

تجربه کشورهای موفق در بهبود رتبه در نماگر ثبت مالکیت گزارش انجام کسب و کار

کد موضوعی: ۳۲۰

شماره مسلسل: ۱۲۹۹۷

خردادماه ۱۳۹۲

گروه: مطالعات محیط کسب و کار

به نام خدا

فهرست مطالب

۱	چکیده
۱	مقدمه
۳	۱. نماگر ثبت مالکیت
۱۰	۲. بررسی راهکارهای بهبود نماگر ثبت مالکیت در کشورهای منتخب
۳۱	جمع‌بندی
۳۲	منابع و مأخذ



تجربه کشورهای موفق در بهبود رتبه در نماگر ثبت مالکیت گزارش انجام کسب و کار

چکیده

هدف از این گزارش، بررسی عوامل اصلی نظام ثبت مالکیت است. بانک جهانی از جمله نهادهای بین‌المللی است که به تشویق کشورها پرداخته و راهکارهایی در راستای اصلاح نظام ثبت املاک و اراضی ارائه داده است. هدف، کارآمد ساختن نظام ثبت مالکیت از طریق کاهش مراحل، کوتاه کردن زمان و پایین آوردن هزینه‌های مربوط به ثبت است. در این گزارش تجربه ۵ کشور حائز رتبه برتر در ثبت مالکیت بررسی شده است. مهمترین نتیجه بررسی‌های صورت گرفته این است که کشورها با ایجاد تحولاتی همچون الکترونیکی کردن ادارات ثبت، ایجاد سوابق دیجیتالی برای املاک، ادغام ادارات ثبت، تسریع مراحل، در نظر گرفتن محدودیت‌های زمانی برای ثبت، ساده‌سازی مالیات‌ها و دستمزدها، موفق به کاهش مراحل، زمان و هزینه ثبت شده‌اند. این راهکارها به مرور زمان با ایجاد زیرساخت‌های لازم در قوانین و مراجع ثبتی این کشورها اعمال شده‌اند. الگوبرداری از تجربه کشورهای پیش‌تاز درخصوص ارتقای رتبه خود در نماگر ثبت مالکیت و طبعاً بهبود رتبه خود در گزارش «انجام کسب و کار» بانک جهانی و گام‌هایی که در جهت اهداف مذکور برداشته‌اند و توجه به تصویب، اصلاح و لغو قوانین در این زمینه، می‌تواند برای ارتقای نظام مالکیت سایر کشورها مفید و راهگشا باشد.

مقدمه

بانک جهانی در گزارش‌های خود در راستای بهبود محیط کسب و کار، نماگرهای مختلفی را از نظر مقرراتگذاری در کشورهای مختلف مورد بررسی قرار داده است. با توجه به مؤلفه‌های مربوط به هر نماگر برای هر کشوری رتبه‌ای در سطح جهانی مشخص شده است. یکی از نماگرهای مؤثر در محیط کسب و کار که در گزارش‌های مورد نظر از سال ۲۰۰۵ مورد توجه قرار گرفت، «نماگر ثبت مالکیت»^۱ است. ثبت مالکیت در کشورها ابعاد مختلفی از جمله دارایی‌های مادی و فکری را شامل

می‌شود. شاید در نظر اول عنوان این نامگر، مالکیت مادی را که در رأس آن اراضی است، تداعی کند؛ اما مالکیت هم در جنبه مادی و هم فکری نیازمند ثبت و مقررات ثبتی است. مالکیت فکری خود دارای شاخه‌های گسترده‌ای از قبیل مالکیت‌های صنعتی، اختراعات و ثبت شرکت‌هاست که در کشورهای مختلف قوانین جداگانه‌ای را دربرمی‌گیرد. در واقع کارآمدی قوانین مالکیت نشان‌دهنده احترام دولت‌ها به حقوق مالکیت است. سهولت ثبت مالکیت و اموال، مراحل اداری و تشریفات قانونی ساده‌تر، زمان کوتاه‌تر و هزینه پایین‌تر برای این اقدامات، از عوامل لازم برای یک قانون کارآمد است که در سهولت ورود و فعالیت در محیط کسب‌وکار نقش بسزایی دارد. هرچه موانع مقرراتی و اداری کمتری در اعمال نامگر مربوط وجود داشته باشد، ورود به محیط کسب‌وکار و فعالیت اقتصادی با اطمینان و تمایل بیشتری صورت خواهد گرفت.

آنچه در ثبت مالکیت مورد توجه گزارش‌های بانک جهانی قرار دارد، ثبت و انتقال اموال غیرمنقول شامل اراضی و املاک است. در اکثر کشورها، اراضی و املاک بیش از نصف یا سه‌چهارم ثروت کشور را دربرمی‌گیرد. از این‌رو کشورها برای مدیریت این ثروت باید نظام ثبت مالکیت خود را کارآمد کنند.

آنچه در این گزارش مورد نظر است، بررسی تصویب، اصلاح و لغو قوانین ثبت مالکیت در کشورهاست. گزارش‌های بانک جهانی راهکارهای مناسبی را در راستای کارآمد ساختن نظام ثبت مالکیت ارائه می‌دهد تا کشورها در تصویب، اصلاح و لغو قوانین سرلوحه مقرراتگذاری خود قرار دهند. نظام ثبت مالکیت کارآمد، سبب گسترش اموال رسمی می‌شود؛ در واقع مالکین به ثبت اموال خود تشویق می‌شوند و در نتیجه ثبت رسمی اموال، سرمایه‌گذاری در حوزه‌های صنعتی و تولیدی افزایش می‌یابد. علاوه بر این موجب شفافیت بیشتر در اقتصاد شده که خود عاملی برای افزایش تبادلات اقتصادی بین فعالان حوزه کسب‌وکار خواهد شد.

در گزارش مورد نظر، نامگر ثبت مالکیت و مؤلفه‌های مهم و راهکارهای اصلاح هر مؤلفه مورد بحث قرار می‌گیرد. در بخش دوم مطالعه تطبیقی صورت گرفته و تمرکز اصلی بر پنج کشوری است که پنج رتبه برتر را در نامگر ثبت مالکیت در گزارش سال ۲۰۱۳ بانک جهانی به خود اختصاص داده‌اند. هرگونه اقدامات قانونی و مقرراتگذاری، اعم از تصویب، اصلاح و لغو قوانین و مقررات در این گزارش مورد بحث قرار خواهد گرفت. موقعیت این کشورها در نامگر مورد نظر در همه گزارش‌های بانک جهانی از سال ۲۰۰۵ تا سال ۲۰۱۳ مورد بررسی قرار می‌گیرد.

استفاده از تجربیات مقرراتگذاری کشورها و تأثیر مقررات در بهبود وضعیت نامگر ثبت مالکیت یا دارایی در کشورها و جایگاه آنها در سطح جهانی، نقش بسزایی در محیط کسب‌وکار



خواهد داشت. در واقع تثبیت حق مالکیت برای مالکان واقعی اموال مادی و معنوی، انگیزه متصدیان کسب‌وکار را برای فعالیت و سرمایه‌گذاری مادی و معنوی در یک بازار سالم اقتصادی افزایش می‌دهد. بررسی مقررات کشورهای موفق در این حوزه، می‌تواند یاری‌دهنده سایر کشورها در بهبود مقررات ثبت اموال و مالکیت و ارائه راهکارهای قانونی در جهت بهبود مقررات داخلی به قانونگذاران باشد.

۱. نماگر ثبت مالکیت

۱-۱. معرفی نماگر

ثبت مالکیت از جمله نماگرهای قابل توجه بانک جهانی برای رتبه‌بندی کشورها در سهولت کسب‌وکار است. رتبه‌بندی در خصوص سهولت ثبت مالکیت، میانگین ساده‌ای از مراحل، زمان و هزینه ثبت است که طبق قانون یا در عمل بنا بر ضرورت، لازم است. معامله انتقال و ثبت زمین، زمانی کامل به نظر می‌رسد که مغایرتی با حقوق اشخاص ثالث نداشته باشد. حقوق ثبت و مالکیت برای حمایت سرمایه‌گذاری، سودآوری و رشد، ضروری به شمار می‌رود.

دفا تر ممیزی و تقویم و ثبت اراضی و املاک، از عواملی هستند که برای تثبیت، تحکیم و حفظ اموال و استیفای حقوق، مورد استفاده قرار می‌گیرند؛ عوامل مذکور بخشی از نظام اطلاعاتی ملک هستند. همچنین باید به نقش بازرسی‌ها به همراه ثبت‌کنندگان ملک این نهادها توجه داشت.

تجربه اقتصادهای دنیا نشان می‌دهد که مالکان اموال با سند و گواهی‌های ثبت شده، بیشتر به سرمایه‌گذاری علاقمند هستند. همچنان وقتی از اموالشان به‌عنوان وثیقه استفاده می‌کنند، شانس بیشتری برای کسب اعتبار در محیط کسب‌وکار به دست می‌آورند.^۱ منافع برتر از اعتبار است. سند و ثبت مالکیت می‌تواند ارزش زمین و سرمایه‌گذاری را افزایش دهد، اما سهم عمده‌ای از مالکیت در کشورهای در حال توسعه به دلیل مراحل طولانی، صرف زمان و هزینه زیاد و مقررات پیچیده به‌طور رسمی ثبت نمی‌شود. اموال ثبت نشده، فرصت‌های مالی را برای تجارت جدید و توسعه فرصت‌ها محدود می‌کند. در مقابل، ثبت کارآمد مالکیت، هزینه‌های معاملات را کاهش و امنیت حقوق اموال را افزایش می‌دهد.^۲

در اکثر کشورها، اراضی و املاک بیش از نصف یا سه‌چهارم ثروت کشور را تشکیل می‌دهند. به همین دلیل منافع ثبت زمین بالاتر از منافع شخصی هستند. برای دولت‌ها اطلاعات قابل اطمینان و

1. Registering Property, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>.

2. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2006 Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>, p. 33.

به‌روز کردن اطلاعات در دفتر ممیزی اراضی و املاک و مراجع ثبت زمین برای ارزیابی و جمع‌آوری درآمد مالیاتی بسیار حائز اهمیت است. با به‌روزکردن اطلاعات زمین، دولت‌ها نقشه‌ها را به اقتضای نیازهای متفاوت در شهرها تهیه می‌کنند و همچنین این امر در طراحی توسعه مناطق شهری به آنها کمک می‌کند.^۱

در نتیجه، آنچه بر کارآمدی یا ناکارآمدی ثبت مالکیت در کشورها تأثیر می‌گذارد؛ سه مؤلفه اصلی مراحل، زمان و هزینه‌ها هستند که در ادامه گزارش به تفصیل به آنها پرداخته می‌شود. در پایان بحث، ویژگی‌های ملکی که می‌تواند ثبت یا تحت مالکیت قرار گیرد نیز مورد بحث قرار می‌گیرد.

۲-۱. مراحل ثبت

براساس مفروضات روش‌شناسی پروژه انجام «کسب‌وکار» بانک جهانی، مرحله به‌عنوان عمل متقابل بین خریدار و فروشنده و نمایندگان آنها (اگر طبق قانون یا در عمل، نمایندگی مورد نیاز باشد) یا عمل متقابل بین طرفین خارجی (از قبیل نمایندگی‌های دولتی، بازرسی، دفاتر اسناد رسمی) تعریف شده است. همه مراحل که طبق قانون یا در عمل برای ثبت مالکیت لازم باشند، ضبط و ثبت می‌شوند؛ حتی اگر ممکن باشد که در موارد استثنایی از آن اجتناب شود.

اگرچه خریدار ممکن است در جایی که در روند ثبت ضروری است، از وکلا یا افراد حرفه‌ای دیگر استفاده کند؛ اما فرض می‌شود که فروشنده از هیچ کمکی استفاده نمی‌کند، مگر طبق قانون یا در عمل، انجام آن مورد نیاز باشد.^۲

قابل توجه است که هر اندازه تعداد و مدت زمان مراحل ثبت بیشتر باشد، زمان و هزینه مورد نیاز افزایش یافته و در نتیجه ناکارآمدی، ثبت مالکیت کاهش و تجمع اموال در بخش غیررسمی افزایش می‌یابد. در نتیجه، صاحبان اموال تمایل کمتری به سرمایه‌گذاری از خود نشان می‌دهند و از حمایت قانونی و فواید تجارتي اموال رسمی ثبت شده، بی‌بهره می‌مانند. جدول زیر، مراحل لازم برای ثبت را در هر کشور نشان می‌دهد:

1. Ibid.

2. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2012, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>, p. 48.



