

بیت الکترونیکی اسناد و مدارک

نگارش:

محمد رضا مؤمنی

سرشناسه: Momeni, Mohammad Reza - ۱۳۵۴ - محمد رضا

عنوان و نام پدیدآور: ثبت الکترونیکی اسناد و مدارک / نگارش محمد رضا مومنی.

مشخصات نشر: تهران: موسسه اندیشه کامیاب ایرانیان، ۱۳۹۸.

مشخصات ظاهری: ۹۷ ص.

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۵۳-۵۰۴-۵ : ۲۵۰۰۰ ریال

وضعیت فهرست نویسی: فیا

یادداشت: امضای الکترونیکی -- ایران

موضوع: Digital signatures -- Iran

موضوع: پیشینه‌های الکترونیکی -- ایران

موضوع: Electronic records -- Iran

موضوع: ثبت -- ایران

موضوع: Recording and registration -- Iran

موضوع: دفترهای اسناد رسمی -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: Notaries -- *Law and legislation -- Iran

رده‌بندی کنگره: QAV۶/۹ / ک۹م۸ ۱۳۹۸

رده‌بندی دیوبی: ۰۵/۱

شماره کتابشناسی ملی: ۵۶۰۶۹۱

شماره کتابشناسی ملی:

ثبت الکترونیکی اسناد و مدارک

ناشر: موسسه فرهنگی انتشاراتی اندیشه کامیاب ایرانیان

مؤلف: محمد رضا مومنی

ویراستار: پیمان عباد، هانیه ناظری

مدیر تولید: موسسه آموزشی خوارزمی

صفحه‌آرایی و طراحی جلد: بهمن سرداری

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۷

چاپ و صحافی: موسسه آموزشی خوارزمی

ناظر چاپ: پیمان عباد، محبوبه رضا علی

قیمت: ۲۵۰،۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۵۳-۵۰۴-۵

کلیه حقوق چاپ برای ناشر محفوظ است.

نشانی: تهران - خ انقلاب - بیج شمیران - خ نور محمدی - پلاک ۲۷ - واحد ۱۲

Email: e_a_kamyab@yahoo.com

تلفن: ۷۷۴۱۰۸۹

الف) بیان موضوع

ذهن پویای بشر همواره در حال خلاقیت و نوآوری است و همین موهبت خدادادی زمینه‌ساز رشد و شکوفایی اشرف مخلوقات است. انسان‌ها در بستر زمان می‌کوشند تا با به‌کارگیری قدرت اندیشه و توان علمی خود سریع‌ترین و آسان‌ترین راه را جهت دستیابی به اهدافشان و رفع امور جاری خویش برگزینند و صدالبته به حکم عقل در ضرورت حصول اطمینان و بالا بودن ضریب آن در انتخاب راه سهل و سریع غافل نبوده‌اند.

انسان این موجود اجتماع‌محور برای رفع احتیاج روزمره ناگزیر از برقراری ارتباط باهم نوعان خویش است. هرچه جامعه گسترده‌تر ارتباط نیز پیچیده‌تر است. و این قانون حاکم بر آن جامعه است که به این پیچیدگی نظم منطقی می‌دهد و روابط افراد را بر زمینه‌های گوناگون متعادل و اعمال و وقایع را تحت کنترل قرار داده و آن‌ها را مستحکم می‌سازد تا افراد برای ارضای نیازهای خود با خیال آسوده به کسب‌وکار و تجارت و رفع نیازهای روزمره خویش بپردازند. علاوه بر این انسان منطقی است که فراگرفتند تا با رسم علائم و نمادهای متفاوت در قالب نوشتار قصد و اراده خویش را بیان نمایند نیروی قاطع انسان حکم نمود تا معاملات و قراردادهای خود را نیز مکتوب و ثبت نمایند چراکه نمی‌توان تنها با تکیه بر قدرت حواس و تکالیف ناشی از تعهدات را یادآوری و بدان عمل نمود. این تصمیم خردمندانه که از شستوانه قانون بر خوردار است موجب شد تا به مرور زمان نهادی باهدف تنظیم و ثبت اسناد به‌طور رسمی شکل بگیرد.

این نهاد مدنی بانام محضر یا دفتر اسناد رسمی موجودیت یافت و از طریق ثبت مالکیت شهروندان بر اموال و دارایی‌های خود و رسمیت بخشیدن به عقود و تعهدات به تأمین بهداشت عمومی جامعه کمک قابل توجهی نمود. جامعه روبه رشد در مسیر تکامل خود این نهاد را در آغوش کشید و با تکنولوژی مدرن هماهنگ نمود.

