

مالکیت و اختیارات در محدوده منطقه آزاد چابهار از دیدگاه حقوقی

به گزارش روابط عمومی و امور بین‌الملل منطقه آزاد چابهار به نقل از ایرنا، شهر چابهار و نواحی پیرامونی آن مدتی است که به منطقه آزاد چابهار ملحق شده است اما موانعی همچون زمین‌خواری و چندگانگی مدیریتی به مانعی برای شکوفایی این منطقه راهبردی تبدیل شده است، تصور کنید ماموریت توسعه و آبادانی یک منطقه به شما واگذار شود اما یکسری از مقررات دست و پا گیر، این اجازه را به شما نمی‌دهد تا بتوانید با یک مدیریت یکدست به آبادانی آن منطقه بپردازید.

این، حکایت منطقه آزاد چابهار است، منطقه‌ای که با تمرکز بر روی ماموریت‌های سازمانی و پیگیری‌های مستمر توانست پس از سال‌های طولانی، به عضویت دائمی "سازمان جهانی مناطق آزاد" دربیاید و دارای حق رای در این سازمان جهانی شود. یعنی از این پس شاهد مراودات تجاری گسترده‌ای با چندین میلیون تاجر، فعال اقتصادی و تولیدکننده خارجی خواهیم بود و موانع پیش و پا افتاده‌ای را که در بالا ذکر کردیم نباید از شکوفایی این دیار و رونق کسب و کار آن جلوگیری کند. مسلماً وقتی چابهار اقتصادش رونق بگیرد حتماً به تبع آن مردم شهرها و استان‌های دیگر هم از این اتفاق بهره‌مند خواهند شد. «این مهم نیازمند یک مدیریت مناسب و در خور شان یک منطقه آزاد که امروز جهانی شده، است»

در همین رابطه، یعنی بررسی برخی موانع را در گفت و گو با یکی از کارشناسان حقوقی در دستور کار قرار دادیم.



"زینب بردستانی" مدیر حقوقی، امور قراردادها و املاک سازمان منطقه آزاد چابهار در گفت و گو با خبرنگار ایرنا اظهار داشت: رویکرد اصلی مدیریت حقوقی سازمان منطقه آزاد چابهار با وضع " قانون توسعه محدوده مناطق آزاد و ماده ۶۵ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور" درخصوص صیانت از قانون و به تبع صیانت از بیت‌المال است. در این قوانین درباره مدیریت و مالکیت یکپارچه منطقه آزاد در زمین‌های الحاقی صحبت می‌شود.

یادآوری: « محدوده منطقه آزاد چابهار از ۱۴ هزار هکتار به ۸۲ هزار هکتار افزایش یافته و در نتیجه، شهر چابهار هم به این منطقه استراتژیک ملحق شده است»

وی در خصوص تبیین ماده ۶۵ قانون احکام دائمی بیان کرد: تمهیدات سابق (دهه هفتاد) قانونگذار برای مدیریت یکپارچه اندیشیده بود در ماده ۲۷ چگونگی اداره مناطق آزاد تبلور یافته بود اما در این ماده به دستگاه‌های اجرایی اختیار تفویض اختیارات به مدیران سازمان های مناطق آزاد و تعامل بیشتر مطرح شده بود. اما پس از گذشت مدت مدیدی، قانونگذار با بررسی وضعیت موجود در یک اقدام قاهرانه، در ماده ۱۱۲ قانون برنامه توسعه پنجم، تمامی وظایف و اختیارات دستگاه‌های اجرایی را به مدیران سازمان های مناطق آزاد محول کرد. در این ماده نه از اختیار صحبتی به میان آمده و نه از تفویض، به عبارتی با وضع این قانون اختیارات و وظایف این دستگاه‌ها عینا به سازمان‌های مناطق آزاد محول شد.

به گفته وی، اما به دلیل ماهیت موقت این قانون، به دلیل تاکید قانونگذار و به صورت دائمی، این اختیارات و وظایف در ماده ۶۵ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور تکرار شد. البته هنوز قائل به این هستیم که ماده ۲۷ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد در خصوص دستگاه های اجرایی غیر دولتی نسخ نشده و کماکان این دستگاه ها اختیار دارند تا اختیارات خود را تفویض کنند.