جدول ۱. مراحل لازم برای ثبت^۱

مراحل لازم برای انتقال قانونی اموال غیرمنقول
۱. مراحل قبل از ثبت (از قبیل بررسی حق رهن، توافقنامه فروش در دفاتر اسناد رسمی، پرداخت مالیات‌های انتقال اموال)
۲. مراحل ثبت در بزرگترین شهر تجاری کشور (بر طبق قانون هرکشور مشخص می‌شود)
۳. مراحل ضمن ثبت (برای نمونه تکمیل سند (گواهی) رسمی توسط شهرداری)

بانک جهانی در گزارش‌های خود، راه‌حلهایی برای کوتاه کردن مراحل ثبت در راستای ارتقای نماگر ثبت مالکیت در کشورها مطرح کرده است تا کشورها برای اصلاح قوانین مالکیت خود از آن بهره‌مند شوند. در ادامه گزارش به تشریح این راه‌حل‌ها می‌پردازیم.

۱-۲-۱. ساده‌سازی و ادغام مراحل ثبت اموال

ادغام مراحل ثبت، از جمله روش‌هایی است که برای کاهش تعداد مراحل، پیشنهاد می‌شود. اقدامات مورد توجه در این راستا، ادغام ادارات مربوط به ثبت است که شامل ادارات ثبت^۲ و ادارات تقویم و ارزیابی و ثبت املاک و اراضی^۳ است. تفاوت این دو نهاد در وظایف ماهوی آنهاست؛ به این ترتیب که ادارات ثبت اموال، مالکیت قانونی را ثبت می‌کنند و ادارات تقویم و ارزیابی و ثبت اراضی و املاک، مشخصات فیزیکی را ثبت و محدوده‌ها را مشخص می‌کنند. ادغام این دو به این دلیل است که اشخاصی که درصدد ثبت اموال خود هستند، با این تمهید، به جای مراجعه به چند اداره، به یک اداره مراجعه کرده و به پیگیری پرونده ثبت خود اقدام کنند.

چنان‌که گفته شد، هر اندازه مراحل ثبت پیچیده‌تر باشد، هزینه و زمان صرف شده برای ثبت، افزایش می‌یابد. در واقع، مقرراتگذاری بیشتر و مراحل پیچیده‌تر، هزینه معاملات و فرصت‌های فساد را افزایش و امنیت معاملات را کاهش می‌دهد. در کشورهایی که ثبت مالکیت تسهیل شده است، دعاوی سند و مالکیت کمتری مطرح می‌شود. مواجه شدن با ثبت اموال درگیر با مراحل متعدد اداری و سوابق کاغذی، سبب می‌شود که صاحبان کسب‌وکار ترجیح دهند که اموالشان را در بخش غیررسمی نگه دارند.^۴

۱-۲-۲. الکترونیکی کردن ادارات ثبت

انتقال سوابق اموال از کاغذ به نظام الکترونیکی، روند ثبت را سرعت می‌بخشد. رعایت تشریفات

1. Ibid.

2. Registry

3. Cadastre

4. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2005, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>, p. 39.

بیش از حد، سبب اشتباهات زیادی در شناسایی مالک واقعی ملک می‌شود. در کشورهای دارای ادارات ثبت الکترونیکی، نسبت به کشورهایایی که ثبت مبتنی بر نظام کاغذی و تشریفات اداری پیچیده است، روند طولانی انتقال اموال کاهش می‌یابد. همچنین سامانه الکترونیکی، امنیت اسناد را بهبود می‌بخشد. این سامانه تعیین اشتباهات و همپوشانی عناوین و اسناد را تسهیل کرده و سوابق الکترونیکی به راحتی می‌توانند مرور شوند و آسان‌تر نگهداری شوند. به سمت الکترونیکی رفتن، مراحل اضافی را حذف کرده و ثبت املاک را افزایش می‌دهد.^۱

۳-۲-۱. انجام ثبت خارج از دادگاه‌ها

در کشورهایی که دادگاه‌ها در ثبت اموال درگیر هستند، روند ثبت ۷۰ درصد از حد متوسط طولانی‌تر است و قضاتی که ثبت اموال را بررسی می‌کنند، وقت کمتری برای کارهای مهم دیگر، از جمله حل و فصل دعاوی دارند. انجام ثبت در خارج از دادگاه‌ها، به این معناست که متقاضیان ثبت می‌توانند به اداره ثبت اراضی و املاک مراجعه کنند.^۲ صاحبان کسب و کار در کشورهایی که ثبت خارج از دادگاه و در دفاتر ثبت املاک و اراضی متحد صورت می‌گیرد، به‌طور متوسط ۴۰ روز کمتر برای ثبت مالکیت وقت صرف می‌کنند.

۴-۲-۱. استفاده اختیاری از دفاتر اسناد رسمی

دفاتر اسناد رسمی اهداف مفیدی دارند؛ در برخی کشورها ادارات ثبت را مدیریت می‌کنند، در کشورهای دیگر توافقنامه خرید و فروش را آماده می‌کنند و همچنین تأیید هویت طرفین و اطمینان حاصل کردن از قانونی بودن مدارک از دیگر وظایف آنهاست. اما وظایف آنها در ثبت مالکیت در کشورهایایی که ادارات ثبت وظایف مشابهی دارند، مفید واقع نمی‌شود. در واقع علاوه بر طولانی شدن روند ثبت، هزینه ۳۳ درصد بالاتر از حد متوسط است.^۳

۳-۱. زمان لازم برای ثبت

زمان بر اساس روزهای تقویمی محاسبه می‌شود و میانگین تعداد روزهایی است که حقوق‌دانان و دفاتر اسناد رسمی و کارمندان اداره ثبت برای تکمیل یک مرحله ضروری می‌دانند. حداقل زمان لازم برای هر مرحله، یک روز در نظر گرفته می‌شود؛ اگرچه مراحل ممکن است به‌صورت همزمان با سایر مراحل اتفاق بیافتد. چنانچه با پرداخت هزینه بیشتر، در انجام یک مرحله تسریع شود،

1. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2010, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>, p. 31.

2. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2008, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>, p. 28.

3. Doing Business in 2006, p. 31.



سریع‌ترین مرحله قانونی مد نظر قرار گرفته و فرض بر این است که این روش مورد استفاده اکثریت مالکین قرار می‌گیرد. اگر مراحل به‌صورت همزمان انجام شود، فرض می‌شوند که طرفین از شرایط و ترتیب مراحل از ابتدا آگاه هستند. زمان سپری شده برای جمع‌آوری اطلاعات در نظر گرفته نمی‌شود.^۱ جدول زیر نکات مربوط به زمان مورد نیاز برای تکمیل هر مرحله را نشان می‌دهد:

جدول ۲. نکات مربوط به زمان مورد نیاز برای تکمیل هر مرحله (براساس روزهای تقویم)

شامل زمان جمع‌آوری اطلاعات نمی‌شود
هر مرحله در یک روز متفاوت شروع می‌شود
زمان لازم جهت تکمیل یک پرونده نهایی دریافت شده

Source: Doing Business in 2012, p.48.

بانک جهانی در گزارش‌های خود برای کاهش زمان ثبت و کارآمدی نظام ثبت مالکیت در کشورها، پیشنهادهایی را ارائه داده است تا کشورها در تصویب و اصلاح مقررات مالکیت و ثبتی آنها را در اولویت قرار دهند. در ادامه به مهمترین آنها اشاره می‌شود.

۱-۳-۱. تسهیل دسترسی به ادارات ثبت اموال

علاوه بر به‌کارگیری فناوری و الکترونیکی شدن ادارات ثبت، ایجاد خطوط اینترنتی برای دستیابی آسان‌تر به ادارات ثبت و اطلاعات مربوط به ثبت، از جمله اقداماتی است که در جهت تسریع و کارآمد کردن ثبت اموال و مالکیت می‌توان انجام داد. بانک جهانی بر این مسئله تأکید می‌کند که تأثیرگذاری فناوری در کارآمدی نظام ثبت مالکیت مشروط بر این است که به فناوری به‌عنوان یک اکسیر نگاه نکنیم. این به معنای توجه به همه ابعاد تأثیرگذار در ثبت مالکیت است.

دستیابی گسترده به اطلاعات ادارات ثبت، در تعیین هویت طرف معامله به مالکین کمک می‌کند، هزینه معامله، زمان لازم و تلاش مقتضی برای تعیین مالکین حقیقی املاک را کاهش می‌دهد. انگلستان در سال ۲۰۰۳ براساس «قانون ثبت زمین»^۲ سیستم الکترونیکی بررسی وضعیت زمین را ایجاد کرد. این سیستم مالکیت زمین را در هر زمان منعکس می‌کند و به کاربران اجازه می‌دهد که مدارک و هویت دارندگان را به‌صورت اینترنتی جستجو کنند. این راهکار علاوه بر کاهش تعداد مراحل، زمان ثبت را نیز کاهش می‌دهد.^۳

1. Doing Business in 2012, p. 48.
2. Law on Land Registration
3. Doing Business in 2005, p. 39.

۲-۳-۱. تعیین محدودیت‌های زمانی برای انجام فرآیندهای ثبت

تعیین محدودیت‌های زمانی، مرجعی برای تعیین زمان لازم برای طی هر مرحله به مردم ارائه می‌کند. اگر مرحله‌ای در آن محدوده زمانی کامل نشود، باید به تلاش خود جهت کاهش زمان لازم در آن مرحله ادامه دهند. در ۸ سال گذشته، ۲۳ کشور محدودیت زمانی تعیین کرده‌اند؛ اما محدودیت‌های زمانی صرفاً وقتی به کار می‌آیند که اداره ثبت یا دفتر اسناد رسمی ظرفیت اعمال آن را داشته باشد. به همین دلیل در بیشتر کشورها، محدودیت‌های زمانی تغییرات گسترده‌ای را تجربه می‌کنند.^۱

۴-۱. هزینه‌های ثبت

هزینه ثبت به‌عنوان درصدی از ارزش اموال در نظر گرفته می‌شود. فقط هزینه‌های اداری مورد نیاز به‌وسیله قانون محاسبه و ثبت می‌شوند. این هزینه‌های اداری شامل دستمزدها، مالیات‌های انتقال، امور حق تمبر و هر پرداخت دیگر برای ادارات ثبت اموال، دفاتر اسناد رسمی، نمایندگان ثبت یا وکلا هستند. مالیات‌های دیگر از قبیل مالیات‌های به‌دست آمده از سرمایه و مالیات ارزش‌افزوده، مستثنا از هزینه‌ها هستند. هر دو هزینه به خریدار تحمیل می‌شوند.^۲

جدول ۳. هزینه‌های مورد نیاز برای ثبت^۳

هزینه‌های مورد نیاز برای تکمیل هر مرحله، برحسب درصدی از ارزش اموال محاسبه می‌شود
هزینه‌های اداری را شامل می‌شود. رشوها در ذیل این هزینه‌ها محاسبه نمی‌شود
ارزش‌افزوده یا سرمایه به‌دست آمده از مالیات‌ها را دربر نمی‌گیرد

بانک جهانی برای تشویق صاحبان املاک به ثبت و افزایش امنیت معاملات و کاهش هزینه‌های ثبت پیشنهادهایی را ارائه می‌دهد که در ذیل مطرح می‌شوند:

۱-۴-۱. ساده کردن مالیات‌ها و دستمزدها

در کشورهایی که دستمزد و مالیات برای ثبت مالکیت مطالبه می‌شود، هزینه به‌نحو آشکار بالاتر است. از این‌رو هر دستمزد معمولاً در یک دفتر اسناد رسمی متفاوت پرداخت می‌شود و در نتیجه هزینه بالاتر، معاملات غیررسمی افزایش یافته و ارزش اموال کمتر گزارش می‌شود. بدین ترتیب، دستمزد و مالیات بالا برای ثبت مالکیت، روند پیچیده و فرصت‌هایی برای فساد تولید می‌کند.

1. Registering Property, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>.

2. Doing Business in 2012, p. 48.

3. Ibid.



راه‌حل، یک رقمی کردن درصد دستمزدهاست. ساده‌کردن پرداخت‌ها و اصلاحات در این زمینه می‌تواند به کارآمدی نظام ثبت کمک کند. در همین راستا، یکسوم کشورها دستمزدها را در یک پرداخت یکسان ترکیب کردند.^۱ کاهش دستمزدها، موانع معاملات ثبت را به صورت رسمی از میان می‌برد و ساده‌ترین راه برای تسهیل ثبت مالکیت است.

یک اصلاح قابل توجه، در نظر گرفتن یک دستمزد ثابت است. در سال ۲۰۰۵، ۱۷ کشور، از جمله ارمنستان و نیوزلند، دستمزد ثابت داشتند. مطالبه دستمزدها براساس درصد پایه، کلاهبرداری متناسب با ارزش اموال را تشویق می‌کند. برای مقابله با این گریز، بسیاری دولت‌ها مقرراتگذاری را افزایش می‌دهند. اما ایجاد روند پیچیده و تأخیر در ثبت، مطالبه رشوه را افزایش می‌دهد؛ تعیین یک دستمزد ثابت، راه‌حل مقابله با چنین معضلاتی است. با توجه به این مسئله، کاهش دستمزدها به معنای کاهش منافع نیست.^۲

کشورهایی مانند جمهوری کره، دستمزدهای ثابت برای ثبت در نظر گرفته‌اند؛ اما مالیات‌های دیگر و حق تمبر را نسبت به ارزش اموال مطالبه می‌کنند. هزینه‌های اداری کشورها برای ثبت، مستقل از ارزش اموال است؛ بنابراین دستمزدهای ثبت می‌تواند ثابت و پایین باشند. ترکیب دستمزدها با مالیات‌های انتقال پایین، ثبت رسمی را تشویق می‌کند و مانع گزارش کردن غیرواقعی ارزش اموال می‌شود.^۳

۵-۱. شرایط اموال قابل ثبت

براساس مفروضات روش‌شناسی پروژه انجام «کسب‌وکار» بانک جهانی ملکی که مورد ثبت و انتقال قرار می‌گیرد، باید دارای ویژگی‌هایی به شرح زیر باشد:

- تحت مالکیت مطلق فروشنده است و در رهن اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگر نیست.
- در اداره ثبت یا اداره ثبت اراضی و املاک یا هر دو ثبت می‌شود و آزاد از دعاوی مالکیت است.
- در منطقه تجاری شهری واقع شده و هیچ اصلاح یا تعیین محدوده‌ای نیاز نیست.
- شامل یک زمین و یک ساختمان است که با همه مؤلفه‌های ایمنی و برنامه نظامنامه ساختمان و الزامات قانونی دیگر تطابق دارد.^۴
- مالکیت زمین و ساختمان به طور کلی منتقل خواهد شد.
- موکول به نوسازی و تغییر دیگر برای پیگیری خرید نیست.

1. Doing Business in 2006, p. 31.

2. Doing Business in 2008, p. 21.

3. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2011, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>, p. 36.

4. Doing Business in 2012, p. 47.

- دارای هیچ درخت، منابع آب طبیعی، اندوخته‌های طبیعی و اثر تاریخی قدیمی از هر نوع نیست.

- قابل استفاده برای اهداف خاصی نخواهد بود و هیچ مجوز خاصی، برای مثال برای استفاده مسکونی، نقشه‌های صنعتی یا از بین بردن انواع خاصی از فعالیت‌های زراعتی، نیاز ندارد.

- هیچ مستأجر یا متصرفی (قانونی یا غیرقانونی) ندارد و هیچ شخص دیگری حقوق قانونی در آن ندارد.^۱

۲. بررسی راهکارهای بهبود نماگر ثبت مالکیت در کشورهای منتخب

۲-۱. گرجستان

گرجستان کشوری است که اصلاحات گسترده‌ای را در سال‌های اخیر در زمینه ارتقای نظام ثبت مالکیت انجام داده است. هم‌اکنون آسان‌ترین ثبت مالکیت در دنیا در گرجستان انجام می‌شود. این کشور در گزارش بانک جهانی ۲۰۱۳ رتبه اول ثبت مالکیت در سطح جهان را به خود اختصاص داد. در این مبحث ابتدا مراحل ثبت در گرجستان به‌عنوان سرآمد کشورها در این نماگر ملاحظه شده و سپس اصلاحات و قوانین گرجستان مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۲-۱-۱. مراحل ثبت در گرجستان

مراحل، زمان و هزینه ثبت مالکیت در هر کشور از مؤلفه‌های اصلی بانک جهانی برای سنجش میزان سهولت ثبت مالکیت در آن کشور است. از این رو این مؤلفه‌ها در گرجستان مورد ملاحظه قرار می‌گیرد.

ثبت در گرجستان در یک مرحله و یک روز انجام می‌شود. طبق ماده (۱۸۵) قانون مدنی گرجستان که در مارس ۲۰۰۷ اصلاح شد، توافقنامه خرید و فروش برای صدور سند رسمی الزامی نیست. اداره ملی ثبت عمومی گرجستان در سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۸، اداره ثبت تجارت اینترنتی جدید را ایجاد کرد تا کارمندان بتوانند اطلاعات را به‌صورت هم‌زمان و آنلاین مشاهده کنند. دستمزدهای ثبت می‌تواند در یک بانک تجاری گرجستان پرداخت شود. اگر ثبت، در اداره ملی ثبت عمومی گرجستان کامل شود، می‌تواند پرداخت نزد نماینده یک بانک که همیشه در هر اداره ثبت حضور دارد انجام شود. البته کاربرهای نیصالح، برای مثال دفاتر اسناد رسمی و شرکت‌های اموال، می‌توانند دستمزد ثبت را به‌صورت هم‌زمان و آنلاین پرداخت کنند. اطلاعات همه اموال در تفلیس به نحو نظام‌مند به بانک اطلاعات الکترونیکی منتقل می‌شوند. همه

1. Ibid, p. 48.



عملیات سامانه، هوشمند و خودکار است. این سامانه شامل تصویر پرونده‌های قدیمی املاک است. اداره ثبت عمومی ممکن است به ۴ روز کاری برای بررسی اطلاعات ضبط شده برای ثبت و صدور یک سند رسمی برای مالکیت زمان نیاز داشته باشد. مدارک باید شامل موارد زیر باشد:

الف) توافقنامه خرید و فروش،

ب) رونوشت مدارک خریدار و فروشنده،

ج) رسید تأیید پرداخت دستمزد اداره ثبت عمومی.

ممکن است یکی از ۵۰۰ کاربر ذیصلاح، بانک، دفتر اسناد رسمی یا مؤسسات املاک حقیقی باشند. متعارف‌ترین کاربرهای ذیصلاح استفاده‌کننده، بانک‌ها هستند. کاربرهای ذیصلاح دریافت‌کننده تقاضانامه، می‌توانند خریدار و فروشنده باشند. در اداره ثبت عمومی مالکیت، هویت افراد و روند انتقال با نرم‌افزار خاص ارائه می‌شود.

مقرراتگذاری در گرجستان، امکان تسریع مراحل را فراهم آورده است؛ بنابراین اگر خریدار قصد انتقال ملکی را برای همان روز ارائه مدارک مور نیاز داشته باشد، دستمزد ثبت ۲۰۰ لاری گرجستان است. اگر ثبت در روز بعد از درخواست انجام شود، دستمزد نهایی ۱۵۰ لاری گرجستان است. دستمزد پرداخت شده برای مراحل ثبت عادی، ۵۰ لاری است که ۴ روز کاری بعد از ارائه مدارک مورد نیاز به اداره ملی ثبت عمومی زمان می‌برد. پرداخت در هر بانک تجاری انجام می‌شود. همچنین یک گزینه قابل استفاده برای انجام ثبت، روند الکترونیکی از طریق وبسایت اداره ثبت عمومی است. ۲ درصد مالیات انتقال اموال غیرمنقول، توسط قانون زمین جدید گرجستان منسوخ و مالیات بر درآمد برای اشخاص حقیقی و مالیات بر سود برای اشخاص حقوقی جایگزین آن شده است. این درآمدها، درآمدهای حاصل از انتقال اموال هستند. اگر فروش اموال در دو روز کاری اتفاق بیافتد، پس از فروش، مالیات برابر با ۲۰ درصد تفاوت قیمت خرید و فروش در اشخاص حقیقی و ۱۵ درصد در اشخاص حقوقی است.^۱

۲-۱-۲. اصلاحات ثبت مالکیت در گرجستان

در سال ۲۰۰۴ گرجستان سرآمد اصلاح‌کنندگان بود. در این کشور اداره ثبت عمومی ایجاد شد؛ در حالی که پیش از آن مشاهده اطلاعات در سه اداره مختلف انجام می‌گرفت. زمان مورد نیاز از ۳۹ روز به ۹ روز کاهش یافت. گرجستان دستمزدها را کم و مالیات انتقال را حذف کرد. هزینه‌های ثبت را تا ۷۵ درصد کاهش داد.^۲ در ژوئن ۲۰۰۴ یک «قانون زمین» جدید تصویب و یک اداره ثبت جدید تأسیس شد.^۳

1. Registering Property of Georgia, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>.

2. Doing Business 2006, p. 30.

3. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2007, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>, p. 25.

علاوه بر این، کاهش فساد، اولویتی در اصلاحات گرجستان بود. برای جذب کارمندان لایق، حقوق‌ها تا ۲۰ برابر افزایش داده شد و پرداخت به کارمندان توانا و لایق تا دو برابر افزایش یافت.^۱ گرجستان در فاصله ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۸ مراحل ثبت را الکترونیکی کرد.^۲ همه اطلاعات پایه، الکترونیکی شد و ثبت‌کننده می‌توانست خلاصه‌ای از پرونده ثبت تجاری را به صورت همزمان و آنلاین مشاهده کند. زمان مورد نیاز برای ثبت اموال به وسیله حذف مراحل غیرضروری، کوتاه شد. کاهش دستمزدها از جمله مطالبه دستمزدهای ثابت از روش‌های تسهیل ثبت بود که اتحادیه اموال حقیقی گرجستان در اصلاحات خود دستمزد ثابت را ۳۰ دلار معرفی کرد.^۳ طبق گزارش ۲۰۱۳، ثبت در گرجستان در یک مرحله و یک روز انجام می‌شود. همان‌گونه که قبلاً توضیح داده شد براساس مفروضات پروژه چنانچه انجام یک مرحله در صورت پرداخت هزینه بیشتر، سریع‌تر انجام شود روش «خرید زمان» مد نظر قرار می‌گیرد.

۳-۱-۲. قوانین موجود ثبت مالکیت در گرجستان

مصوبه پارلمان گرجستان در خصوص «ثبت زمین»^۴ از جمله قوانینی است که در زمینه ثبت مالکیت در گرجستان لازم‌الاجراست. این قانون در ۱۴ نوامبر ۱۹۹۶ به تصویب رسید. در ادامه، موادی از این قانون که گویای مؤلفه‌های ثبت مالکیت است، بررسی می‌شود.

ماده (۲) در خصوص هدفگذاری این قانون بیان می‌کند: «چگونگی تثبیت حقوق مربوط به زمین از امور مربوطه به دفتر ثبت و ارزیابی اراضی و املاک است و شامل اطلاعات ضروری مرزها، وضعیت کیفی و کمی و قانونی یک قطعه زمین و اموال غیرمنقول پیوسته با زمین است».

بخش اول ماده (۳) قانون مذکور، وظیفه ثبت زمین در تمام گرجستان را برعهده «شعبه ملی مدیریت زمین»^۵ می‌گذارد. ماده (۸)، ثبت قراردادهای زمین یا امور دیگر مربوط به زمین را طی ۳۰ روز از تاریخ طرح قرارداد، الزامی دانسته و برای عدم ثبت، مبلغی جریمه دیرکرد تعیین کرده است. ماده (۹) در بیان الزامات اجباری ثبت مقرر می‌دارد: «اگر مشخص شود یک شخص قصد اجتناب از ثبت هر حقی را دارد که طبق قانون برخورداری از آن مشروط به ثبت است، اداره ثبت باید به او اخطار کتبی برای ارائه مدارک ثبت و پرداخت دستمزدهای ثبت و دیرکرد ارائه مستندات را ابلاغ کند». این ماده، دایره اموال ثبت نشده را کاهش می‌دهد، زیرا دارنده ملک ملزم به ثبت ملک است و

1. Ibid, p. 26.

2. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2009, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>, p. 25.

3. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2010, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>, p. 30.

4. Law on (Land registration), 1997.

5. State Land Management Department



عدم ثبت با ضمانت اجرای نقدی همراه است.

ماده (۱۹) درباره صدور سند رسمی مالکیت اموال تدوین شده و شرایط صدور سند رسمی را به این شرح بیان می‌کند:

- سند (گواهی) رسمی اموال حقیقی یک سند ملی رسمی اداری است،
- سند رسمی ثبت تمام اطلاعات حقوق تأثیرگذار بر مالکیت را در کارت ثبت براساس تاریخ صدور منعکس می‌کند،

- سند رسمی تنها براساس درخواست مالک صادر می‌شود،

- فقط یک سند رسمی، در مورد هر زمین صادر می‌شود،

- شکل سند ثبت باید به وسیله رئیس ثبت تأیید شود.

بخش (۱) ماده (۳۹) صدور سند رسمی، استخراج کارت اداره ثبت و گواهی رونوشت و مدارک مربوط به ثبت را مستلزم پرداخت دستمزد ثبت می‌داند و براساس بخش ۲ این ماده، مقدار دستمزد و مرحله پرداخت آن توسط پارلمان گرجستان مشخص می‌شود.