ضرورت هماهنگی با فن‌آوری روز امری اجتناب‌ناپذیر است و غفلت از آن مساوی است با رکود و عقب‌ماندگی جامعه که می‌تواند زمینه‌ساز بسیاری از نابسامانی‌ها در عرصه‌های مختلف ازجمله تجارت گردد.

مبادلات و تجارت در بستری مناسب که سرعت ارزانی و ایمنی و البته هر سه در ضریب بالا را تأمین نماید امری است که مورد توجه تجار و حکومت‌ها است. تجارت در چنین بستری سبب تسهیل مبادلات و معاملات از جهات مختلف می‌گردد که می‌تواند زمینه‌ساز رشد اقتصاد و توسعه پایدار جامعه شود. با توجه به فناوری نوین و تجهیزات پیشرفته ارتباطات ازجمله مؤلفه‌هایی را که می‌توان در تسهیل مبادلات و توسعه تجارت مدنظر

قرارداد نقشی است که تجارت الکترونیکی در این عرصه ایفا می‌نماید. تجارت الکترونیک مستلزم داشتن هویت الکترونیکی و انجام بسیاری از امور در فضای مجازی است و توسعه آن به معنای توسعه تجارت الکترونیکی است.

سازمان ثبت اسناد و املاک سازمان ثبت احوال و دفاتر اسناد رسمی مراجع تصدیق حاکمیتی برای هویت و مالکیت هستند و مدارک صادره از ایشان در این باره قابل استناد و استعمال پایداری باشد. در ایران و خیلی از کشورهای دیگر جهان دفاتر اسناد رسمی عهده‌دار ثبت اسناد مالکیت و احراز هویت و صدور گواهی اصالت امضا می‌باشند.

با توجه به اینکه بهره‌گیری از فناوری جدید اطلاعات و ارتباطات در ثبت اسناد اجتناب‌ناپذیر است، لذا جهت عقب‌نماندن از غافله تمدن و رکود باید همگام با نغمه دل‌انگیز تغییر و تحول تکنولوژی را در چنگ گرفته و با شیوه‌ای نوین در این میدان خدمت‌رسانی کرد امری خطیر و سرنوشت‌ساز که از چشمان تیزبین مسئولین و متولیان دلسوز ایران اسلامی پنهان مانده و مورد عنایت قانون‌گذار قرار گرفت.

با توجه به قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران و قانون ارتقاء سلامت اداری بر اساس تصمیم وزارت بازرگانی و سازمان ثبت اسناد و املاک و توافق کانون سردفتران و دفتر یاران دفاتر اسناد رسمی که افتخار پیش‌کسوتی بیش از هشتاد سال در تأمین امنیت حقوقی و اقتصادی جامعه را از آن خوددارند و نخستین بخش خصوصی حاکمیتی هستند که سیستم نظارتی کاملی بر آنان حکم فرماست به عنوان مناسب‌ترین پیشخوان جهت ارائه خدمات ثبتی و تنظیم و ثبت اسناد رسمی شیوه نوین از جنس دیجیتال برگزیده شدند و از شهریورماه سال جاری (۱۳۹۲) مکلف به تنظیم و صدور کلیه اسناد رسمی و امور تبعی آن به روش الکترونیکی می‌باشند. این انقلاب ثبتی که فرایند آن در فضای سایبری رخ می‌دهد، تنبیه و تحولاتی را در پی داشته که منجر به شیوع ابهام و تناقض و مسائل متعددی در روند ثبت اسناد گردیده است. این طبیعت هر پدیده جدیدی است و بی‌تردید باید با صرف وقت و انرژی ابعاد و زوایای آن بررسی و نقاط ضعف و قوت آن شناسایی و با کارشناسی دقیق و تخصصی مسائل و مشکلات آن تبیین و رفع گردد.

نقش کلیدی و سرنوشت‌سازی که دفاتر اسناد رسمی در روند ثبت الکترونیکی اسناد ایفا می‌نمایند قابل توجه بوده و نیاز است تا با ورود به دنیای آنان از منظر نظر ایشان به موضوع نگرست و بازورقی کوچک و البته همتی بلند در دریای این علم که مملو از امواج گردیده پارو زد و با نگاهی موشکافانه مسائل و مشکلات فنی و حقوقی فراوری این طرح بزرگ ملی را برشمرد. با توجه به اینکه تنظیم دقیق اسناد نقش حساسی در جلوگیری از نزاع‌های بی‌مورد و کاهش مراجعات مردم به مراجع دادگستری داشته و مسئولیت سنگینی که سردفتر به عنوان کاتب بالعدل در این زمینه دارد مضاف بر این رشد فراگیر علم و تکنولوژی تاب‌توان و کارایی سستی ثبت رسمی اسناد را به حداقل ممکن رسانده است و در حال حاضر دفاتر اسناد رسمی مکلف به تنظیم

الکترونیکی می‌باشند لذا بر آن شدیم تا ثبت الکترونیکی اسناد و فرآیندی که این شیوه ثبت باید طی نماید را مورد تحقیق و پژوهش قرار دهیم.