تصمیم عقلایی؛ منطقه آزاد چابهار باید "مدیریت یکپارچه" داشته باشد

مدیر حقوقی، امور قراردادها و املاک سازمان منطقه آزاد چابهار تصریح کرد: ماده ۶۵ که در ابتدا به آن اشاره کردیم می گوید « تمامی اختیارات و وظایف دستگاه های اجرایی مستقر، با منطقه آزاد است » پس به نظر می رسد تصمیم عقلایی قانونگذار برای این است که منطقه آزاد یک "مدیریت یکپارچه" داشته باشد.

بردستانی ادامه داد: ماده ۶۵ در سال ۹۵ تصویب شد و در آن زمان محدوده منطقه آزاد چابهار ۱۴ هزار هکتار بود اما در سال ۹۸ قانون دیگری تصویب شد به عنوان قانون " توسعه محدوده منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار " و در نتیجه محدوده منطقه آزاد چابهار توسعه پیدا کرد یعنی از ۱۴ هزار هکتار به ۸۲ هزار هکتار افزایش یافت.

مدیر حقوقی، امور قراردادها و املاک سازمان منطقه آزاد چابهار افزود: بنابر حکم قانون، از تاریخ ذکر شده، همه دستگاه های اجرایی مستقر در محدوده شهر چابهار، در محدوده منطقه آزاد قرار گرفتند. یک قانونی از قبل داشتیم که بیان می کرد همه اختیارات آن دستگاه های اجرایی که در محدوده منطقه آزاد هستند با "مدیران" آن سازمان است. اما می بینیم خود ادارات اجرایی بودجه، سرانه و نیرو دارند، کار روزانه و روتین خود را انجام می دهند و همچنین قانون خاص خودشان را دارند.

بردستانی تصریح کرد: در منطقه آزاد حکومت مقررات خاص مناطق آزاد که از طریق سازمان منطقه آزاد اعمال می شود بر اساس ماده پنج قانون چگونگی اداره مناطق آزاد است، این یک اصل است اما قوانین و مقررات کشوری که در حدود وظایف و اختیارات دستگاه های اجرایی دولتی است نیز در صورت عدم تعارض با مقررات خاص مناطق آزاد نیز قابل اعمال اند.

به عبارتی تمامی وظایف اختیارات دستگاه های اجرایی دولتی مستقر در محدوده منطقه آزاد که در مقررات کشوری برای این دستگاه ها پیش بینی شده بودند هم اکنون از طریق سازمان های مناطق آزاد اعمال حاکمیت می شود.

وی افزود: ماده ۶۵ به اختیارات اشاره کرده است و قانون توسعه، با جمع قانون چگونگی اداره مناطق آزاد و آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد، در بحث مالکیت دولتی اراضی، سازمان منطقه آزاد را متولی قرار داده است.

وی تصریح کرد: این مالکیت چون روی کاغذ و اسمی به منطقه آزاد منتقل شده است و هنوز برخی از اراضی عملاً در اختیار دستگاه های اجرایی و اداری است و برخی از مدیران این دستگاه ها تعمداً با علم به مقررات جدید و یا بعضاً بدون علم، هنوز خود را متولی می دانند و به فروش آنها یا تصرف مبادرت می ورزند.

بردستانی مجدداً در بحث صیانت از اموال بیت المال تاکید کرد: هر شخص مُنصفی می داند که اموالی که متعلق به شخص است ولی در اختیار شخص نیست قاعدتاً صیانت و مراقبت از آنها غیر ممکن و سخت خواهد بود.

زمین خواری و تصرف اراضی ملی، ممنوع

مدیر حقوقی منطقه آزاد چابهار، برای صیانت از اموال و حقوق بیت‌المال راهکاری بیان کرد و گفت: در گذشته برای حفاظت زمین‌ها شرایطی همچون نیروی انسانی به تعداد مناسب در منطقه آزاد چابهار نبود و به این علت با بنیاد مسکن قراردادی برای حفاظت اراضی منعقد کردیم و آن‌ها یگان و نیرو مستقر کردند و اکنون حفاظت اراضی همه ۸۲ هزار هکتار با همکاری و هماهنگی منطقه آزاد در حال انجام است و اگر هر تصرف غیر قانونی رقم بخورد طبق قانون و دستور قضایی، اقدام خواهد شد.

وی بین زمین‌خواران، سودجویان و مردم دیگری که به دلایلی همچون نبود امکانات زندگی، از روستای خود به چابهار آمده و حاشیه‌نشین شده‌اند تفکیک قائل شد و اظهار داشت: در روستای "تیس چابهار" برای مردم سند مالکیت صادر کردیم، در خصوص سایر محدوده خصوصاً در روستاها نیز چنین اقدامی می‌کنیم و این روند در حال طی شدن است.

نظارت‌ها و کاهش تصرف‌ها

بردستانی تصریح کرد: طی ۱۲ ماهه سال ۹۹ بدون امکانات و همکاری بنیاد مسکن، قریب به ۱۴ هکتار زمین را رفع تصرف کردیم، این در حالی است که طی پنج ماه سال ۱۴۰۰ با همکاری بنیاد مسکن، همین مقدار رفع تصرف داشتیم و این، رشد چشمگیری در حوزه حفاظت از حقوق بیت‌المال را نشان می‌دهد.

او در پاسخ به این سوال که چه میزان زمین به صورت غیر قانونی تصرف شده پاسخ داد: واقعیت امر این است که میزان زمین‌های تصرف شده «قابل محاسبه» نیست، چون تصرفاتی که انجام می‌شود اگر به صورت ساخت و ساز باشد، ما همان لحظه نخست از حمل مصالح جلوگیری و به این صورت از تصرف‌های جدید پیشگیری می‌کنیم.

مدیر حقوقی منطقه آزاد چابهار ادامه داد: معمولاً تصرفات کپری هم باعث نگرانی است، چراکه برخی افراد محدوده‌ای را تصرف کردند و بعد ما رفع تصرف کردیم و از نظر من این‌ها دیگر جزو تصرفات محسوب نمی‌شود. مثلاً مشاهده می‌کنید طی مدت‌زمان کوتاهی یک محدوده دیگری با وسعت بیشتری توسط برخی اشخاص تصرف شده است، البته هنوز اطلاعات کاملی در مورد کسانی که به شکل کپر و سازه‌های قابل حمل اقدام به تصرف زمین‌های ملی کرده‌اند در اختیار نداریم. ولی در دستور کار است.

وی تأکید کرد: مسلماً با ارزش‌ترین دارایی در منطقه آزاد، زمین است، چون هدف منطقه آزاد چابهار واگذاری زمین به سرمایه‌گذاران در طرح‌های سرمایه‌گذاری و اشخاص حقیقی در راستای طرح مسکن برای توسعه و آبادانی و ایجاد اشتغال است.

تغییر رویکرد منطقه آزاد چابهار در بحث واگذاری زمین‌ها

مدیر حقوقی، امور قراردادها و املاک سازمان منطقه آزاد چابهار بیان کرد: اکنون رویکرد واگذاری زمین در منطقه آزاد تغییر کرده است و به ۲ شکل انجام می‌شود، نخست ببینیم وقتی زمینی فروخته یا واگذار می‌شود آیا طرح پیشنهادی سرمایه‌گذار واقعاً اجرا می‌شود یا خیر؟ اما وقتی قرارداد از واگذاری به حق انتفاع (بهربرداری از منافع زمین) تغییر کند و زمین به طور کامل و مالکیتی به طرف واگذار نشود، بعد از اینکه طرح اجرا و بهره‌برداری برسد یعنی همه شرایط لازم را داشته باشد، یعنی هم طرح را اجرا کند، هم بسازد و و هم اینکه به بهره‌برداری برساند و بهره‌برداری مستمر داشته باشد.

وی تصریح کرد: آن زمان است که سازمان منطقه آزاد چابهار زمین را کامل به آن سرمایه‌گذار واگذار می‌کند. «برای صیانت از حقوق بیت‌المال این نوع قرارداد برای نخستین مرتبه در منطقه آزاد چابهار اجرایی شد»

بردستانی افزود: در سال گذشته و امسال این تغییر رویکرد تکمیل شد و دیدیم که حق انتفاع خوب بود و جواب داد. ما وارد یک مسیر توسعه‌ای جدید شدیم و ظرفیت پروژه‌ها افزایش یافته است.

مدیر حقوقی سازمان منطقه آزاد چابهار عنوان کرد: طرح‌ها، طرح‌های بزرگی هستند و باید شکل‌های دیگری از واگذاری را هم بررسی می‌کردیم و چون اینها به سبب وجود اتفاقاتی که افتاده مسائل ساخت و سازی و توسعه منطقه، پروژه‌های بزرگی بودند.

او ادامه داد: درواقع ما وارد فاز قراردادهای مشارکت شدیم و الان پروژه‌های عمده ما و خصوصاً در زمینه مسکونی که فقط مشارکتی است، پروژه‌های دیگری هم که اگر شرایط لازم موجود باشد مثل طرح‌های تجاری فقط به صورت مشارکتی است، اما در بحث طرح‌های صنعتی اینگونه نیست، صنعتی‌ها شرایط مشارکت ندارند.

بردستانی در پاسخ به این سوال که توصیه شما به لحاظ یک کارشناس حقوقی برای افرادی که به دنبال تصرف غیرقانونی زمین‌ها هستند و این نوع رفتار و ذهنیت چه تبعاتی را برای آنها ایجاد خواهد کرد، اظهار داشت: یقیناً با توجه به اینکه در حال حاضر به صورت جدی در این زمینه مراقبت می‌شود و هم اراده همه دست‌اندرکاران حقوقی، حالا چه ما به عنوان دستگاه‌های نماینده دولت و چه دستگاه‌های قضایی، اراده کلی بر این است که به نحو شایسته‌ای از معضل زمین‌خواری در این دیار جلوگیری شود.

جلوگیری از خرید و فروش‌های غیرقانونی زمین‌های ملی

وی ادامه داد: یقیناً کسی که زمینی را در تصرف دارد یا آنجا را از کسی گرفته (خریده) است یا به کسی واگذار می‌کند و هنگامی که ما رفع تصرف کنیم، طرف مقابل ادعای مالکیت می‌کند و پرونده درگیر یک پروسه و روند قضایی خواهد شد و یا اگر ساخت و سازی بکند و هزینه‌ای انجام شود قطع به یقین و به حکم قانون، این زمین رفع تصرف می‌شود و هیچ تصرفی بدون اثر قانونی و حقوقی نیست و فرد متصرف ضرر می‌کند. « درواقع داخل زمینی هزینه کرده که حقش نبوده است »

بردستانی تأکید کرد: همه مردم چابهار باید در کنار منطقه آزاد، دستگاه‌های قضایی یا هر کسی که الان خودش را نماینده مردم می‌داند برای مراقبت از این اموال کمک کنند چون این اموال از طرف دولت مراقبت می‌شود، و اگر کسی تصرفی می‌بیند قبل از اینکه ضرر بیشتری بکند و یا مسیرهای رسیدگی حقوقی طولانی‌تر شود بهتر است اطلاع رسانی کند و ما هم کمک خواهیم کرد.

وی اضافه کرد: اگر کسی مشاهده کرد در زمین‌های ملی به صورت غیر قانونی مصالح ساختمانی حمل می‌شود، حتماً اطلاع رسانی کند و وظیفه ما این است که از اموال مراقبت کنیم.

مدیر حقوقی، امور قراردادها و املاک سازمان منطقه آزاد چابهار تصریح کرد: بخشی از تصرف‌ها در محدوده سکونت خود اشخاص است و تصرف در داخل شهر چابهار خیلی اتفاق نمی‌افتد.

به گفته او، نیمی از تصرفات غیرقانونی در حوزه روستاها است، وقتی کسی داخل روستا چند هکتار زمین می‌گیرد و ویلا و استخر می‌سازد، یقیناً دیگر نمی‌تواند به بهانه اینکه از روستایی آمده و به مسکن نیاز دارد ادعای تصرف و مالکیت چند هکتار زمین را داشته باشد.

بردستانی ادامه داد: نوع دیگری از تصرف هم وجود دارد، به اینگونه که برخی افراد که در شهر یا روستای خودشان شرایط امکانات زندگی نبوده و برای رسیدن به یک منبع درآمدی به حاشیه شهر آمده‌اند. اگر به این دست از افراد پیشنهادی برای ساماندهی داده می‌شود این فرد اگر واقعاً نیازمند مسکن باشد پیشنهاد را می‌پذیرد و فقط به جایی که بتواند محل امن و آسایش خانواده‌اش بشود فکر می‌کند، اما شخصی که با وجود این طرح‌های ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی باز هم دنبال بهانه‌ای برای تصرف دارد این فرد یقیناً انگیزه‌اش چیز دیگری است.

این کارشناس مسائل حقوقی گفت: اینکه در برخی محافل و شبکه‌های اجتماعی شایعه شده که منطقه آزاد می‌خواهد زمین‌های مردم را بگیرد، اصلاً درست نیست، اتفاقاً ما بین مردمی که در روستاها بودند و حالا به منطقه آزاد آمده‌اند با افراد معدودی که به هر بهانه‌ای دنبال تصرف زمین هستند و امنیت و آسایش و آرامش مردم روستاها را بهم می‌زنند تفکیک قائل می‌شویم، به افراد و نیازمندان واقعی مسکن کمک و از حقوق آن‌ها مراقبت می‌کنیم.

سازمان منطقه آزاد چابهار طی سال‌های اخیر صرفاً با درآمدهای داخلی خود، به گونه‌ای اقدام کرده که هم‌اینک پروژه‌های بزرگ فولادسازی، پتروشیمی، کشتی‌سازی و همچنین طرح‌های توسعه‌ای و زیربنایی متعددی را در حال اجرا و تکمیل دارد و این جدای از اقدامات این منطقه در حوزه مسئولیت‌های اجتماعی تحت عنوان "ماموریت فراتر از مسئولیت" است.

در این زمینه به ماده ۶۵ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور رجوع کردیم؛ در خصوص یکپارچگی مدیریتی در این ماده آمده است که «به منظور ساماندهی مناطق آزاد و ویژه اقتصادی و ایفای نقش مؤثر آنها در تحقق اهداف سند چشم‌انداز بیست‌ساله نظام، اعمال مدیریت یکپارچه و ایجاد رشد اقتصادی مناسب در این مناطق، هم‌پیوندی و تعامل اثرگذار اقتصاد ملی با اقتصاد جهانی و ارائه الگوی توسعه ملی در بخشهای مختلف: الف - مدیران سازمان‌های مناطق آزاد به نمایندگی از طرف دولت، بالاترین مقام منطقه محسوب می‌شوند و تمامی وظایف، اختیارات و مسئولیت‌های دستگاه‌های اجرایی دولتی مستقر در این مناطق به استثنای "نهادهای دفاعی و امنیتی" به عهده آنها است. سازمان‌های مناطق آزاد منحصرأ بر اساس قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی و اصلاحات بعدی آن و قانون کار اداره می‌شوند.

تبصره ۱- واگذاری وظایف، اختیارات و مسئولیت‌های دستگاه‌های تحت نظر مقام معظم رهبری، با موافقت ایشان صورت می‌پذیرد.

تبصره ۲- اختیارات فرماندار در مورد مصوبات شوراهای اسلامی شهر و روستا در مناطق آزاد به مدیر سازمان منطقه آزاد واگذار می‌شود»

البته اقداماتی که طی سالیان گذشته در این منطقه محروم شده را نباید فراموش کرد ولی این سوال همچنان وجود دارد که چرا امروز شهر چابهار «نه محدوده‌ای که در اختیار کامل منطقه آزاد است» که به دریای عمان و اقیانوس هند نیز متصل بوده یا بهتر بگوییم منطقه‌ای مهم برای تجارت جهانی به شمار می‌رود باید دارای چنین صحنه‌هایی باشد. درضمن به گفته برخی مسوولان، نیمی از جمعیت این شهر حاشیه نشین هستند.