مواد قانونی مطرح شده مراحل ثبت و ضمانت اجرای مربوطه را مورد توجه قرار می‌دهد و تعیین دستمزدها را موکول به تصویب قوانین جدید توسط مجلس گرجستان می‌کند. میزان دستمزدها در مبحث ثبت مراحل با توجه به تعداد روزهای کاری مورد ملاحظه قرار گرفت. برخی اصلاحات مذکور در ثبت مالکیت گرجستان نیز به موجب آیین‌نامه‌ها و مصوبات دولت اعمال شده است.

۲-۲. نیوزلند

نیوزلند از جمله کشورهایی است که تلاش‌های مؤثری در راستای ثبت مالکیت انجام داده و اصلاحات گسترده‌ای انجام داده است. در سطح جهانی، نیوزلند براساس سهولت ثبت مالکیت در جایگاه دوم از میان ۱۸۵ کشور قرار گرفته است. در جدول زیر، تغییراتی که در نظام ثبت مالکیت نیوزلند بر اساس سه مؤلفه مراحل، زمان و هزینه در گزارش‌های بانک جهانی حاصل شده است، مورد توجه قرار می‌گیرد.

جدول ۴. تغییرات نظام ثبت مالکیت نیوزلند^۱

مؤلفه‌ها	۲۰۰۵	۲۰۰۶	۲۰۰۷	۲۰۰۸	۲۰۰۹	۲۰۱۰	۲۰۱۱	۲۰۱۲	۲۰۱۳
مراحل	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲
زمان	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲
هزینه (درصد)	۰/۲	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱
رتبه در جهان	-	-	-	۱	۳	۳	۳	۲	۲

طی سال‌های ۲۰۰۵ تا ۲۰۰۷ رتبه کشورها در نماگرهای مختلف تعیین نشد؛ با این حال جایگاه ممتاز این کشور در سال‌های بعد در رتبه‌بندی ثبت مالکیت قابل توجه است. چنان‌که گفته شد، کشورهای بسیاری ثبت و انتقال اموال را تسهیل کرده‌اند. الکترونیکی کردن ادارات ثبت زمین، در نظر گرفتن محدودیت‌های زمانی برای مراحل و کاهش دستمزدهای ثابت، از جمله اقدامات جهت تسهیل ثبت مالکیت است. برخی زمان مورد نیاز را کوتاه کرده و به خریداران امکان استفاده و رهن دادن املاکشان را داده‌اند. در نیوزلند در طی سال‌های ۲۰۰۸ تا ۲۰۱۳، اصلاحاتی صورت نگرفته و اصلاحات انجام شده مربوط به قبل از این زمان است.^۲ در این مبحث ابتدا مراحل ثبت مالکیت در نیوزلند و سپس اصلاحات در نظام ثبت مورد توجه قرار می‌گیرد و سپس قوانین ثبت مالکیت در نیوزلند بررسی می‌شود.

۲-۲-۱. مراحل ثبت مالکیت در نیوزلند

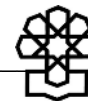
۲-۲-۱-۱. مرحله اول: به دست آوردن اطلاعات زمین (LIM)^۳

دستیابی به خلاصه اطلاعات زمین یک الزام قانونی برای ثبت نیست؛ اما در عمل، یک شرط قراردادی ضروری است. در LIM اطلاعات بر پایه قانونی بودن ساختمان، مجوزهای ساختمان، محدودیت‌های استفاده زمین، نرخ‌ها، مشخصات خاص زمین، زیرسازی و غیره که از مقامات محلی به دست آمده، فراهم می‌شود. دستیابی به این اطلاعات ممکن است از اداره ثبت درخواست و به صورت آنلاین برای متقاضی فرستاده شود. این اقدام اغلب توسط وکلا صورت می‌پذیرد. البته در مواقعی بدون حضور آنها هم امکان‌پذیر است. زمان تکمیل یک‌روز بوده و هزینه آن بین ۲۲۰ تا ۲۵۰ دلار نیوزلند است.

1. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2012, Economy Profile: New Zealand, p. 40.

۲. لازم به توضیح است که گزارش‌های هر سال به دلیل تغییر تعداد کشورها یا نماگرها لزوماً بر سال قبل منطبق نیست لذا رتبه‌ها و اعداد گزارش هر سال با تعدیل نسبت به سال قبل محاسبه می‌شود. بنابراین رتبه کشورها از سال ۲۰۰۸ به بعد در هر شاخص براساس گزارش همان سال موجود است.

3. Land Information Memorandum



۲-۲-۱-۲. مرحله دوم: ثبت عنوان مالکیت

«نظام اطلاعات زمین» (LINZ) نظام ثبت مالکیت آنلاین است. انتقال‌دهندگان مختار به تصدیق و گواهی کردن مدارک انتقال زمین از طرف موکلینشان و تقدیم و تسلیم آن به صورت الکترونیکی به سازمان اطلاعات زمین (LINZ) برای ثبت هستند. تأیید و تصدیق معمولاً به صورت الکترونیکی در طی چند دقیقه انجام می‌شود. (LINZ) یک نظام دوجانبه را اجرا می‌کند:

- یک نظام ثبت مالکیت زمین الکترونیکی که فقط به وسیله وکلا و انتقال‌دهندگان دارای مجوز، قابل دسترس است.

- یک مجوز براساس نظام ثبت که از راه مراکز پردازش (LINZ) به دست می‌آید. این مسئله ممکن است برای ثبت سالیانه در میان یکی از ادارات ثبت زمین باشد. در این مورد ممکن است ۱۵ تا ۲۰ روز طول بکشد و ۱۵۰ دلار نیوزلند هزینه دارد. ثبت الکترونیکی هر مدرک ۶۰ دلار هزینه دارد. دستمزدهای انتقال‌دهندگان یا وکلا تقریباً ۲۰۰۰ دلار خواهد بود.

فروش یک ملک در نمایندگی املاک برای فروشنده ۴ درصد توافقنامه هزینه دارد. وکیل ملزم به تصدیق مدارک برای ثبت است.^۲ مدارک لازم شامل موارد زیر است:

- مدرک هویت شخصی،
- مجوز مکتوب برای انتقال‌دهندگان برای تثبیت الکترونیکی ملک،
- امضای سند انتقال اموال،

زمان لازم: یک روز به وسیله نرم‌افزار اتوماتیک ثبت فوری. معاملات رایج در مدت ۶ روز کاری انجام می‌شود.

هزینه: ۸۰ دلار هزینه ثبت هر انتقال است (برای ثبت اینترنتی ۵۰۰ دلار دستمزد هر انتقال).^۳

ثبت مالکیت در نیوزلند براساس ثبت الکترونیکی و تسریع مراحل، ۲ روز زمان می‌برد.

۲-۲-۲. اصلاحات نظام ثبت مالکیت در نیوزلند

انتقال الکترونیکی در نیوزلند با تصویب «قانون اصلاح انتقال زمین (دفاتر ثبت الکترونیکی و جایگزینی روش الکترونیکی)»^۴ مصوب ۲۰۰۲، آغاز شد.^۵ اصلاحات به صورت کوتاه مدت بعد از ادغام ادارات ثبت زمین و بخش‌های املاک و اطلاعات بازرسان شروع شد. گواهی‌های زمین بین ۱۹۹۷ تا ۲۰۰۲ با سرمایه ۹۰ میلیون دلار به گواهی‌های الکترونیکی تبدیل شد.^۶

1. Land Information New Zealand

2. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2013, Economy Profile; New Zealand, p. 46.

3. *Ibid.*, p. 47.

4. Land Transfer (Computer Registers and Electronic Lodgment) Amendment Act 2002.

5. Doing Business 2005, p. 39.

6. Doing Business 2007, p. 25.

اقدام نهایی در سال ۲۰۰۸ در «قانون ثبت الکترونیکی اجباری» انجام پذیرفت؛ بر مبنای این قانون، ثبت می‌تواند فقط در دو مرحله و هزینه ۰/۱ درصد ارزش اموال انجام شود.^۱

۳-۲-۲. قوانین مربوط به ثبت در نیوزلند

«قانون انتقال زمین»^۲ در سال ۱۹۵۲ به تصویب رسید و در سال‌های ۱۹۶۳، ۱۹۶۶، ۱۹۸۲، ۱۹۹۱، ۱۹۹۳ و ۲۰۰۲ اصلاح شد. قانون مصوب سال ۲۰۰۲ تحت عنوان «دفاتر ثبت الکترونیکی و جایگزینی روش الکترونیکی» تغییرات زیادی را در رسیدگی به ثبت صورت داد. با توجه به مؤلفه‌های بانک جهانی در ثبت مالکیت در قانون ۱۹۵۲، مواد زیر مورد بررسی قرار می‌گیرد:

- ماده (۴)، بند «۱»: باید یک ثبت جامع از زمین وجود داشته باشد که تحت قانون بخش دولتی سال ۱۹۸۸ مشخص می‌شود.

- ماده (۴) بند «۳»: در اعمال و اجرای اختیارات و وظایف ثبت‌کننده و هر نماینده ثبت باید به قیود زیر توجه کند:

الف) تضمین یک نظام مؤثر و کارآمد برای ثبت بازرسی‌های زمین،

ب) مدیریت خطر تقلب و بررسی‌های مناسب،

ج) تضمین اعتماد عمومی در نظام مالکیت زمین،

د) تضمین نگهداری درست دفاتر ثبت و حق ادعای خسارت.

- در ماده (۷) مقرر شده بود که وکلا تنها باید به وسیله ادارات خاص معین شوند که این بخش در اول فوریه ۱۹۹۹ به وسیله بخش ۵۳ قانون اصلاح انتقال زمین سال ۱۹۹۸ لغو شد.

- ماده (۳۶): مدارک باید در دو نسخه باشند.

۱. هر مدرک ارائه شده برای ثبت (بجز نامه غیررسمی انتقال) در دو نسخه تنظیم شود. اگر شخص ارائه دهنده یکی را نیاز داشته باشد در ۳ نسخه باید گواهی بدهد.

۲. در مورد مدرک ثبت شده در ۳ نسخه باید عنوان ۳ نسخه ذکر شود.

۳. الزامی که مدارک باید برای ثبت در ۲ یا ۳ نسخه باشد برای مدارک ثبت شده، طبق قانون

اصلاح انتقال زمین سال ۲۰۰۲ اعمال نمی‌شود (بخش ۳۶ (۴) در اول ژوئن ۲۰۰۲ به وسیله بخش ۶۵ (۱) قانون اصلاح انتقال زمین ۲۰۰۲ اصلاح شد).

- ماده (۳۸): در ثبت هر سند، دفتر ثبت باید در بخش مربوطه بایگانی شود.

1. Registering property in New Zealand, Available on: <http://www.doingbusiness.org>.

2. Land Transfer Act 1952.



- ماده (۵۵): هیچ مدرک و معامله‌ای قبل از پرداخت دستمزدها ثبت نمی‌شود (این بخش به وسیله ماده (۴۳) بند «۱» قانون اصلاح انتقال زمین سال ۱۹۹۸ لغو گردید).
از جمله اصلاحاتی که در «قانون انتقال زمین سال ۱۹۵۲» وارد شد، «قانون اصلاح زمین ۲۰۰۲ (قانون دفاتر ثبت الکترونیکی و جایگزینی روش الکترونیکی)» بود. در ماده (۳) این قانون اهداف قانون چنین بیان می‌شود:

۱. ایجاد امکان استفاده از فناوری اطلاعات برای اهداف زیر:

الف) مدارک و اسناد ثبت، خرید و فروش و موارد دیگر که در قانون اصلی سال ۱۹۵۲ مطرح هستند،

ب) ثبت امور مربوط به اسناد معامله و موارد دیگر زمین و عنوان مالکیت برای زمین ثبت شده تحت قانون سال ۱۹۵۲،

ج) فراهم‌سازی روند ثبت الکترونیکی.

۲. ایجاد زمینه برای اعمال موارد بخش ۱ به صورتی که:

الف) اجرای صحیح اهداف اساسی و اصول بنیادین قانون اصلی را حفظ کند (قانون ۱۹۵۲)؛

ب) بر روی حق ادعای خسارت تحت بخش ۱۱ قانون اصلی تأثیر نگذارد؛

ج) زمینه اعمال کارآمدتر قانون سال ۱۹۵۲ را فراهم آورد.

ماده (۷) قانون سال ۲۰۰۲ حکم ایجاد دفاتر الکترونیکی را صادر کرده است؛ به این ترتیب که برای هر زمین تحت مالکیت، یک دفتر الکترونیکی که جایگزین پرونده‌های کاغذی سابق شود، ایجاد می‌شود. طبق ماده (۸) قانون مذکور، «دفاتر ثبت الکترونیکی باید حاوی اطلاعات زیر باشند:

الف) تعیین‌کننده مشخصات خاص هر دفتر ثبت مالکیت الکترونیکی،

ب) توصیف زمین در شکل مشخص شده به وسیله ثبت‌کننده در طول زمان،

ج) تعیین مشخصات خاص هر سند مربوط به زمین،

د) تعیین اولویت‌های ثبت شده در حقوق مربوط به زمین». ماده مذکور در تسهیل ثبت مالکیت تأثیر بسزایی دارد. از یک سو با حذف مراحل اداری کاغذی روند ثبت را کوتاه کرده و زمان را کاهش داده است و از سوی دیگر، امنیت اطلاعات مربوط به ثبت را در پرونده‌های الکترونیکی، نسبت به پرونده‌های کاغذی ارتقا بخشیده است.

طبق ماده (۱۶) قانون مذکور، «اگر زمینی سابقه معاملات الکترونیکی نداشت، مشمول قانون سال ۱۹۵۲ می‌شود. طبق قانون مصوب سال ۲۰۰۲، ابتدا دفتر ثبت الکترونیکی برای زمین ایجاد شده و تمام وقایع مربوط به زمین در آن ثبت و طبق ماده (۱۷) سند مالکیت (گواهی رسمی مالکیت) برای آن صادر می‌شود.

براساس ماده (۱۸)، زمین‌هایی را که از زمان اعلامیه ماده (۲۵) در حوزه این قانون قرار می‌گیرند، دارای انتقال الکترونیکی بوده و سند مالکیت از این تاریخ برای آنها صادر نمی‌شود؛ اما رونوشت و تصویر اسناد الکترونیکی به آنها داده می‌شود. در بخش ۲۵ (۱) زمین‌هایی را مستثنا کرده که با توجه به شرایط مقرر نیاز به انتقال الکترونیکی ندارند.

در باب دستمزدها، ماده (۲۳۵) تصویب شد که قانون مصوب سال ۱۹۵۲ با اضافه کردن هزینه‌ها به موجب این حکم اصلاح شد: «هزینه‌های قابل پرداخت بابت خدماتی است که ثبت‌کننده و رئیس اجرایی ثبت ارائه می‌دهند». میزان دستمزدها و هزینه‌ها، روش برآورد، اشخاص مسئول پرداخت دستمزدها و هزینه‌ها، شرایطی که طبق آن باید بعضی پرداخت‌ها تخفیف یابد یا مستثنا شود و روش پرداخت دستمزدها طبق قوانین مصوب مشخص می‌شود.^۱

«قانون مقررات انتقال زمین»^۲ در سال ۲۰۰۲ به تصویب رسید. این قانون در ماده (۴۲) ضوابطی در مورد دستمزدها تعیین می‌کند. براساس این ماده، پیوست ۵ قانون، دستمزدهای انتقال زمین را به اقتضای ضوابط «قانون انتقال زمین سال ۱۹۵۲» به تفصیل بیان می‌کند.

۲-۳. ارمنستان

جمهوری ارمنستان از جمله کشورهای است که ثبت مالکیت در آنها تسهیل شده است. مطابق گزارش سال ۲۰۱۳ «انجام کسب‌وکار» بانک جهانی، در میان ۱۸۵ کشور در ثبت مالکیت، رتبه سوم به ارمنستان اختصاص دارد. در این مبحث، ابتدا مراحل ثبت مالکیت به همراه دو مؤلفه دیگر (زمان و هزینه) بررسی شده و اصلاحات انجام شده مورد توجه قرار گرفته و در انتها، قوانین ثبت در ارمنستان ارزیابی شده است.

۲-۳-۱. مراحل ثبت مالکیت در ارمنستان

مالکیت در ارمنستان اکنون در ۳ مرحله به شرح زیر انجام می‌شود:

۲-۳-۱-۱. فروشنده یک دسته اطلاعات خاص درباره محدودیت‌های اموال در کمیته ملی اداره تقویم و ارزیابی ثبت املاک حقیقی (SCRPC)^۳ جمهوری ارمنستان به دست می‌آورد.

فروشنده مجبور است خلاصه‌ای درباره موانع و محدودیت‌ها به صورت آنلاین قبل از مشاهده در اداره اموال حقیقی به دست آورد. علاوه بر این، یک انتخاب قابل دسترس برای مشتریان جهت ارائه یک درخواست الکترونیکی و دریافت منبع اطلاعاتی مربوط به اموال به صورت آنلاین در طی سه

1. Land Transfer (Computer Registers and Electronic Lodgement) Amendment Act 2002 Of New Zealand

2. Land Transfer Regulations 2002.

3. State Committee of the Real Property Cadastre



روز وجود دارد. زمان لازم برای این مرحله، ۳ روز در شرایط عادی و ۲ روز در مرحله تسریع شده است. هزینه این مرحله در مرحله عادی ۱۰۰۰۰ درام^۱ ارمنستان و در مرحله تسریع شده ۲۰۰۰۰ درام ارمنستان است. دستگاه زیربند این اقدامات، کمیته ملی اداره ثبت اموال حقیقی جمهوری ارمنستان است.^۲

۲-۳-۱-۲. پرداخت حق تمبر، گواهی محضری و توافقنامه خرید و فروش به وسیله دفتر اسناد

رسمی

پیش از این عوارض، حق تمبر برای گواهی محضری به حساب واریزی مربوط در یک بانک تجاری پرداخت می‌شد؛ اما هم‌اکنون پرداخت عوارض حق تمبر به صورت مستقیم در اداره دفتر اسناد رسمی امکانپذیر است. از ژوئن ۲۰۱۲ دریافت توافقنامه فروش مشروط به گواهی رسمی است. ایجاد کمترین تغییرات یا شروط تکمیلی که به سادگی ایجاد می‌شود؛ باید مستلزم گواهی محضری باشد. هنوز بیشتر افراد ترجیح می‌دهند که قرارداد رسمی خرید و فروش داشته باشند. وقتی دفتر اسناد رسمی با این موضوع برخورد می‌کند، برای طرفین اصل و اهمیت هدف قرارداد را توضیح می‌دهد، دفتر ثبت، شرایط قرارداد، قصد و انگیزه طرفین، عدم مخالفت با قانون، وضعیت اموال، فقدان ممنوعیت، جواز و اختیار نمایندگان و حقوق قانونی طرفین و توافقنامه را بررسی می‌کند. مدارک لازم برای صدور توافقنامه رسمی خرید و فروش شامل موارد ذیل است:

- توافق خرید و فروش،

- گواهی رسمی ثبت (در تصرف فروشنده است)،

- مرجع محدودیت‌ها (از مرحله یک به دست می‌آید)،

- اسناد شخص حقوقی (اساسنامه، توافقنامه‌ها و اختیارات وکیل).

زمان لازم برای این مرحله یک روز است. هزینه این مرحله ۵۰۰۰ درام جهت صدور گواهی یا

سند رسمی است و ۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰ درام دستمزد دفتر اسناد رسمی است.^۳

۲-۳-۱-۳. صدور یک سند رسمی ثبت برای مالک جدید توسط SCPRC

طبق قوانین ثبت، خریدار باید طی ۳۰ روز از زمان قرارداد رسمی خرید و فروش، درخواست ثبت ملی انتقال مالکیت را به اداره مذکور بدهد. طبق قانون، حق مالکیت تنها بعد از تکمیل ثبت ایجاد می‌شود. مستندات باید شامل موارد ذیل باشد: تقاضانامه در فرم تصدیق شده، رونوشت از توافقنامه رسمی خرید و فروش و مستندات شخصیت حقوقی خریدار جدید.

اداره مذکور اعتبار اسناد ارائه شده را رسیدگی می‌کند و به تحقیق درباره اطلاعات پایه،

۱. واحد پول ارمنستان درام است.

2. Registering Property in Armenia Available on: <http://www.doingbusiness.org>.

3. Ibid.

بررسی زمین و بنا و تصمیم‌گیری درباره ثبت و صدور سند رسمی ثبت مالکیت برای مالک جدید می‌پردازد. طبق «قانون ثبت ملی حقوق اموال» که در ۲۳ ژوئن ۲۰۱۱ تصویب و در اول ژانویه ۲۰۱۲ اجرا شد، دستمزدهای قابل اعمال رایج شامل موارد مطروحه در مواد (۷۳) و (۷۴) است.

- ۲۵.۰۰۰ درام ارمنستان برای مرحله ثبت عادی در ۴ روز کاری،

- دستمزد دو برابر برای ثبت در ۳ روز کاری،

- دستمزد سه برابر برای ثبت در ۲ روز کاری،

دستمزدهای ثبت می‌تواند به یکی از این صورت‌ها پرداخت شود: به صورت آنلاین از راه ورودی شبکه SCPRC؛ با استفاده از پایانه‌های SCPRC در هر بانک تجاری.

عوارض حق تمیر در این مورد ۴۰.۰۰۰ درام ارمنستان است که می‌تواند در بانک تجاری پرداخت شود. هیچ دستمزدی برای کارهای مربوط به مشاهده اطلاعات از اول ژانویه ۲۰۱۲ قابل مطالبه نیست. زمان لازم برای این مرحله ۴ روز کاری است. هزینه این مرحله شامل ۴۰۰۰۰ درام حق تمیر ثبت و ۲۵۰۰۰ درام دستمزد ثبت است.^۱

۲-۳-۲. اصلاحات نظام ثبت مالکیت در ارمنستان

ارمنستان به میزان ۱۰ میلیون دلار به‌منظور برنامه‌های اصلاح زمین هزینه کرد؛ زیرا افراد کمی حاضر بودند که اموال یا معاملات لاحق را به ثبت برسانند. جمهوری ارمنستان مراحل ثبت را کوتاه و ساده کرد. در همین راستا، دستمزدها را به میزان ۵۰ درصد کاهش داد.^۲

در ارمنستان مقرراتگذاری جدید اجازه می‌دهد شرکت‌ها، حق تمیر را به صورت مستقیم به دفاتر اسناد رسمی پرداخت کنند. این تصمیم به‌منظور کاهش یک گردش اضافه در مراجعه به بانک است.^۳

ساده کردن و کاهش دستمزدها در تسهیل ثبت مالکیت نقش بسزایی داشت. ارمنستان از جمله کشورهایی بود که به مطالبه دستمزدهای ثابت پرداخت و در نتیجه این اقدام ارزش اموال افزایش یافت.^۴

۲-۳-۳. قوانین مربوط به ثبت مالکیت در ارمنستان

«قانون ثبت ملی حقوق اموال»^۵ در ۱۴ آوریل ۱۹۹۹ به‌وسیله مجلس ملی جمهوری ارمنستان به تصویب رسید و در مورد ثبت مالکیت شامل مفاد زیر است:

1. *Ibid.*

2. *Doing Business*, 2007, p.18.

3. *Ibid.* p. 27.

4. *Doing Business*, 2007, p. 30.

5. Law on State Registration of Rights to the Property



- ماده (۳) این قانون هدف از تدوین این قانون را حمایت ملی از حقوق ثبت شده اموال، دسترسی، به‌روز رسانی و تمرکز اطلاعات اداره تقویم و ارزیابی و ثبت اموال برمی‌شمرد.
- در ماده (۴) اهداف مهم ثبت ملی را شامل موارد زیر می‌داند:
- شناسایی ملی، ضمانت و حمایت حقوق اموال،
 - حمایت برای استقرار بازار اموال حقیقی،
 - برقراری یک نظام اطلاعاتی اموال، حقوق و محدودیت‌های اموال.
- ماده (۵) مقرر کرده است: «ثبت ملی باید به‌وسیله نظام اداره ممیزی و تقویم و ثبت اراضی و املاک متحد اجرا شود» که در واقع نهاد قانونی ثبت اموال را معرفی می‌کند.
- ماده (۲۲) مراحل دریافت پرونده‌های ثبت شده در بخش‌های فرعی ثبت اموال حقیقی و الزاماتش را بیان می‌کند؛ به این شرح که «بخش‌های فرعی حوزه ثبت ملی اموال حقیقی باید مدارک ارائه شده برای ثبت را که مبتنی بر تقاضای مالک است بپذیرد و آنها را در اداره ثبت، بایگانی کند. دریافت رسید پرداخت دستمزد باید ضمیمه تقاضا شود و مدارک ارائه شده باید با امضای مناسب تصدیق شود».
- ماده (۲۳) برای تضمین ثبت اموال و گسترش دایره اموال ثبت شده تدوین شده است. طبق ماده مذکور، «حقوق ناشی از معاملات اموال حقیقی از قبیل حق مالکیت باید ظرف ۳۰ روز از روز معامله ثبت شود».
- طبق ماده (۲۵)، بلافاصله پس از ثبت ملی حقوق مربوط به اموال حقیقی یک سند رسمی ثبت مالکیت و حقوق دیگر اموال حقیقی صادر می‌شود. این سند باید شامل نام مالک، ارجاع به قوانین واحدهای اموال حقیقی، شماره ثبت ملی حقوق اموال، هدف استفاده، اندازه‌ها، نقشه ملک حقیقی و اطلاعات دیگر باشد.
- ماده (۴۵) به دستمزدهای قابل پرداخت برای ثبت اموال اشاره می‌کند و مقرر می‌دارد اطلاعات درخواستی باید طی ۵ روز از روز دریافت رسید تقاضا و پرداخت دستمزد ثبت گواهی شود.
- ماده (۴۹) تعیین مقدار و فهرست دستمزدها را برعهده اداره ثبت ملی اموال حقیقی می‌داند، البته با تأیید وزارت مالی و اقتصادی ارمنستان. هزینه‌ها شامل هزینه‌های رایج و هزینه‌های توسعه نظام ثبت است.
- «قانون ثبت ملی حقوق اموال» در زمینه مراحل ثبت و الزامات آن گویای اصول و مقرراتی است و مسائل مربوط به دستمزدها را برعهده مرجع ثبت قرار داده است. تعیین دستمزدها براساس آیین‌نامه‌های داخلی اداره ثبت ملی اموال حقیقی صورت می‌پذیرد.

۲-۴. بلاروس

بلاروس از کشورهای است که با اصلاحات اخیر در نظام ثبت مالکیت توانست جایگاه خود را در این خصوص ارتقا بخشد. براساس گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی، بلاروس در زمینه سهولت ثبت مالکیت، در میان ۱۸۵ کشور، جایگاه چهارم را به خود اختصاص داده است. ثبت مالکیت در بلاروس براساس گزارش ۲۰۱۳ دارای دو مرحله، ۱۰ روز زمان و هزینه صفر درصد ارزش اموال است.^۱ جدول زیر تغییر مؤلفه‌های نظام ثبت مالکیت بلاروس را در طول زمان نشان می‌دهد.

جدول ۵. تغییرات نظام ثبت مالکیت در بلاروس^۲

مؤلفه‌ها	۲۰۰۵	۲۰۰۶	۲۰۰۷	۲۰۰۸	۲۰۰۹	۲۰۱۰	۲۰۱۱	۲۰۱۲	۲۰۱۲
رتبه	-	-	-	۹۴	۱۴	۱۰	۶	۴	۴
مراحل	۷	۷	۷	۷	۴	۳	۳	۲	۲
زمان (روز)	۲۳۱	۲۳۱	۲۳۱	۲۳۱	۲۱	۱۸	۱۵	۱۰	۱۰
هزینه (درصدی از ارزش ملک)	۰/۲	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰

در این میحث ابتدا، اصلاحات نظام ثبت مالکیت در بلاروس و سپس مراحل ثبت، مورد بررسی قرار گرفته و سپس تاریخچه‌ای از تحولات قانونی ثبت مالکیت در بلاروس مورد توجه قرار می‌گیرد.

۱-۴-۲. اصلاحات ثبت مالکیت در بلاروس

کشورهای مختلفی ثبت و انتقال ملک را برای شرکت‌ها تسهیل کرده‌اند. برای مثال با الکترونیکی کردن دفاتر ثبت زمین، در نظر گرفتن محدودیت‌های زمانی برای مراحل و تعیین دستمزدهای ثابت پایین، زمان مورد نیاز برای این فرآیند را به صورت قابل توجهی کاهش داده‌اند؛ در نتیجه خریداران توانایی استفاده یا رهن دادن اموالشان را خواهند داشت. در جدول زیر اصلاحاتی که بانک جهانی در نظام مالکیت بلاروس ثبت کرده، ذکر شده است:

1. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2012 Economy Profile; Belarus, p. 42.

2. Ibid, p. 44.



جدول ۶. اصلاحات نظام ثبت مالکیت در بلاروس^۱

سال	اصلاحات در نظام ثبت مالکیت
۲۰۰۹	مرحله هماهنگ اداری برای ثبت مالکیت ایجاد شد و یک برنامه گسترده تسهیل مراحل اداری تدوین شد که شامل ایجاد محدودیت‌های زمانی صریح در اداره ثبت و الکترونیکی کردن سوابق بود
۲۰۱۰	ثبت مالکیت با روند سریع‌تر و حذف الزام برای گواهی محضری و رسمی بهبود یافت
۲۰۱۱	هیچ اصلاحی انجام نگرفته است
۲۰۱۲	بلاروس اخذ تأیید شهرداری برای انتقال ساختمان‌های تجاری در مینسک را برای انتقال مالکیت الزامی کرد

بلاروس در سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۸ سرآمد اصلاح‌گران در ثبت مالکیت بود و محدودیت‌های زمانی در این خصوص در نظر گرفت. در اوایل سال ۲۰۰۶ تغییرات قانونی اساسی و انتقال یک مرحله‌ای^۲ برای کارآیی مؤثر بود. برای تکمیل اصلاحات دولت به معرفی برنامه محدودیت‌های زمانی پرداخت. ادارات ثبت و پرونده‌های اموال الکترونیکی شد. دولت بلاروس عملیات پرداخت را اصلاح و زمان ثبت را در مینسک^۳ از ۲۳۱ روز به ۲۱ روز در سال ۲۰۰۹ کاهش داد.

مقایسه ادارات ثبت و روند ثبت مالکیت در سال‌های گذشته و اکنون دستخوش تغییرات زیادی شده است. نظام ثبت مالکیت بلاروس از انتظار در صف‌های طولانی به مرحله مدرن و کارآ قدم گذاشت.^۴ بلاروس در راستای تسهیل ثبت مالکیت، دستمزدها را کاهش داد و به مطالبه دستمزدهای ثابت نسبت به ارزش اموال مستقل پرداخت.^۵

بلاروس قدم‌های موفقیت‌آمیزی را در ترکیب مراحل ثبت برداشت. صاحبان کسب‌وکار می‌توانند مالیات‌ها را به اداره ثبت پرداخت کنند و اظهارنامه مالیاتی را از اداره ثبت و املاک در یک مرحله دریافت کنند. آنها دیگر نگران گواهی محضری نبودند. دولت بلاروس تعداد مراحل را از ۷ به ۴ در ۲۰۰۹ کاهش داد.^۶ تعداد این مراحل در ۲۰۱۲ به دو رسید.

۲-۴-۲. مراحل ثبت مالکیت در بلاروس

امروزه ثبت مالکیت بلاروس در دو مرحله انجام می‌شود. زمان مورد نیاز ۱۰ روز است و هزینه ثبت صفر درصد ارزش ملک است.

۲-۴-۲-۱. اخذ گواهی رسمی عدم موانع در مالکیت

طبق مقررات جمهوری بلاروس، فراهم آوردن سند رسمی عدم خلافی برای ثبت توافقنامه خرید و

1. *Ibid*, p. 47.

2. One-stop-shop

3. Minsk

4. *Doing Business*, 2009, p. 25.

5. *Ibid*, p. 30.

6. *Doing Business*, 2010, p. 30.

فروش و ثبت انتقال مالکیت اجباری نیست. همچنین هیچ گواهی رسمی برای طراحی زمین و نقشه‌های اداره تقویم و ارزیابی ثبت ملک (کاداستر)^۱ تقاضا نشده است. اخذ این گواهی ممکن است از سوی طرفین معامله لازم باشد. برای مثال، گواهی عدم موانع یا خلافی جهت گواهی کردن مالکیت فروشنده، بررسی یک ملک در مقابل رهن یا موانع لازم است. با وجود این در بیشتر موارد به‌دست آوردن چنین گواهی با اصرار به خریدار پیشنهاد می‌شود. هزینه به‌دست آوردن این گواهی نیمی از مقدار پایه است. قیمت پایه طبق مصوبه شماره ۱۷۸۵ هیئت وزیران در ۲۱ نوامبر ۲۰۱۱ به‌روز می‌شود. مرحله به‌دست آوردن گواهی عدم موانع از اول آوریل ۲۰۱۲، ۵۰,۰۰۰ روبل بلاروس هزینه دارد. ۳ روز کاری محدوده زمانی تعیین شده در ۲۱ نوامبر ۲۰۰۷ است اگرچه در عمل دستیابی به این گواهی در یک روز هم امکانپذیر است. زمان لازم برای تکمیل فرآیند مذکور یک روز و هزینه آن ۵۰,۰۰۰ روبل بلاروس است.^۲

۲-۴-۲-۲. درخواست خریدار به اداره ثبت برای ثبت توافقنامه خرید و فروش و سند مالکیت مصوبه شماره ۶۲۴، ۱۲ می ۲۰۰۹ محدودیت زمانی را ۷ روز کاری برای مراحل ثبت مقرر کرده است (۹ روز تقویمی). فهرست مدارکی که باید ارائه شوند به‌شرح زیر است:

- تقاضانامه در فرم مقرر شده. کارمند ثبت پس از اینکه همه مدارک را مشاهده کرد، تقاضانامه را آماده می‌کند و سپس تقاضانامه به‌وسیله نماینده انتخابی خریدار یا نمایندگان هر دو طرف قرارداد امضا می‌شود.

- گواهی رسمی ثبت ملی خریدار.

- گذرنامه یا مدرک شناسایی نماینده انتخابی. اگر این نماینده مدیر خریدار یا فروشنده است، ضروری است برای تسلیم قرارداد، بین او و شرکت، اختیاراتش تصدیق شود. اگر نماینده به‌عنوان وکیل عمل کند؛ باید گواهی وکالت او تسلیم شود.

- قرارداد خرید و فروش به‌وسیله خریدار و فروشنده در سه نسخه امضا می‌شود.

- سند واگذاری یا سند دیگر به‌وسیله طرفین امضا می‌شود و مؤید این حقیقت است که ملک به

خریدار تسلیم شده و خریدار آن را تحویل گرفته است.

- مدرک تأیید پرداخت اداره ثبت برای ثبت (طبق اصلاحاتی که به‌موجب مصوبه شماره ۱۲۸۵

هیئت وزیران در تاریخ ۲۳ سپتامبر ۲۰۱۱ به تصویب رسیده است، مؤسسات قانونی نیاز به تأیید پروانه خریدار در اداره ثبت ندارند).

مطابق مصوبه شماره ۱۲۸۵ در تاریخ ۲۳ سپتامبر ۲۰۱۱ در ایجاد اصلاحات و علاوه بر آن

1. Cadastre

2. Registering Property in Belarus, Available Online at: <http://www.doingbusiness.org>.



مصوبه شماره ۱۵۸۵، در ۲۱ سپتامبر ۲۰۰۷، دستمزد برای ثبت تغییر کرده است. سه برابر قیمت مبنا (۳۰۰,۰۰۰ روبل بلاروس) برای ثبت توافقنامه خرید و فروش به علاوه ۰/۲ پایه (۲۰,۰۰۰ روبل بلاروس) برای هر موضوع اضافی ثبت ملی که ثبت انتقال مالکیت انبار و ثبت انتقال عنوان مالکیت بر طرح و نقشه زمین است.

زمان لازم، ۷ روز کاری (۹ روز تقویمی) پس از ارائه همه اسناد فهرست شده است. نماینده ذیصلاح می‌تواند مدارک زیر را از اداره ثبت تحویل گیرد:

- توافقنامه خرید و فروش با گواهی اداره ثبت در دو نسخه (یکی برای فروشنده و یکی برای خریدار)،

- گواهی تأیید انتقال انبار کالا به خریدار،

- گواهی تأیید انتقال مالکیت نقشه زمین به خریدار.

زمان فرآیند گفته شده ۹ روز و هزینه آن، ۳ برابر قیمت پایه (۳۰۰,۰۰۰ روبل بلاروس) برای ثبت توافقنامه خرید و فروش به علاوه ۰/۲ پایه (۲۰,۰۰۰ روبل بلاروس) برای هر موضوع اضافی ثبت ملی که ثبت انتقال مالکیت انبار و ثبت انتقال عنوان مالکیت بر طرح و نقشه زمین است.^۱

۳-۴-۲. تاریخ اصلاحات ثبت مالکیت در بلاروس

کشور بلاروس پس از استقلال در سال ۱۹۹۰، وارد دوره‌ای از ثبات و رشد شد. مباحث مربوط به چگونگی اصلاح نظام ثبت از سال ۱۹۹۴ مورد حمایت دولت قرار گرفت. پیشنهادهایی درخصوص ادغام نمایندگی‌های متعدد ثبت مطرح شد که از ۱۹۹۶ توسط یک کارگروه بررسی شد. این هدف در سال ۲۰۰۲ تحقق یافت. در جولای ۲۰۰۲ قانون جمهوری بلاروس، تحت عنوان «ثبت ملی حقوق اموال غیرمنقول و معاملات مربوط» اجرا شد که معامله اموال را مجاز می‌کرد و به دنبال آن اموال حقیقی در بلاروس رشد سریعی یافت. طبق این قانون، مالکین اموال برای ثبت اموال خود فراخوانده شدند و مدارک ثبت تصدیق شده برای نمایندگی منفرد که جایگزین دسته‌ای از نمایندگی‌های مختلف بود، فرستاده می‌شد. نظام جدیدی طبق «مصوبه ۱۰,۶۰۳ دسامبر ۲۰۰۲» پیش‌بینی شد. به این ترتیب اطلاعات به‌صورت الکترونیکی بین نمایندگی‌ها و کارمندان ثبت مبادله می‌شد و اطلاعات ثبت به‌صورت آنلاین در دسترس قرار می‌گرفت.

بلاروس، در می ۲۰۰۶ بر اساس مصوبه ۲۸۹ ریاست جمهوری بر موانع ثبت مالکیت چیره شد و یک نمایندگی جدید به نام «کمیته اموال ملی جمهوری بلاروس» تأسیس شد. این نمایندگی اختیار اعمال همه سیاست‌ها، درخصوص مسائل مربوط به زمین از قبیل زمین‌سنجی، نقشه‌کشی، ثبت

1. Ibid.

اموال ملی، حقوق بر اموال و معاملات اموال را برعهده داشت. کمیته اموال یک وبسایت ایجاد کرد که هر نوع خدمات قابل ارائه، دستمزدها و زمان مورد نیاز برای خدمات را توضیح می‌داد. در نتیجه اطلاعات اموال ثبت شده و مالکیت آنها به یک بانک اطلاعاتی الکترونیکی منتقل شدند.^۱

در ۱۶ آوریل ۲۰۰۸ مجلس بلاروس اصلاحاتی بر قانون ثبت ملی اموال حقیقی تصویب کرد. اصلاحاتی را در انتقال حقوق مالکیت و معاملات دیگر مرتبط با اموال حقیقی بررسی کرد. هدف، ساده‌سازی روند ثبت بود. براساس اصلاحات، یک نمایندگی جدید ثبت معرفی شد که نهاد تجاری مستقلی به شمار می‌رفت و مسئول ثبت همه انواع معاملات طبق فهرست جزئیات معاملات اموال بود.

استفاده از حقوق متعلق به ملک و محدوده‌های آن مشروط به ثبت ملی است؛ از قبیل معاملات ادغام، تقسیم ملک، جداسازی فرعیات جدا از ساختمان که در فهرست اضافه می‌شود.^۲ در سال ۲۰۱۲ ثبت مالکیت در بلاروس تنها ظرف ۱۰ روز و در دو مرحله انجام می‌شد.

۲-۵. لیتوانی

لیتوانی از جمله کشورهایی است که در سال‌های اخیر اقدامات گسترده‌ای در زمینه ارتقای ثبت مالکیت خود انجام داده و قادر به احراز جایگاه پنجم دنیا در گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی شده است. در جدول ذیل تغییراتی که در مؤلفه‌های اصلی ثبت مالکیت در لیتوانی در طول زمان حاصل شده، آورده شده است.

جدول ۷. تغییرات نظام ثبت مالکیت لیتوانی^۳

مؤلفه‌ها	۲۰۰۵	۲۰۰۶	۲۰۰۷	۲۰۰۸	۲۰۰۹	۲۰۱۰	۲۰۱۱	۲۰۱۲	۲۰۱۳
رتبه	---	-	-	۴	۴	۴	۷	۷	۵
مراحل	۳	۳	۳	۳	۲	۲	۳	۳	۳
زمان	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳
هزینه (درصدی از ارزش اموال)	۰/۹	۰/۸	۰/۷	۰/۷	۰/۵	۰/۵	۱/۹	۰/۸	۰/۸

1. Camille Hacibeyoglu, "A world-class one-stop shop: The story of property reform in Belarus", Doing Business reform case study.

2. Roudik Peter, "Belarus: New Rules for Property Registration", Available Online at: http://www.loc.gov/lawweb/servlet/lloc_news?disp3_120540461_text.

3. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2012, Economy Profile: Lithuania, p. 43.



در این مبحث، ابتدا مراحل ثبت مالکیت در لیتوانی و سپس اصلاحات نظام ثبت مورد بررسی قرار گرفته و در انتها، قوانین ثبت مالکیت در لیتوانی مورد ملاحظه قرار می‌گیرد.

۱-۵-۲. مراحل ثبت مالکیت در لیتوانی

در ابتدا خلاصه‌ای از مراحل ثبت در لیتوانی لازم به نظر می‌رسد. ثبت در لیتوانی در سه مرحله انجام می‌شود.

۱-۱-۵-۲. مرحله اول: اخذ گواهی رسمی معامله اموال حقیقی

پیش از این، گواهی رسمی به وسیله دفاتر اسناد رسمی تنها با درخواست مالک به دست می‌آمد که مشروط به توافقنامه خرید و فروش بود. اگر موقعیت زمین و ساختمان تحت ضوابط جدا ثبت می‌شدند، دو گواهی مورد نیاز بود؛ اگرچه موقعیت زمین و ساختمان در بایگانی واحد ثبت می‌شدند. اما امروزه یک گواهی رسمی کافی است. از ۳۱ مارس ۲۰۰۷، دفاتر اسناد رسمی قادرند که این گواهی را با نرم‌افزار خاص الکترونیکی در دفترخانه صادر کنند.

زمان و هزینه لازم برای مرحله اول به این شرح است: در حالت تسریع شده، ۱ روز با پرداخت ۱۰/۱۴ لاتس لیتوانی؛ ۳ روز با پرداخت ۸/۳ لاتس لیتوانی؛ ۵ روز با پرداخت ۷/۶۰ لاتس لیتوانی؛ ۷ روز با ۶/۵۲ لاتس لیتوانی.^۱

۲-۱-۵-۲. مرحله دوم: گواهی رسمی توافقنامه خرید و فروش

طبق قوانین لیتوانی، حقوق مالکیت و حق فروش اموال حقیقی در طی انتقال اموال حقیقی به خریدار منتقل می‌شود. انتقال اموال حقیقی باید مستند به سند انتقال مقبول و امضا شده به وسیله خریدار و فروشنده باشد. سند قبول انتقال می‌تواند شامل توافقنامه خرید و فروش باشد که بدون هزینه اضافی امضا می‌شود. عدم تحقق مفاد مندرج در گواهی توافقنامه خرید و فروش اموال واقعی، آن را ملغی ساخته و به وسیله قانون ابطال می‌شود. دستمزد دفتر اسناد رسمی تا ۰/۴۵ درصد ارزش معاملات محاسبه می‌شود. اگرچه کمتر از ۱۰۰ لاتس (تقریباً ۳۹ یورو) و بیش از ۲۰,۰۰۰ لاتس لیتوانی (تقریباً ۵,۷۲۹ یورو) نیز نیست. اگر بیشتر از یک توافقنامه به وسیله دفتر اسناد رسمی گواهی شود، دستمزد دفتر اسناد رسمی برای گواهی هر توافقنامه محاسبه می‌شود. اما دستمزد نهایی در یک پرونده نمی‌تواند بیشتر از ۵۰,۰۰۰ لاتس (۱۴,۴۸۱ یورو) باشد.^۲

مستندات در این مرحله باید شامل موارد زیر باشد: گواهی رسمی ثبت قانونی شرکت در لیتوانی؛ تصمیم مجمع عمومی سهام‌داران شرکت برای تعیین مدیرعامل شرکت؛ تصمیم هیئت خریدار مستند به تأیید حق مالکیت اموال حقیقی تا حداکثر ۵ درصد سرمایه اختیاری خریدار؛

1. Ibid, p. 47.

2. Ibid.

تصمیم مجمع عمومی سهامداران شرکت خریدار مستند تأیید مالکیت اموال حقیقی برای قیمت بیشتر از ۵ درصد سرمایه اختیاری خریدار؛ گواهی رسمی به دست آمده از مرحله اول؛ گواهی رسمی مالکیت و حقوق مربوط به آن، که در ادارات ثبت مرکزی ثبت می‌شود (گواهی رسمی زمانی به مالک اموال حقیقی ارائه می‌شود که ثبت حقوق مالک با ادارات ثبت اموال واقعی است)؛ نقشه وضعیت زمین؛ مستندات گواه حق مالکیت قبلی خریدار از حقوق مالکیت اموال حقیقی.

زمان لازم برای این مرحله ۲ روز است و دستمزدهای ادارات ثبت، ۰/۴۵ درصد ارزش اموال (همه قیمت‌ها به یورو تبدیل شده است. ۱ یورو معادل ۳/۴۵۲۸ لاتس است).

۳-۱-۵-۲. مرحله سوم: ثبت انتقال عنوان مالکیت در اداره ثبت اموال حقیقی

طبق حقوق لیتوانی، ثبت توافقنامه خرید و فروش اجباری است و این امر با احترام به طرفین مؤثر فرض می‌شود. طبق حقوق مالکیت، برای فروش، در طی انتقال ملک حقیقی به خریدار، گواهی رسمی (سند رسمی) جدید به نام مالک جدید صادر می‌شود. از سال ۲۰۰۹ برای ادارات ثبت، ثبت الکترونیکی توافقنامه خرید و فروش امکانپذیر شد.

مدارک مورد نیاز در این مرحله عبارت است از: فرم پر شده تقاضانامه ثبت؛ توافقنامه خرید و فروش اموال یا هر مدرک قانونی دیگر که زمینه‌های قانونی انتقال ملک از فروشنده به خریدار را فراهم می‌کند؛ مشخصات شخصی خریدار؛ مدرک مستند حق نمایندگی شرکت برای نماینده شرکت؛ رسیدهای پرداخت یا مدارک دیگر پرداخت دستمزدها برای ثبت حقوق مالکیت.

از هر یک از این مدارک ۲ رونوشت لازم است: رونوشت اول بعد از ثبت به تقاضاکننده مسترد می‌شود و رونوشت دوم بعد از ثبت در اداره ثبت اموال حقیقی بایگانی می‌شود.

زمان لازم برای این مرحله: در ۱۰ روز کاری (مرحله عادی)، در ۳ روز کاری با پرداخت ۳۰ درصد هزینه پایه (مرحله تسریع شده)، در ۲ روز کاری با پرداخت ۵۰ درصد هزینه پایه (مرحله تسریع شده)، ۱ روز کاری با پرداخت ۱۰۰ درصد هزینه پایه (مرحله تسریع شده).^۱

۲-۵-۲. اصلاحات ثبت مالکیت در لیتوانی

کشورهای بسیاری ثبت و انتقال مالکیت را برای مؤسسات تجاری تسهیل کرده‌اند. الکترونیکی کردن دفاتر ثبت، ایجاد محدودیت‌های زمانی برای ثبت و تعیین دستمزدهای ثابت پایین از جمله اقدامات دولت‌ها در راستای تسهیل ثبت مالکیت است. بسیاری کشورها زمان مورد نیاز برای ثبت را کوتاه کرده‌اند. جدول زیر اصلاحات ثبت مالکیت لیتوانی را که در بانک جهانی به ثبت رسیده، بیان می‌کند.

1. Ibid, p. 48.

جدول ۸. اصلاحات نظام ثبت مالکیت لیتوانی^۱

سال	اصلاحات در نظام ثبت مالکیت
۲۰۰۹	ثبت مالکیت به وسیله ادغام مرحله اخذ سند رسمی و مرحله گواهی محضری، تسهیل شد. این اصلاح تعداد مراحل ثبت را کاهش داد
۲۰۱۰	اصلاحی صورت نگرفته است
۲۰۱۱	اصلاحی صورت نگرفته است
۲۰۱۲	اصلاحی صورت نگرفته است

در سال ۲۰۰۶، دستیابی آنلاین دفاتر اسناد رسمی به ادارات ثبت لیتوانی به عنوان هدف تعیین شد و این خدمات در سال ۲۰۰۸ مورد استفاده قرار گرفت. طبق مقررات دفاتر اسناد رسمی لیتوانی، «همه افراد حقیقی و حقوقی (کسانی که قصد فروش یا خرید اموال حقیقی دارند) قادر خواهند بود توافقنامه را به وسیله سامانه الکترونیکی جدید، بدون توجه به مکان سکونت و موقعیت اموالشان منعقد کنند. در ابتدا به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می‌کنند، یک قرارداد منعقد کرده و ثبت موضوع مالکیت را درخواست می‌کنند. اطلاعات مورد درخواست توسط دفتر اسناد رسمی بررسی و مدارک به صورت آنلاین فرستاده می‌شود».^۲

در سال ۱۹۹۷، ادارات ثبت املاک و اراضی و ادارات ثبت لیتوانی ادغام شدند.^۳

در لیتوانی در راستای کاهش زمان ثبت، مراحل پیگیری سریع معرفی شد. بدین صورت که با پرداخت دستمزد بالاتر، تأخیرها از ۲۹ روز به ۳ روز کاهش می‌یافت.^۴

معرفی نرم افزار خاص، یک مرحله از مراحل ثبت را کاهش داد؛ این مرحله اجازه می‌داد که خریدار گواهی رسمی (سند رسمی) معاملات املاک واقعی را از اداره ثبت به دست آورد. اکنون با وجود نرم افزار خاص، این مسئله در دفاتر اسناد رسمی امکانپذیر است.^۵ درباره نرخ دستمزدها نیز ابتدا نرخها را افزایش و سپس کاهش داد؛ در نتیجه این کاهش، ارزش اموال ارتقا یافت.^۶

بعد از استقلال لیتوانی، تغییراتی برجسته در زمان کوتاه اتفاق افتاد. قوانین مهم در لیتوانی به تصویب رسیدند. اهداف لازم برای اصلاح نظام مالکیت لیتوانی به شرح زیر هستند:

- تأسیس ادارات یکپارچه املاک و ثبت،

- تسریع مراحل ثبت حقوق مالکیت،

- اختصاص سرمایه کافی برای استقرار حقوق مالکیت،

1. *Ibid*, p. 46.

۲. قانون زمین (Law on land) ۲۵ آوریل ۱۹۹۴، آخرین اصلاح ژوئن ۲۰۰۷.

3. *Doing Business*, 2005, p. 38.

4. *Ibid*, 2008, p. 27.

5. *Ibid*, 2009, p. 26.

6. *Ibid*, 2011, p. 36.

- مدیریت و ایمنی در بایگانی اطلاعات،

- بهبود سرویس فراهم شده برای مشتریان،

- تدوین قوانین و بهبود آنها،

- توسعه سیاست دولتی مربوط به مدیریت و ایمنی املاک.^۱

اداره ثبت و تقویم و ارزیابی املاک (کاداستر) مهمترین سازمان موجود در زمینه ثبت است. ایجاد نظام الکترونیکی، استقرار حقوق مالکیت و زمین را تسریع می‌کند. تعداد قطعات زمینی که باید ثبت شود، افزایش یافته و تعامل اداره ثبت با سایر ادارات بهبود می‌یابد.

۳-۵-۲. قوانین مربوط به ثبت در لیتوانی

«قانون زمین»^۲ در تاریخ ۲۶ آوریل ۱۹۹۴ به تصویب رسید. این قانون در ماده (۱۲) مقرر می‌دارد: «زمین، ملحقات زمین و فضاهای دیگر مورد استفاده زمین شامل حریم قانونی آنها، باید به وسیله نهادهای اداری دفتر ممیزی و تقویم اراضی زمین دولتی طبق روند ایجاد شده توسط قانون و دولت لیتوانی به ثبت برسد». این ماده مرجع ثبت مالکیت را معرفی می‌کند. این سازمان در نتیجه اتحاد ادارات ثبت، ایجاد شد و کاهش مراجعه به مراکز مختلف را به همراه داشت. ماده (۴۹) این قانون در مورد وظایف اداره تقویم و ممیزی ثبت مقرر شده و یکی از وظایف این اداره را ثبت زمین طبق فرآیند قانونی برمی‌شمرد.

قانونی که به صورت مستقیم به ثبت مالکیت در لیتوانی می‌پردازد، «قانون ثبت املاک جمهوری لیتوانی»^۳ مصوب سپتامبر ۱۹۹۶ است. طبق ماده (۱) قانون مذکور: «این قانون باید ثبت قانونی زمین، ساختمان‌ها و ساختار املاک دیگر، تأسیس دفتر ثبت، سازماندهی مجدد، تسویه، حقوق، وظایف و مسئولیت مدیریت اداره ثبت را تنظیم کند». ماده (۲)، موضوعات ثبت املاک را بیان می‌کند: «موضوعات ثبت املاک و منافع مربوط به آن، اطلاعات اداری درباره اموال ثبت شده، مالکین آنها و حقوق اشخاص دیگر در املاک است».

ماده (۳) قانون مذکور، استفاده از حقوق و مالکیت املاک را مشروط به ثبت در دفتر ثبت دانسته و مالکیت و حقوق را از این تاریخ موجه می‌داند.

ماده (۱۲)، درباره محتویات دفتر ثبت مقرر می‌کند:

- طرح جدید و محدوده زمین، اطلاعات ممیزی ثبت طبق الزامات قانونی زمین و ممیزی اداره اموال حقیقی مشروط به ضبط در دفتر ثبت هستند،

1. Kasperavictus, Romualdas, "Reform of Land Cadastre in Lithuania", Case study Doing Business of Lithuania, p. 2.

2. "Law on Land" 1994.

3. Law on The Real Property Register", The Republic of Lithuania, 1996.



- عناوین مالکیت و وابستگی‌های دیگر در املاک، محدودیت‌های آن، وظایف مالک و حقوق اشخاص دیگر نسبت به اموال حقیقی باید به ثبت برسد».

ماده (۱۷) در مورد مدارک درخواست ثبت تعیین شده است: «شخصی که قصد ثبت ملک را دارد، باید یک درخواست ثبت را در فرم معین به دفتر ثبت بدهد و باید مدارک توسط متصرف زمین یا نماینده و وکیل قانونی او ارائه شود. علاوه بر آن باید مدارک تأیید مالکیت مالک نیز به دفتر ثبت ارائه شود».

ماده (۲۲) برای کارمند ثبت پس از تحویل درخواست وظایفی را معین کرده است:

«باید در ۳ روز کاری از تسلیم درخواست مشخص کند که:

- آیا شخص تسلیم‌کننده سند، واجد شرایط برای پر کردن سند بوده است یا خیر،

- آیا مدارک لازم برای ثبت با شرایط قانونی مطابقت دارد یا خیر...».

بعد از بررسی مدارک، اداره ملزم است که گواهی رسمی یا سند رسمی مالکیت را صادر کند. قانون در مورد دستمزدها و زمان دقیق، احکامی در نظر نگرفته است و تعیین این موارد را به مصوبات دولت و آیین‌نامه‌ها واگذار کرده است که اصلاحات جدید توسط آنها صورت می‌گیرد. این مسئله تسهیل اصلاحات را به دنبال خواهد داشت؛ زیرا تغییر و اصلاح مصوبات دولت، تشریفات طولانی اصلاح قوانین را در پی نخواهد داشت.

جمع‌بندی

کارآمدی قوانین مالکیت نشان‌دهنده احترام دولت‌ها به حقوق مالکیت است. سهولت ثبت مالکیت و اموال، مراحل اداری، تشریفات قانونی کم و صرف زمان کوتاه و هزینه‌های پایین ثبت، از مؤلفه‌های لازم در یک قانون کارآمد است که در سهولت ورود و فعالیت در محیط کسب‌وکار نقش بسزایی دارد. آنچه در ثبت اموال مورد توجه گزارش‌های بانک جهانی قرار دارد، ثبت و انتقال اموال غیرمنقول شامل اراضی و املاک است. در اکثر کشورهای اراضی و املاک بیش از نصف یا سه‌چهارم ثروت کشور را دربرمی‌گیرد. از این جهت ارتقای نظام ثبت مالکیت سبب گسترش دامنه اموال ثبت شده بوده و نقش مهمی در رشد اقتصادی کشورها دارد. مالکین اموال ثبت شده از حقوق قانونی خود مربوط به ملک استفاده کرده و طبق نظر هرناوندو دسوتو، اقتصاددان نهادگرا، هزینه‌های ناشی از عدم ثبت ملک را متحمل نمی‌شوند.

بانک جهانی با ارائه راهکارهایی برای کاهش مراحل، زمان و هزینه‌ها کشورها را در تصویب اصلاح و لغو قوانین ثبت مالکیت یاری داده است. در این گزارش، اقدامات پنج کشور حائز رتبه برتر

در ثبت مالکیت بررسی شد. در بررسی صورت گرفته کاملاً آشکار شد که کشورهای مورد بررسی، راهکارهایی را به مرور زمان و با ایجاد زیرساخت‌های لازم در قوانین و مراجع ثبتی خود اعمال کردند و موفق به بهبود مؤلفه‌های این نماگر شده‌اند. در برخی کشورها، مانند نیوزلند، قوانین با توجه به مقتضیات زمان به‌نحو مکرر، اصلاح و گاه لغو شده‌اند که نمونه بارز آن، قانون انتقال زمین سال ۱۹۵۲ است. البته لازم به ذکر است که بسیاری از اصلاحات نیز در دیگر مقررات (به‌ویژه آیین‌نامه‌ها) صورت گرفته است.

منابع و مأخذ

1. Hacibeyoglu.Cemile, A world-class one-stop shop: The story of property reform in Belarus, Doing Business reform case study.
2. Kasperavictus , Romualdas, Reform of Land Cadastre In Lithuania, Casestudy DoingBusiness of Lithuania, Roudik Peter, Belarus: New Rules for Property Registration.http://www.loc.gov/lawweb/servlet/lloc_news?disp3_120540461_text
3. Stephen B. Butler, "Registration of Rights to Immovable Property in the Republic of Belarus: Issues of Law and Administration in the Former Soviet Union," available online at http://sfric.ifas.ufl.edu/geomatics/publications/land_conf96/Butler.PDF
4. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2006: Creating Jobs, 2006, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
5. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business: How to Reform, 2007, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
6. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2008: Comparing Regulation in 178 Economies, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
7. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in 2009, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
8. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business: Reforming through Difficult Times, 2010, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
9. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business: Making a Difference for Entrepreneurs, 2011, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
10. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business: Doing Business in a More Transparent World, 2012, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
11. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business: Smarter Regulations for Small and Medium-Size Enterprises, 2013, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
12. The International Bank for Reconstruction and Development /The World Bank, Doing Business: Economy Profile: Singapore, 2013, available online at:



- <http://www.doingbusiness.org>.
13. The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business in the Arab World 2012, available online at: <http://www.doingbusiness.org>
 14. The International Bank for Reconstruction and Development /The World Bank, Doing Business: Economy Profile: Armenia, 2012, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
 15. The International Bank for Reconstruction and Development /The World Bank, Doing Business: Economy Profile:Belarus, 2012, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
 16. The International Bank for Reconstruction and Development /The World Bank, Doing Business: Economy Profile: Georgia, 2012, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
 17. The International Bank for Reconstruction and Development /The World Bank, Doing Business: Economy Profile: Lithuania, 2012, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
 18. The International Bank for Reconstruction and Development /The World Bank, Doing Business: Economy Profile: New Zealand, 2013, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
 19. The International Bank for Reconstruction and Development /The World Bank, Doing Business: Economy Profile: New Zealand, 2012, available online at: <http://www.doingbusiness.org>.
 20. Registering Property in Armenia, available on: <http://www.doingbusiness.org>
 21. Registering Property in Belarus, available on: <http://www.doingbusiness.org>
 22. Registering Property in Georgia, available on: <http://www.doingbusiness.org>
 23. Registering Property in New Zealand, available on: <http://www.doingbusiness.org>
 24. Registering Property in Lithuania, available on: <http://www.doingbusiness.org>
 25. Transfer Act 1952”, Law of New Zealand.
 26. Land Transfer Regulations 2002”, Law of New Zealand.
 27. Land Transfer (Computer Registers and Electronic Lodgement) Amendment Act 2002” Law Of New Zealand.
 28. Land Transport Act 1998, Law Of New Zealand.
 29. Law on the Real Property Registering”, The Republic Of Lithuania, 1996.
 30. Law on Land”, Republic OF Lithuania, 26 April 1994.
 31. Law on the Real Property Register”, The Republic of Lithuania, 24 September 1996.
 32. Land Reform, Republic Of Lithuania, 25 July, 1991.
 33. On State Registration of Rights To The Property” Republic Of Armenia, 1994.
 34. On The State Registration of Legal Entity”, Law of the Republic of Armenia, 3 April, 2001.
 35. Law on Land Registration” Republic of Georgia, 14 November, 1996.



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۲۹۹۷

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: تجربه کشورهای موفق در بهبود رتبه در نماگر ثبت مالکیت گزارش انجام کسب‌وکار

نام گروه: مطالعات محیط کسب‌وکار

تهیه و تدوین: سمیرا جعفری

ناظران علمی: فرید قادری، احمد مرکز‌مالگیری

متقاضی: رضا عبداللهی (نماینده ماهنشان)

ویراستار تخصصی: مریم احمدیان

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. پروژه انجام کسب‌وکار
۲. شاخص سهولت انجام کسب‌وکار
۳. بانک جهانی
۴. ثبت مالکیت
۵. محیط کسب‌وکار
۶. حقوق و اقتصاد

تاریخ انتشار: ۱۳۹۲/۳/۱۹