ب) پیشینه پژوهش

موضوع تحقیق حاضر تاکنون به‌طور مستقل و جامع مورد بررسی قرار نگرفته است لیکن مفاهیمی چون امضا الکترونیکی تجارت الکترونیکی ثبت الکترونیکی موضوع اصلی نوشته‌های برخی از نویسندگان قرار داشته و بخشی را به اختصار به ثبت الکترونیکی اختصاص داده و اشاره‌ای گذرا به روند این شیوه ثبت داشته‌اند.

ج) روش پژوهش

تجربه کشورمان در خصوص ثبت الکترونیکی محدود است. مطالب مورد نیاز این پژوهش با بهره‌گیری توأم روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی با استفاده از مقاله‌هایی که برخی اساتید صاحب‌نظر و حقوقدان و دانشجویان پژوهش‌گر منتشر نموده‌اند و نیز تباری که در این زمینه توسط مرکز انتشارات اتاق بازرگانی و کانون سردفتران و دفتر یاران و سازمان ثبت اسناد و املاک انتشار یافته و نیز با مراجعه مستقیم به دفاتر اسناد رسمی حوزه‌های مختلف ثبتی و مشاهده مستقیم ثبت الکترونیکی و مصاحبه با مسئولین و کاربران دفترخانه تهیه گردیده است در این راستا با برخی از مسئولین کانون سردفتران و دفتر یاران که نقش حساسی در برنامه‌ریزی و مهیا نمودن بستر مناسب اجرای طرح ملی ثبت اسناد داشته‌اند و نیز مسئولین سازمان ثبت اسناد و املاک مصاحبه به عمل آمد.

۱	کلیات، تاریخچه، مفاهیم
۳	تأکید به مسلمین در مکتوب نمودن تعهدات
۳	گفتار اول: نص قرآن
۳	بنداول: تفسیر المیزان
۵	بنددوم: تفسیر تسنیم
۶	مبحث دوم: گفتار معصومین
۶	بند اول: در حدیث آمده است
۶	بند دوم: اما صادق (ع)
۶	بخش دوم: ریخچه
۶	مبحث رن: مقفا
۷	مبحث دوم: ریخچه ثبت اسناد در ایران
۷	گفتار اول: قبل از میلاد
۷	گفتار دوم: عهد هخامنشیان
۸	گفتار سوم: عهد ساسانیان
۸	گفتار چهارم: پس از ساسانیان
۸	بند اول: دوره اسلامی
۸	بند دوم: عصر مغول
۹	بند سوم: تا دوران مشروطه
۱۱	بند چهارم: بعد از تاریخ مشروطه تاکنون
۱۲	بخش سوم: مفاهیم
۱۲	مبحث اول: تعریف سند
۱۲	گفتار اول: تعریف لغوی واژه سند
۱۳	مبحث دوم: انواع سند
۱۳	گفتار اول: سند رسمی
۱۴	بند اول: ویژگی سند رسمی
۱۴	بند دوم: انواع اسناد رسمی
۱۴	بند سوم: اسناد در حکم اسناد رسمی
۱۵	گفتار دوم: سند عادی
۱۵	گفتار سوم: مدرک الکترونیکی
۱۶	گفتار چهارم: سند الکترونیکی
۱۶	بنداول: انواع اسناد الکترونیکی
۱۶	مبحث سوم: نوشته
۱۷	مبحث چهارم: ثبت الکترونیکی
۱۷	مبحث پنجم: داده پیام
۱۷	مبحث ششم: تمامیت سند integrity
۱۷	مبحث هفتم: دفتر اسناد رسمی
۱۸	مبحث هشتم: سردفتر
۱۸	مبحث نهم: کاداستر
۱۸	مبحث دهم: امضاء الکترونیک E. Sign
۱۸	گفتار اول: مفهوم امضاء:

۲۰	بند اول: مفهوم امضاء الکترونیکی
۲۱	گفتار دوم: ارزش اثباتی امضای الکترونیکی
۲۲	گفتار سوم: تراز دلایل امضای الکترونیکی با سایر دلایل
۲۳	گفتار چهارم: انواع امضای الکترونیکی
۲۴	بند اول: امضاء الکترونیکی مطمئن
۲۵	بند دوم: امضاء دیجیتال
۲۶	گفتار پنجم: گواهی امضاء الکترونیکی (مستندسازی امضای الکترونیکی)
۲۶	گفتار ششم: مراجع صدور: گواهی امضاء الکترونیکی و ساختار آن
۲۶	مبحث یازدهم: اعلام
۲۶	مبحث دوازدهم: املاک ثبت شده
۲۶	مبحث سیزدهم: املاک جاری
۲۶	مبحث چهاردهم: بازداشت املاک
۲۶	مبحث پانزدهم: اعتبار اسناد مالکیت
۲۶	مبحث شانزدهم: حقوق ثبت
۲۹	بررسی روند ثبت الکترونیکی اسناد
۳۰	فصل اول: ثبت الکترونیکی
۳۱	مبحث اول: طرح و بطن
۳۲	گفتار اول: ویژگی‌های ثبت الکترونیکی
۳۳	گفتار دوم: دست‌آوردهای دولت الکترونیک
۳۳	مبحث دوم: ثبت الکترونیکی
۳۳	گفتار اول: تعریف ثبت الکترونیکی
۳۴	بند اول: دکترین
۳۴	بند دوم: قانون دفاتر اسناد رسمی ایالات متحد آمریکا
۳۴	گفتار دوم: ماهیت ثبت الکترونیکی
۳۴	بخش دوم: نهادهای رسمی ثبت اسناد
۳۴	مبحث اول: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۳۵	گفتار اول: ثبت الکترونیکی اسناد در سازمان ثبت اسناد و املاک
۳۷	گفتار دوم: تحولات ثبت الکترونیکی
۳۸	بند اول: راه‌اندازی سامانه مدیریت کتوری املاک
۴۲	مبحث دوم: دفاتر اسناد رسمی
۴۳	گفتار اول: طرح مطمئن
۴۵	گفتار دوم: سابقه ثبت الکترونیکی در دفاتر اسناد رسمی
۴۵	گفتار سوم: اجرای تکلیف قانونی در دفتر اسناد رسمی
۴۵	بند اول: طرح‌های حوزه زیرساخت
۴۷	بند دوم: طرح‌های حوزه امور املاک
۴۷	بند سوم: طرح‌های حوزه امور اسناد
۴۷	بند چهارم: طرح‌های حوزه‌های مستقل: امور اداری، مالی و عمومی
۴۹	مبحث سوم: ثبت الکترونیکی در نهادهای رسمی ثبت اسناد
۴۹	فصل سوم: مزایا و چالش‌های ثبت الکترونیکی اسناد
۴۹	مبحث اول: مزایای ثبت الکترونیکی
۵۰	گفتار اول: ویژگی‌های کارکردی ثبت الکترونیکی
۵۳	گفتار دوم: محتوای نرم‌افزارهای ثبت الکترونیکی
۵۴	مبحث دوم: چالش‌های ثبت الکترونیکی
۵۶	گفتار اول: چالش‌های توسعه سامانه اطلاعاتی ثبت الکترونیکی
۵۶	گفتار دوم: چالش‌های زیرساخت ارتباطی
۵۷	گفتار سوم: چالش‌های مربوط به امنیت سامانه
۵۷	گفتار چهارم: چالش‌های فنی و ساختاری سامانه
۵۷	بند اول: استکالات ساختاری و فنی

۵۸	بند دوم: اشکالات فنی سامانه
۶۱	فصل چهارم: جرائم ومجازات های مرتبط با ثبت اسناد
۶۱	مبحث اول: تخلفات ثبت
۶۲	گفتار اول: ثبت سندی که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی دارد.
۶۲	گفتار دوم: ثبت سند قبل از احراز هویت متعاملین
۶۳	مبحث دوم: جرائم مربوط به ثبت املاک
۶۳	گفتار اول: جرائمی که دارای عنوان مجرمانه خاص هستند
۶۳	گفتار دوم: جرائمی که قانونگذار آن ها را در حکم جرائم دیگر قرار داده است
۶۴	مبحث سوم: جرائم مربوط به ثبت اسناد
۶۵	گفتار اول: جعل
۶۶	بند دوم: انواع جعل
۶۶	ماده ۶۸ قانون تجارت الکترونیک:
۶۷	گفتار دوم: چند توصیه به منظور جلوگیری از جعل
۶۹	مبحث چهارم: حیات رسیدگی به تخلفات دفاتر
۷۱	مراحل تنظیم سند
۷۲	مراحل تنظیم سند
۷۳	سامانه ثبت الکترونیک اسناد
۷۷	منابع
۷۸	منابع: