند.

مهدی دواتگری دربارهی تکلیف دولت در زمینه تأمین مسکن متناسب با نیاز برای همه افراد و ارزیابی از میزان اجرای اصل 31 و بند 21 از اصل سوم قانون اساسی مبنی بر تهیه زمینهای اجرایی لازم در فراهم کردن مسکن مناسب برای هر فرد و خانواده از سوی دولت به خبرنگار حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، گفت: اصل سوم قانون اساسی دولت جمهوری اسلامی را موظف کرده برای نیل به اصول اعتقادی و کرامت و ارزش والای انسانی، اقداماتی را انجام دهد که از جمله این اقدامات بحث بند 12 از اصل سوم است که پیریزی اقتصاد صحیح و عادلانه طبق ضوابط اسلامی جهت ایجاد رفاه، رفع فقر و برطرف ساختن هر نوع محرومیت در زمینهای تغذیه، مسکن و کار و بهداشت و تأمین بیمه است.

وی ادامه داد: برنامه‌ریزی و ایجاد اقتصاد سالم در زمینهای مسکن برای رسیدن به هدفی در راستای نیل به اصول اعتقادی و توجه به کرامت و ارزش والای انسانی جزو وظایف دولت است. در همین راستا قانونگذار در اصل 31 قانون اساسی داشتن مسکن متناسب با نیاز را حق هر فرد و خانواده ایران دانسته و دولت را موظف ساخته تا با رعایت اولویت، نیازمندان از این تسهیلات برخوردار شوند.

دواتگری افزود: به نظر میرسد با توجه به گذشت 28 سال از پیروزی انقلاب اسلامی و اجرای قانون اساسی که با رای قاطع ملت در آذرماه 58 تصویب شد، دولت باید علل عدم توجه یا کم‌توجهی به اجرای چنین اصل مهمی را مشخص کند. البته ما نمیتوانیم دولت فعلی را مقصر بدانیم، هر کدام از دولتها میتوانند در اجرا یا در تعلل در اجرای چنین اصلی سهمی باشند؛ بنابراین هر يك از آنها باید به سهم خود در این ماجرا پاسخگویی ملت باشند.

این کارشناس حقوقی در خصوص چگونگی پیگیری تعللها یا بی‌توجهی دولت

در اجرای اصول یاد شده، تصریح کرد: دولت در مقابل مجلس مسوولیت دارد و هر يك از نمایندگان حق سوال پرسیدن از دولت، وزرا و رئیس جمهور را دارند. در همین راستا علاوه بر اینکه دولت در مقابل مجلس پاسخگو است در مقابل ملت هم پاسخگو است و اصل 122 به این مساله اشاره دارد که رئیس جمهور در حدود اختیارات خود در برابر ملت، رهبر و مجلس شورای اسلامی مسوول است، بنابراین این مساله نیز باید مورد توجه قرار گیرد.

وي بيان داشت: براساس اصل 113 قانون اساسي رئيس جمهور پس از مقام معظم رهبري عالي‌ترين مقام رسمي کشور است و امیدواریم انتظارات ما از رئیس جمهور و همکاران وي، زمینه‌هاي اجرای اصول قانون اساسي از جمله اصل 31 را فراهم کند؛ البته قانون اساسي چهارچوب‌هاي محکمي را نیز پیش‌بینی کرده از جمله وظیفه دیوان عالی کشور که در صورت تخلف رئیس جمهور از انجام وظایف قانونی صلاحیت رسیدگی دارد اما به لحاظ اینکه ممکن است ورود به این زمینه‌ها، بازتاب‌هاي سياسي را به همراه داشته باشد، معمولان این امر در برنامه کاری نبوده است.

دواتگري ادامه داد: دولت باید با توجه به سوگندي که رئیس جمهور قبل از شروع به کار دولت در حضور نمایندگان ملت داشته است، عمل کند و به نظر می‌رسد که اگر در اصول قانون اساسي، بی‌توجهی از سوی رئیس جمهور انجام شده باشد، این برخلاف سوگند است.

وي تصریح کرد: مردم می‌توانند در راستاي اصل هشتم قانون اساسي (امر به معروف و نهی از منکر) نسبت به تهیه مسکن به دولت امر به معروف و نهی از منکر کنند، از طرف دیگر دیوان عالی کشور وظیفه دارد به تخلفات رئیس جمهور از انجام وظایف قانونی، رسیدگی کند، مجلس هم وظیفه دارد؛ البته رئیس جمهور در مقابل مقام معظم رهبري نیز پاسخگو است.

## **اقدامات دولت در زمینه مسکن متناسب با نیاز جامعه نیست**

بیشتر اختلافات خانوادگی ناشی از مشکل مسکن است  
يك حقوقدان نیز معتقد است که علیرغم تکلیف قانونی دولت در تهیه مسکن متناسب با نیاز برای هر فرد و خانواده ایرانی، اقدامات دولت در این زمینه متناسب با نیاز و رشد جمعیت نبوده است.

عباس برزگر در گفت‌وگو با خبرنگار حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، درباره‌ي تکلیف دولت در زمینه تأمین مسکن متناسب با نیاز برای همه افراد اظهار داشت: اختصاص بند 12 اصل 3 قانون اساسي و يك اصل خاص یعنی اصل 31 قانون اساسي به بحث مسکن نشان می‌دهد

حکومت جمهوری اسلامی و تدوین و تصویب‌کنندگان قانون اساسی به این مساله بسیار مهم توجه داشته‌اند که اولین موضوع ضروری برای هر خانواده ایرانی مسکن است و این حق هر فرد و خانواده ایرانی است و هیچ‌کس نباید بدون مسکن باشد.

وی درباره‌ی میزان موفقیت دولت در اجرای اصل 31 قانون اساسی و تأمین مسکن مناسب برای افراد جامعه عنوان کرد: علی‌رغم تلاش‌ها و سیاست‌های دولت جمهوری اسلامی ایران در طول 27 سال گذشته باید گفت که دولت تا حدودی در این زمینه فعالیت کرده است اما انتظار از دستگاه‌ها، ارگان‌ها و وزارتخانه‌هایی که در این زمینه وظایفی بر عهده دارند بسیار بیش از این بود.

این حقوقدان با اشاره به این‌که وزارت مسکن و شهرسازی نیز آن‌گونه که باید به ایفای وظایف خود می‌پرداخته، موفق نبوده است، گفت: در برخی موارد که حتی مصوبه دولت نیز وجود داشته برای مثال واگذاری 240 هکتار اراضی خلاف قانونی که وزارت کشاورزی در پارک ملی سرخه حصار انجام داد، از سال 1378 دولت دستور داده که این قضیه را حل کنند و معوض به آن‌ها بدهند اما وزارت مسکن هنوز این موضوع را نتوانسته به صورت جدی حل کند گاهی حرف‌هایی زده و قول‌هایی داده شده اما در عمل نتوانسته‌اند به آن‌ها عمل کنند.

برزگر خاطرنشان کرد: اگرچه نباید زحمات مسوولان را نادیده گرفت اما این اقدامات نتوانسته متناسب با نیاز جامعه و رشد جمعیت باشد بلکه نسبی بوده و وجود مستأجران بسیاری که ناتوان از پرداخت هزینه مسکن هستند يك واقعیت مشهود در جامعه است.

وی با اشاره به اولویتی که قانون برای افراد نیازمندتر مانند روستاییان و کارگران قائل شده است، گفت: روستاییان برای جلوگیری از مهاجرت به شهرها و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در روستاها بیش از وزارت مسکن فعال بوده است و وزارت مسکن در شهرها با پروژه‌سازی و اقدامات کلانی که انجام می‌دهد می‌تواند مشکل مسکن کارمندان دولت را حل کند که در این زمینه کار زیاد شده اما متناسب با نیاز جامعه نبوده و باید تلاش بیشتری صورت گیرد.

برزگر همچنین گفت: اکنون می‌توان کارگران و درصدی از کارمندان جزء دولت را در اولویت نیازمندان دانست چون کارمندان با پست‌های بالا در طول 28 سال گذشته از دولت مسکن گرفتند یا با درآمد خودشان سرپناهی تهیه کردند اما بخشی از اقشار کارمندان که درآمد پایین دارند نتوانسته‌اند صاحب مسکن شوند یا حتی اگر دولت زمینی به آن‌ها داده از روی ناچاری فروخته‌اند.

## در صورت اجرای اصل 31 قانون اساسی قطعا وضعیت بسیار متناسبتر از اکنون بود

این وکیل دادگستری در توصیف وضعیت مطلوب مسکن در صورت اجرای اصل 31 قانون اساسی از سوی دولت اظهار داشت: در صورت اجرای این اصل قطعا وضعیت بسیار متناسبتر از اکنون بود. بسیاری از طلاقتها و اختلافات و دعاوی خانوادگی به ویژه میان زوجین جوان در زمینه مسکن است و ناسازگاریها و مشکلاتی که از سکوت زوجین جوان نزد خانوادههایشان به وجود میآید از نتایج آن محسوب میشود.

این وکیل دادگستری، سازمانهای مسوول در بحث مسکن را بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، وزارت مسکن و شهرسازی، تعاونیهای مسکن وزارتخانهها و نهادها و ارگانها دانست و تأکید کرد که این ارگانها باید به صورت جدی در بحث مسکن وارد شوند و این معضل را حل کنند.

برزگر با بیان اینکه دولت یا نتوانسته واقعیتها را شناسایی کند یا توان انجام تعهدات خود را نداشته، افزود: راهکار اجرای اصل 31 قانون اساسی این است که خانوادههای فاقد مسکن و شدیداً نیازمند را شناسایی کنند و امکانات و وامهای بلندمدت متناسبی که بتوانند پرداخت کنند به آنها داده شود در حالی که اکنون، سیاستهایی که بانک مسکن اعمال میکند و وامهایی که میدهد با واقعیت و قیمت مسکن متناسب نیست.

وی دربارهی راهکارها خاطرنشان کرد: تعاونیها با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداریها و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر ارگانهایی که در بحث مسکن دخیل هستند میتوانند در صورت حمایت دولت و دریافت مقداری یارانه و در اختیار قرار گرفتن زمین و مصالح ارزان این مشکل را حل کنند.

این حقوقدان در پاسخ به این سوال که آیا مرجع یا نهادی برای مکلف کردن دولت به اجرای اصل 31 قانون اساسی وجود دارد یا خیر؟ گفت: فعلا به نظر نمیرسد چنین نهادی وجود داشته باشد هرچند میتواند ارگانهایی که مسوولیت بیشتری دارند مانند وزارت مسکن و شهرسازی را پاسخگو دانست و مجلس میتواند از وزیر مسکن و شهرسازی توضیح بخواهد.

وی با بیان اینکه دولت هنوز نتوانسته قدمی اساسی برای حل مشکل مسکن بردارد، ادامه داد: این کار یا در توان دولت نیست یا ابزار کار را در دست ندارد یا مشکلاتی وجود دارد که وزارت مسکن و شهرسازی نیز قادر به حل آن نیست.



## ریشه مشکل مسکن فقط مشکلات داخلی نیست

برزگر در پایان خاطرنشان کرد: دولت با تمام توان به اجرای تمام اصول قانون اساسی توجه کرده است اما مشکلاتی که در طول این 28 سال برای کشور ما به وجود آورده‌اند مانند تحریم‌های اقتصادی و جنگ 8 ساله و مسایلی که اکنون با آن روبرو هستیم باعث شده دولت نتوانسته صد درصد به ایده‌ها و آرزوهایی که نظام برای مردم و جامعه دارد برسد پس ریشه مشکل مسکن فقط مشکلات داخلی نیست بلکه به مشکلاتی که سایر کشورها ایجاد می‌کنند نیز برمی‌گردد. دولت به سمت فعال‌سازی شرکت‌های انبوه‌سازی برود

## دولت نظارت جدی بر کیفیت ساخت و قیمت مسکن داشته باشد

همچنین یک وکیل دادگستری، تبعات اجتماعی نبود مسکن مناسب را بیشتر از تبعات اقتصادی آن دانست. غلامحسین استکی در ارزیابی از میزان اجرایی شدن این اصل و دلایل عدم اجرای کامل آن به خبرنگار حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، گفت: مسکن یکی از مسایل مهم جامعه است و نیاز زیادی به سرمایه‌گذاری، تصدی‌گری و اعمال مدیریت دارد. این‌که گفته شود دولت باید نقش بیشتری در امر مسکن داشته باشد با اهداف دولت‌ها و آنچه که در دنیای اقتصادی مبنی بر حضور کمتر دولت‌ها مطرح است، تناقض دارد.

وی ادامه داد: آنچه در زمینه مسکن حائز اهمیت است، بحث تسهیلات است که اگر به متن قانون اساسی توجه شود مساله «فراهم کردن زمینه‌های اجرایی توسط دولت» مطرح است که این با آنچه در ذهنیت مردم برای ساختن مسکن توسط دولت وجود دارد، متفاوت است. استکی گفت: مساله‌ی ساخت مسکن از سوی دولت و آرایه‌ی ارزان یا قسطی آن به مردم، انگیزه‌های حرکت‌های اقتصادی را در جامعه از بین می‌برد. انتظار چنین امری از دولت درست نیست.

## آنچه باید مورد توجه قرار گیرد رعایت عدالت در آرایه‌ی تسهیلات بانکی دولت است

این وکیل دادگستری ادامه داد: آنچه باید مورد توجه قرار گیرد رعایت عدالت در آرایه‌ی تسهیلات بانکی دولت است به گونه‌ای که اگر کسی از بانک درخواست تسهیلات مسکن کرد در مواردی غیر از آن مصرف نشود.

وی درباره‌ی تصدی‌گری دولت و نظارت آن، بیان داشت: دولت باید با برنامه‌ریزی درست بر وام‌های اخذ شده و نحوه‌ی ساختمان‌سازی نظارت

کامل داشته باشد تا از يك ساختمان در سالهاي متمادی استفاده شود. استکي با تاکید بر این که کمک دولت در بخش ساخت و ساز مسکن حتمي است، گفت: معتقدم دولت نباید در بخش مسکن دخالت مستقیم داشته باشد. هر چقدر که دولت در مسایل عملي اقتصادي کمتر دخالت کند این به نفع جامعه است و همه اقتصاددانان هم از آن مطلع هستند. دولت نظارت جدي بر کیفیت ساخت و قیمت مسکنهاي ساخته شده داشته باشد

## دولت به سمت فعالسازي شرکتهای انبوهسازي برود

وي با اشاره به مشکلات اقتصادي دولتي بيان داشت: متاسفانه 75 درصد از اقتصاد ما در حال حاضر دولتي است که این امری اشتباه است اما به هر حال دولت مي‌تواند تدابيري بينديشد که وضعیت آشفته‌ي مسکن را سر و سامان دهد به این صورت که به سوي فعالسازي شرکتهای انبوهسازي پردازد و البته نظارت جدي هم بر کیفیت ساخت و قیمت مسکنهاي ساخته شده داشته باشد.

این وکیل دادگستري با بيان این که اگر نظارتهاي دولت در امور فوق جدي باشد و بکوشد تا بازار رقابت سرمايه‌گذاري در این بخش را به وجود آورد مشکل مسکن حل خواهد شد، تصريح کرد: دليل تاکید بر نظارت دولت بر شرکتهای انبوهسازي این است که نظارت بر يك نفر که اقدام به ساخت پانصد واحد آپارتمان مي‌کند راحت‌تر از نظارت بر پانصد شخصي است که پانصد واحد ساختمان مي‌سازند. این مسائل جزو راهکارهايي است که اگر دولت به آن عمل کند با مشکل کمتری در بخش مسکن مواجه خواهیم شد.

وي درباره‌ي تبعات منفي اجرايي نشدن اصل 31 و بند 21 اصل 3 قانون اساسي گفت: از تبعات نداشتن مسکن از بين رفتن آرامش جامعه است به طور مثال معلم یا مديري که همواره به فکر تامین مسکن است هرگز نمی‌تواند آن‌طور که باید به ادای وظیفه پردازد که شاید حتي این آسیبها را در محاسبات‌مان به شمار نیاوریم.

با نبود مسکن سلامت روعي و رواني جامعه به هم مي‌خورد استکي ادامه داد: با نبود مسکن، سلامت روعي و رواني جامعه به هم مي‌خورد که این آسبني به جامعه است. از لحاظ اقتصادي نیز وقتي مسالهي مسکن حل نشده باشد مي‌تواند از عوامل اصلي دامن زدن به تورم باشد و حتي ممکن است آسیبهاي قضايي هم به جامعه وارد شود. وقتي دولت در مسالهي مسکن دخالت نکند و مردم را به حال خود رها کند حق جامعه تضییع ميشود. دولت مدعي‌العموم است و باید مواظب باشد که به عموم ملت ظلم نشود.

پیگیری مجدانه اصل 44 برای بهبود وضعیت مسکن ضروری است  
میزان مشارکت دولت در تامین مسکن در قانون اساسی ذکر نشده است  
يك حقوقدان نیز گفت: «رییس جمهور به دلیل داشتن وظیفه‌ی نظارت بر  
حسن اجرای قانون اساسی و از طرف دیگر ریاست قوه‌ی مجریه باید  
پیگیری مجدانه جهت تحقق اصول 31 و بند 12 از اصل 3 قانون اساسی  
در زمینه‌ی مسکن داشته باشد.»

ناصر چوبدار، وکیل دادگستری و حقوقدان در گفت‌وگو با خبرنگار  
حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، در مورد نقش دولت در  
تامین مسکن با اشاره به اصول 31 و بند 12 از اصل 3 قانون اساسی  
که تامین مسکن برای همه‌ی اقشار جامعه و پیریزی‌های اقتصادی جهت  
ایجاد رفاه و رفع فقر را از وظایف دولت دانسته، تصریح کرد:  
«میزان مشارکت دولت در تامین مسکن در قانون اساسی ذکر نشده و فقط  
وظیفه‌ای را برای تامین مسکن به عهده‌ی دولت گذاشته است که دولت  
باید در این امر کوشا باشد و عمل کند. در واقعیت هم می‌بینیم که  
چنین اتفاقی در تامین مسکن نیفتاده و مشکلات بسیار جدی در زمینه‌ی  
مسکن در سطح جامعه می‌بینیم و یکی از معضلات بزرگ در حال حاضر  
است.»

وی افزود: «در برنامه‌های 5 ساله که تاکنون تنظیم شده در زمینه‌ی  
مسکن پیش‌بینی‌های زیادی شده که حال رسیدن یا نرسیدن به آن اهداف  
بحث جداگانه‌ای است.»

چوبدار در خصوص پیگیری این اصول از قانون اساسی، خاطرنشان کرد:  
«طبق قانون رییس جمهور مکلف به حسن اجرای اصول قانون اساسی است.  
از طرف دیگر رییس جمهور رییس دولت نیز هست. یعنی رییس جمهور  
علیرغم ریاست دولت که مسوول اجرای این دو اصل است، مسوول حسن  
اجرای آن نیز تلقی می‌شود، لذا به خاطر داشتن وظیفه‌ی نظارت بر حسن  
اجرای قانون اساسی باید در این زمینه پیگیر باشد، از طرف دیگر به  
عنوان رییس دولت هم طبق برنامه‌های مدون و مصوب در قالب برنامه‌های  
پنج ساله و چشم‌انداز بیست ساله بایستی پیگیری مجدانه‌ای داشته  
باشد.»

معضلات بسیاری بر سر راه اجرای اصل 31 قانون اساسی وجود دارد  
این وکیل دادگستری با بیان اینکه معضلات بسیاری بر سر راه اجرای  
این اصل وجود دارد، اظهار داشت: «تاکنون ما بحث اصل 44 را داشتیم  
که دست بخش خصوصی در این زمینه بسته بود اما پس از تعدیل اصل 44  
از سوی مقام معظم رهبری و ابلاغ آن به دولت برای اجرا، باید دولت  
جدیت به خرج دهد که بخش خصوصی را برای حضور در ساخت و سازها و  
مسکن تشویق کند.»

چوبدار نقش بانک‌ها در زمینه‌ی مسکن را ضعیف ارزیابی کرد و افزود:

«وام بانكها با توجه به ارقام نجومی قیمت مسکن، قطعاً نمیتواند کمکی به تهیهی مسکن اقشار ضعیف کند.»

لزوم پیگیری مجدانهی اصل 44 قانون اساسی برای بهبود وضعیت مسکن وی با تأکید بر لزوم پیگیری مجدانهی اصل 44 قانون اساسی برای بهبود وضعیت مسکن، عنوان کرد: «اگر به بخش خصوصی در زمینهی مسکن پر و بال بیشتری داده شود شاید تحولی در این امر صورت گیرد و اصل 31 و بند 12 از اصل 3 نیز به این واسطه محقق شود.»

مسکن میتواند با ایجاد مشکل اقتصادی، آثار منفی اجتماعی را نیز در پی داشته باشد

این حقوقدان به تبعات منفی معضل مسکن در جامعه اشاره و تصریح کرد: «نبودن مسکن برای خیلی از اقشار جامعه میتواند تأثیرات منفی در رفتار آنها بگذارد. یعنی ممکن است باعث وقوع تخلفات و جرایمی شود که قطعاً تبعات حقوقی و کیفری در پی خواهد داشت. چون مسکن در حال حاضر قسمت عمدهای از درآمد مردم کم درآمد را به دلیل اجارههای بالا به خود اختصاص میدهد. لذا میتواند با ایجاد مشکل اقتصادی، آثار منفی اجتماعی را نیز در پی داشته باشد و بعضاً منجر به وقوع جرم شود.»

وی با تأکید بر نقش رییس جمهور در پیگیری بحث مسکن، گفت: «گاهی برخی از اصول قانون اساسی توسط قوای دیگر مسکوت میماند و رییس جمهور ممکن است در مقام نظارت بر حسن اجرا با مشکل مواجه شود اما در این مورد چون خود رییس جمهور وظیفهی اجرایی نیز در زمینهی مسکن دارد لذا بهتر میتواند برای اجرای این دو اصل عمل کند چرا که در حوزهی اختیارات و وظایف قوهی مجریه است.»

دولت به فکر کسب درآمد از طریق زمین نباشد

## **در بخش مسکن نیازمند نظارت مستقیم دولت هستیم نه ورود مستقیم**

همچنین يك حقوقدان تأکید کرد که راه حل تأمین مسکن واگذاری زمین با قیمت عادلانه به سازندگان و اشخاص است.

دکتر محمد ادیب در ارزیابی از میزان اجرایی شدن این اصل و دلایل عدم اجرای کامل آن به خبرنگار حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، گفت: طبق این اصل دولت باید نسبت به تأمین مسکن و مایحتاج اولیهی مردم نظارت کامل داشته باشد و از این طریق برای خودش منبع درآمد در نظر نگیرد.

وی با بیان این که متأسفانه بخش مسکن از نظارت مستقیم دولت خارج شده است، گفت: آن قسمت از ساخت مسکن که در دست بخش خصوصی قرار

دارد نیز بدون کنترل است زیرا بخش خصوصی همیشه به دنبال افزایش قیمت و کسب سود بیشتر است و اگر دولت نیز به همین شکل عمل کند در نتیجه نه تنها مسأله‌ی گرانی مسکن حل نمی‌شود بلکه باعث افزایش قیمت‌ها نیز می‌شود.

دولت در اجرای اصل 31 قانون اساسی کوتاهی کرده است ادیب با بیان این‌که با صحبت و سخن گفتن کار گرانی و تأمین مسکن حل نمی‌شود، افزود: وقتی از سازندگان مسکن دلایل افزایش 40 درصدی قیمت مسکن سوال می‌شود آنها می‌گویند مصالح اولیه به ویژه آهن که تحت نظارت دولت است گران شده که گرانی یا عدم گرانی را تأیید نمی‌کنم اما آنچه مسلم است دولت حداقل نظارت نکرده است و شاید عدم نظارت دولت باعث افزایش قیمت‌ها شده در حالیکه وظیفه‌ی اصلی دولت تأمین مسکن است که در وضعیت فعلی کوتاهی در انجام این وظیفه طبق اصل 31 قانون اساسی انجام شده است.

وی ابراز عقیده کرد: از جهتی شهرداری‌ها در واگذاری مجوزهای ساختمانی سخت‌گیری می‌کنند در نتیجه قیمت تراکم در بازار مسکن افزایش پیدا می‌کند و از طرفی جلوی افزایش طبقات و برج‌سازی گرفته می‌شود که این اقدام باعث افزایش قیمت‌ها می‌شود که عدم افزایش خانه‌سازی دولت را از وظیفه‌ی اصلی که در قانون اساسی تأمین مسکن را بر عهده‌ی آن گذاشته، باز می‌دارد.

عدم هماهنگی دستگاه‌های دولتی مربوط به مسکن و سخت‌گیری در واگذاری تراکم از دلایل افزایش قیمت

این حقوقدان در مورد علت افزایش قیمت مسکن افزود: عدم هماهنگی دستگاه‌های دولتی مربوط به ساخت و ساز مسکن، سخت‌گیری در واگذاری تراکم و مجوز ساخت و سخت‌گیری سازمان‌های مربوطه مثل آب و فاضلاب باعث افزایش قیمت‌ها می‌شود.

وی از بین رفتن رقابت در بخش خصوصی در ساختمان‌سازی را عامل دیگر افزایش قیمت مسکن عنوان کرد و گفت: سخت‌گیری‌های دولت باعث شده این رقابت بین سازندگان مسکن کمتر شود و در نتیجه عده‌ی معدودی ساختمان‌سازی می‌کنند و ساختمان‌هایشان را به قیمت‌های بسیار گران به فروش می‌گذارند که در نتیجه موجب نارضایتی طبقه‌ی آسیب‌پذیر جامعه می‌شود که به فرموده‌ی امام خمینی(ره) بیشترین بار انقلاب بر دوش آنها بوده است.

ادیب در مورد اولویت واگذاری مسکن طبق اصل 31 قانون اساسی، گفت: دولت به طور مستقیم ساختمان‌ساز نیست بلکه نهادهای دولتی ساختمان‌سازی می‌کنند. تأمین مسکن به معنای ساخت مسکن توسط دولت نیست. به نظر می‌رسد اولویت واگذاری تسهیلات در امر مسکن باید با نیازمندان باشد.

این حقوقدان با بیان اینکه سازمان‌ها با مشارکت سازمان مسکن و شهرسازی اقدام به ساخت مسکن می‌کنند که می‌توانند در تأمین مسکن مؤثر باشد، افزود: از آنجایی که تأمین مسکن نیازمندان در اولویت قرار دارد چنانچه ساختمان‌ها با مشارکت بخش خصوصی و سازمان‌های مربوطه صورت گیرد باید با اولویت به نیازمندان واگذار شود.

وی عنوان کرد: عدم نظارت و اجرای اصل 31 قانون اساسی و عدم هماهنگی سازمان‌های دولتی در این خصوص آثار تورمی را به باور می‌آورد که بار سنگین آن متوجه نیازمندان است.

ادیب با مقایسه‌ی قیمت زمین در شمال و جنوب شهر تهران، اظهار داشت: در پایین شهر که اغلب افراد نیازمند از نظر مالی زندگی می‌کنند اگر این افزایش قیمت صورت گیرد با درآمد ثابت آنها سبب ورود آسیب می‌شود که این موضوع از آثار عدم توجه به این اصل مهم قانون اساسی است که معتقدم از نظر سیاسی نیز نارضایتی عمومی را به همراه دارد.

این حقوقدان با استناد به اصل اقتصادی که می‌گوید افزایش قیمت افزایش قیمت‌های دیگری را به دنبال دارد، ابراز داشت: قسمتی از افزایش جرایم در جامعه معلول نابسامانی قیمت‌ها و فشار زندگی است که افراد را مجبور به ارتکاب جرایم می‌کند.

بودجه‌ی اختصاصی دولت برای ساختمان‌سازی مشکلات و بروکراسی خاصی را ایجاد می‌کند

وی مشارکت دولت با بخش خصوصی به صورت ساختمان‌سازی را قابل تأیید ندانست و گفت: بودجه‌ی اختصاصی دولت برای ساختمان‌سازی مشکلات و بروکراسی خاصی را ایجاد می‌کند و دولت باید نظارت کند.

ادیب با تأکید بر اینکه دولت باید وظیفه‌ی خودش را تأمین مسکن بداند و در راه تأمین مسکن، زمین را با قیمت عادلانه به سازندگان واگذار کند، افزود: دولت نباید از طریق زمین به فکر کسب درآمد باشد.

وی در مورد راه‌های کاهش قیمت مسکن گفت: اگر زمین با قیمت مناسب در اختیار بخش خصوصی قرار گیرد، رقابت آزاد بین سازندگان به وجود آید، شهرداری به تراکم به عنوان منبع درآمد کمتر نگاه کند و با دولت در تأمین مسکن هماهنگ شود و سازمان‌های تولیدکننده مواد اولیه تحت پوشش دولت مثل تولیدکنندگان آهن و سیمان از صدور ارقام مورد نیاز به خارج از کشور حتی به قیمت بالا خودداری کنند تا نیاز داخلی از جهت مواد اولیه بالا نرود قطعاً این نظارت دولت باعث کاهش قیمت مسکن خواهد شد در غیر این صورت زیاد خوشبین نیستم که با تصمیمی آبی بر آتش ریخته و قیمت‌ها پایین آورده شود.

قانونی اساسی، مسکن را حق همه میداند اما...  
برخی حقوقدانان: در اجرای اصل 31 قانون  
اساسی کوتاهی شده است راه حل مشکل  
مسکن، توسعهی اجاره به شرط تملیک است