

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مطالعه تطبیقی
پژوهشکده مطالعات پایه

آموزه‌های گزارش‌های ۲۰۱۸ و ۲۰۱۹ پروژه انجام
کسب و کار در خصوص ارتقای نماگر ثبت مالکیت

«مطالب بیان شده در گزارش‌ها و انتشارات پژوهشگاه و مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه، نتیجه تحقیقات پژوهشگران و بیان‌کننده دیدگاه‌های مؤلفان آنهاست و لزوماً موضع رسمی قوه قضائیه جمهوری اسلامی ایران یا نظرات پژوهشگاه نیست، مگر آن که به آن تصریح شده باشد.»

این گزارش مشتمل بر ترجمه دو گزارش با مشخصات زیر است:

1. Yuriy Valentinovich Avramov, Albert Nogués i Comas, Laura Diniz, Brendan Meighan, Esperanza Pastor Nunes and Geyi Zheng, "Registering Property Using information to curb corruption", in International Bank for Reconstruction and Development/ The World Bank Doing Business 2018: Reforming to Create Jobs, Washington, 2018, pp. 51-55, Available online at: <http://www.doingbusiness.org>
2. Cyriane Coste, Marie Lily Delion, Fatima Hewaidi, Frédéric Meunier, Albert Nogués i Comas, Nadia Novik, Nathalie Reyes, Erick Tjong and Yuriy Valentinovich Avramov, "Starting a Business and Registering Property: The role of training in facilitating entrepreneurship and property rights", in International Bank for Reconstruction and Development/ The World Bank Doing Business 2019: Reforming to Create Jobs, Washington, 2019, pp. 33-38, Available online at: <http://www.doingbusiness.org>



وبسایت: www.jri.ac.ir کد پستی: ۱۹۸۳۸۴۶۵۱۴ تلفکس: ۰۲۱-۲۲۰۹۲۰۶۱

پژوهشگاه قوه قضائیه آدرس: بزرگراه چمران - بزرگراه یادگار امام - بعد از خروجی اوین درکه - پژوهشگاه قوه قضائیه

عنوان: آموزه‌های گزارش‌های ۲۰۱۸ و ۲۰۱۹ پروژه انجام کسب‌وکار در خصوص ارتقای نماگر

ثبت مالکیت

تهیه و تدوین: بانک جهانی

مترجم: فرید قادری

ویراستار علمی: احمد مرکزالمیری

صفحه آرای: مریم کاظمینی

ناشر: پژوهشگاه قوه قضائیه

تیراژ و نوبت چاپ: ۱۳۰ نسخه - خرداد ۱۴۰۰

فهرست مطالب

گفتار اول: ثبت مالکیت؛ به کارگیری اطلاعات برای مهار فساد.....	۵
چکیده.....	۵
۱. دسترسی به اطلاعات در زمان آماده‌سازی اسناد معامله.....	۸
۲. دسترسی به اطلاعات در دوره انجام یک معامله ملک.....	۱۱
۳. دسترسی به اطلاعات پس از اتمام یک معامله ملک.....	۱۳
۴. کاهش زمینه‌های ایجاد فساد از راه افزایش شفافیت.....	۱۶
۵. نتیجه‌گیری.....	۱۸
منابع و مآخذ.....	۱۹
گفتار دوم: شروع کسب‌وکار و ثبت مالکیت؛ نقش آموزش در تسهیل	
کارآفرینی و حقوق مالکیت.....	۲۱
چکیده.....	۲۱
۱. آموزش مأموران ثبت.....	۲۲
۱.۱. اهمیت آموزش برای ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک.....	۲۲
۱.۲. آموزش مستمر در ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک.....	۲۴
۱.۳. آگاهسازی مأموران ثبت از تغییرات.....	۲۸
۲. آموزش متقاضیان استفاده از خدمات ثبت.....	۲۹
۲.۱. اهمیت آموزش برای کارآفرینان.....	۳۰
۲.۲. فرصت‌های آموزشی و آگاهسازی برای کاربران ادارات ثبت.....	۳۲
۲.۳. آگاهسازی متقاضیان استفاده از خدمات ثبت از تغییرات.....	۳۴
۳. نتیجه‌گیری.....	۳۵
منابع و مآخذ.....	۳۶

گفتار اول: ثبت مالکیت؛ به کارگیری اطلاعات برای مهار فساد^۱

چکیده

- شفافیت اطلاعات ارائه شده توسط سامانه‌های مدیریت زمین، منجر به کاهش هزینه‌های مبادله شده و سرمایه‌گذاری در اموال غیرمنقول را تسهیل می‌کند.
- در کشورهایی که اطلاعات و الزامات مرتبط با هزینه‌ها و اسناد به راحتی در دسترس قرار دارند، احتمال کارآمد بودن فرایند تکمیل انتقال املاک بیشتر است.
- از سال ۲۰۱۳ تا کنون، عملکرد ۲۵ کشور از طریق راه‌اندازی وبسایت‌ها، انتشار جداول پرداخت هزینه، تعیین محدودیت زمانی [برای انجام کارهای اداری] و فراهم آوردن سازوکارهای ویژه برای اعتراض، شفاف‌تر شده است.
- در ۵۱ کشور، تنها گزینه برای کسب اطلاعات مرتبط با الزامات اسنادی ثبت مالکیت، مراجعه و گفتگوی حضوری با یک مقام دولتی است.
- سازوکارهای ویژه و مستقل برای اعتراض در موارد مرتبط با املاک در سراسر جهان رایج نشده است که این امر بیانگر ضرورت بهبود وضعیت در این حوزه به منظور افزایش شفافیت است.
- به کارگیری سامانه‌های مدیریت زمین، منجر به تضعیف بسترهای فسادزا می‌شود.
- شفافیت، مؤلفه‌ای تعیین‌کننده در رابطه با کیفیت سامانه‌های اداری مرتبط با مالکیت زمین است. با در نظر گرفتن خدماتی که سامانه‌های اداری مرتبط با مالکیت زمین ارائه می‌کنند، شفافیت موجب از بین رفتن اطلاعات نامتقارن بین کاربران و مقام‌های رسمی می‌شود که نتیجه آن، افزایش کارایی بازار

۱. مشخصات منبع اصلی این بخش، به شرح زیر است:

Yuriy Valentinovich Avramov, Albert Nogués i Comas, Laura Diniz, Brendan Meighan, Esperanza Pastor Nunes and Geyi Zheng, "Registering Property Using information to curb corruption", in International Bank for Reconstruction and Development/ The World Bank Doing Business 2018: Reforming to Create Jobs, Washington, 2018, pp. 51-55, Available online at: <http://www.doingbusiness.org>

املاک و مستغلات خواهد بود. علاوه بر این، سامانه‌های شفاف باعث تقویت اعتماد عمومی به دولت‌ها و زمینه‌ساز کاهش قابل توجه هزینه‌های «پروژه انجام کسب‌وکار» می‌شوند.

در گزارش سال ۲۰۱۳ سازمان شفافیت بین‌الملل^۱ آمده است که بیست درصد متقاضیان خدمات مرتبط با ثبت املاک در سراسر جهان ادعا کرده‌اند که برای دریافت خدماتی مانند ثبت ملک و یا به دست آوردن اطلاعات به‌روز مربوط به مالکیت زمین، رشوه پرداخت کرده‌اند. رواج دریافت و پرداخت رشوه در بخش زمین، هزینه‌های غیررسمی قابل توجهی را به افرادی تحمیل می‌کند که تمایل دارند نقل و انتقال ملک را به [صورت قانونی] ثبت کنند. به این ترتیب، دسترسی افرادی که توانایی پرداخت هزینه‌های غیرقانونی را ندارند، به خدمات اداری مرتبط با ثبت املاک کاهش می‌یابد و همین موضوع، تبدیل به مانعی برای ثبت قانونی ملک و افزایش دوره غیررسمی ماندن زمین می‌شود. علاوه بر دریافت و پرداخت رشوه، فساد می‌تواند در آشکالی چون کلاهبرداری یا دستکاری سوابق ثبتی ملک، جعل اسناد مربوط به زمین و اختصاص کاربری‌های متفاوت برای یک قطعه زمین مفروض بروز یابد. به جز این‌ها، ممکن است که مقامات نیز از موقعیت خود به نفع طرف‌هایی اعمال نفوذ کنند که به دنبال تصرف، تغییر وضعیت و ساخت‌وساز در زمین مفروض هستند.

اجزای یکپارچه یک سامانه اداری کارآمد و شفاف ثبت زمین عبارتند از دسترسی آسان به اطلاعات آشکار و قابل اعتماد در مورد مالکیت ملک، دسترسی همگانی آزاد به اطلاعات مربوط به فرایندها و هزینه‌های خدمات عمومی و همچنین انتشار عمومی و پویای مقررات تأثیرگذار بر حقوق مالکیت زمین. این اقدامات می‌تواند فساد را کاهش داده و میزان پاسخگویی مقامات اداری [مرتبط با ثبت] زمین را افزایش دهد.^۲

«پروژه انجام کسب‌وکار» شاخص «شفافیت سامانه‌های مدیریت زمین» را به

۱. سازمان شفافیت بین‌الملل.

2. Zakout, Wehrmann and Törhönen 2006.

عنوان یکی از اجزای مجموعه نماگر ثبت مالکیت در چهار سال گذشته اندازه‌گیری کرده است.^۱ موضوع محوری تحقیق این است که:

– آیا اطلاعات مربوط به مالکیت و موقعیت فیزیکی یک ملک در دسترس عموم قرار دارد؟

– آیا اطلاعات ضروری در مورد فرآیند انتقال ملک در دسترس است؟

– آیا یک سازوکار ویژه و مستقل ثبت اعتراض [نسبت به عملکرد] سامانه ثبت زمین در پاسخ به مشکلات مطرح‌شده توسط کاربران و متقاضیان وجود دارد؟

– و آیا آمار مربوط به انتقال املاک در بزرگ‌ترین شهر تجاری یک اقتصاد مفروض منتشر می‌شود؟^۲

از سال ۲۰۱۳ تا کنون، عملکرد ۲۵ کشور از طریق راه‌اندازی وب سایت‌ها، انتشار جداول پرداخت هزینه، تعیین محدودیت زمانی [برای انجام کارهای اداری] و فراهم آوردن سازوکارهای ویژه برای بیان اعتراض، شفاف‌تر شده است. سنگال یک وب‌سایت جامع مختص به سامانه مدیریت زمین راه‌اندازی کرد که شامل فهرست فرایندها، اسناد مورد نیاز، استانداردهای [ارائه] خدمات و هزینه‌های رسمی برای تکمیل مبادلات مرتبط با ملک است.^۳

به همین ترتیب، کشورهای قطر و گویان، شفافیت در سامانه‌های مدیریت زمین خود را از راه گسترش پورتال‌های تحت وب مدیریت زمین افزایش داده‌اند که در برگیرنده بخش‌های اختصاصی و فراگیر خدمات ارائه شده است.^{۴،۵}

۱. برای اطلاعات بیشتر در مورد اطلاعات مربوط به شاخص اطلاعات شفافیت به بخش یادداشت مراجعه کنید.

۲. از سال ۲۰۱۳ تا کنون، پروژه *انجام کسب‌وکار* اطلاعات مربوط به دومین شهر بزرگ تجاری ۱۱ کشور که جمعیت بالای ۱۰۰ میلیون نفر دارند را نیز جمع‌آوری می‌کند.

۳. برای دریافت اطلاعات مربوط به سامانه مدیریت زمین سنگال به آدرس اینترنتی زیر مراجعه کنید:
<http://www.impotsetdomaines.gouv.sn/fr/demarches-affaires-domaniales-cadastres>

۴. برای اطلاعات بیشتر درباره پورتال قطر به آدرس اینترنتی زیر مراجعه کنید:
<https://sak.gov.qa/>

۵. برای اطلاعات بیشتر درباره اقدامات کشور گویان برای افزایش شفافیت در مدیریت زمین به آدرس اینترنتی زیر مراجعه کنید:

<http://minbusiness.gov.gy/doing-business/3-how-to-get-property/>

۱. دسترسی به اطلاعات در زمان آماده‌سازی اسناد معامله

برای تحقق معامله یک ملک، در اختیار داشتن اطلاعات مربوط به ملک، طرفین معامله و روند انتقال، بسیار کلیدی است. خریداران و فروشندگان تنها زمانی قادر به تصمیم‌گیری آگاهانه هستند که این اطلاعات به‌طور گسترده‌ای، چه به صورت رایگان و یا با هزینه اندک، در دسترس باشد. طرفین باید پیش از انجام معامله از میزان هزینه‌ها، مدارک مورد نیاز و مدت زمان احتمالی فرایند انتقال آگاه باشند. اگر چه این شرایط برای مدیریت صحیح زمین لازم است، اما این موضوع که آیا سازمان ذی‌ربط می‌تواند خدمات خود را با کارایی و پاسخگویی ارائه دهد، به متغیرهایی مانند ظرفیت و قابل اتکا بودن زیرساخت‌های آن بستگی دارد.

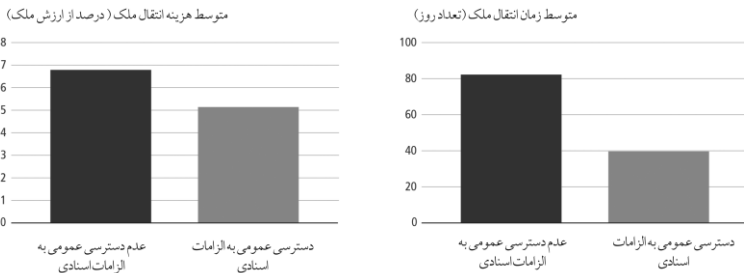
در سراسر جهان، ۱۵۸ کشور، جداول پرداخت هزینه متناسب با خدمات ارائه‌شده برای ثبت مالکیت زمین را منتشر می‌کنند. چنانچه جدول پرداخت هزینه در دسترس عموم باشد، احتمالاً به صورت آنلاین نیز در دسترس است. در ۱۳۱ کشور، دسترسی به این اطلاعات از طریق مراجعه به یک وبسایت اختصاصی میسر است. اگر چه استفاده از بسترهای آنلاین در اقتصادهای با درآمد بالا رایج است، در ۸۰ درصد این کشورها، جداول هزینه در وبسایت‌ها بارگذاری شده است، تنها یک‌سوم از اقتصادهای با درآمد پایین از چنین بسترهایی استفاده می‌کنند. زیمبابوه یک نمونه از این کشورها است. این کشور در سال ۲۰۱۶، یک وبسایت رسمی راه‌اندازی کرد که حاوی فهرستی از اسناد و هزینه‌های مورد نیاز برای تکمیل فرایند معامله زمین و همچنین یک دوره زمانی مشخص برای ارائه اسناد قانونی اثبات‌کننده مالکیت بر ملک است.

الزامات اسنادی برای ثبت زمین نیز باید در دسترس عموم قرار داده شود. چنانچه طرفین درگیر در یک معامله ملک از قبل بدانند که چه اسنادی را باید ارائه کنند، می‌توانند تعاملات خود با سازمان متولی ثبت املاک را بهتر پیش ببرند. این امر به‌طور چشمگیری ریسک تأخیرها یا موانع پیش‌بینی‌نشده ارائه اسناد مربوط به [یک انتقال ملک از جمله احتمال پرداخت غیررسمی را کاهش می‌دهد. برای مثال، هنگامی که فهرست اسناد مورد نیاز به صورت عمومی اعلام شده و کامل باشد،

احتمال این که از طرفین خواسته شود که مجدداً و با همراه داشتن اسناد اضافی مراجعه کنند، کاهش یافته و فرایند ثبت با سرعت بیشتری انجام می‌شود.

شفافیت الزامات اسنادی همچنین می‌تواند [فرایند اداری] یک معامله را از طریق کاهش احتمالی ضرورت مراجعه به افراد حرفه‌ای ثالث برای آماده‌سازی درخواست انتقال ملک تسهیل کند (نمودار ۱). در ۵۱ کشور، تنها راه به‌دست آوردن اطلاعات در مورد الزامات اسنادی مربوط به ثبت املاک، برخورداری از ارتباط شخصی با یک مقام دولتی است. برای مثال در زامبیا که فهرست مدارک مورد نیاز در دسترس عموم قرار ندارد، یک وکیل برای انجام بیشتر مراحل انتقال ملک، یک انبار تجاری، استخدام می‌شود که هزینه آن برای کارآفرین مفروض، دو و نیم درصد ارزش ملک است.

نمودار ۱. شفافیت در سامانه‌های زمین می‌تواند منجر به انتفاع مالی ناشی از افزایش کارایی شود.



منبع: پایگاه داده‌های پروژه انجام کسب و کار

برای نیل به شفافیت کامل، علاوه بر اسناد و جداول هزینه، تمام خدمات ارائه‌شده از سوی ارائه‌دهندگان خدمات ثبت زمین و برنامه زمانبندی اتمام آن‌ها، از قبیل جستجوی پلاک ثبتی، گواهی مالکیت یا انتقال مالکیت، باید به‌وضوح مشخص شود. این امر، پیشاپیش عموم مردم را قادر می‌سازد که از میزان خدماتی که قرار است برخوردار شوند، هزینه آن‌ها و مدت زمانی که لازم است، آگاه شوند. فراتر از این، دولت‌ها با در اختیار قرار دادن دستورالعمل‌های عمومی شفاف، استانداردهایی را برای [ارزیابی میزان] پاسخگویی سامانه‌های مدیریت زمین در ارتباط با خدماتی که ارائه‌شده تدوین می‌کنند. خدمات ثبت زمین که فاقد دوره زمانی مشخص برای اتمام آن‌ها هستند، می‌توانند زمینه‌ساز فساد بیشتر به شکل انواع رشوه شوند. به عنوان

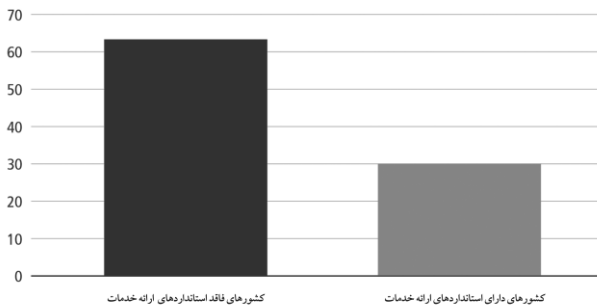
۱۰ / آموزه‌های گزارش‌های ۲۰۱۸ و ۲۰۱۹ پروژه انجام کسب‌وکار ...

مثال، یک مقام رسمی می‌تواند ثبت ملک را به عمد به تأخیر بیاورد، تا متقاضیان را متقاعد کند که برای سرعت بخشیدن به روند ثبت هزینه‌های کارگشایی بپردازند. بیشتر از این‌ها، در غیاب محدودیت زمانی قانونی، متقاضیان ثبت زمین قادر به پیگیری وضعیت معاملات خود نیستند.

استانداردهای خدمات مرتبط با ثبت زمین انگشت‌شمارند. بر اساس بررسی‌های «پروژه انجام کسب‌وکار» در ۱۲۲ کشور متقاضیان ثبت زمین هیچ اطلاعی از مهلت زمانی خاص اعلام‌شده در قانون ندارند. علاوه بر این، در کشورهایی که استاندارد ارائه خدمات مانند مهلت زمانی خاص را تدوین نکرده‌اند، گرایش کلی به این سمت است که انتقال ملک با کارایی کمتری به انجام برسند (نمودار ۲).

نمودار ۲. در کشورهایی که در دوره مهلت زمان مؤثر اطلاع‌رسانی می‌شود احتمالاً اتمام فرآیند انتقال ملک کارآمدتر است.

متوسط زمان اتمام فرآیند انتقال ملک (تعداد روزها)



اساسنامه «اداره درآمدهای ناشی از زمین» که در ژوئن ۲۰۱۷ توسط دپارتمان اصلاحات و مدیریت زمین کشور نپال منتشر شد، مثال خوبی از چگونگی تعیین محدودیت‌های زمانی کارآمد است. این اساسنامه شامل فهرست جامعی از خدمات ارائه‌شده توسط اداره درآمد ناشی از زمین، فهرست اسناد مورد نیاز برای تکمیل هر یک از خدمات، هزینه‌های اعمال‌شده و مهلت مؤثر و واقعی است که در آن دوره زمانی، سازمان متعهد به ارائه خدمات مشخص است. به همین شیوه، دولت تایلند

استانداردی را برای ارائه خدمات یک‌روزه ثبت معاملات املاک ایجاد کرد. برای عمل به این تعهد، تعداد کارکنان براساس میانگین تعداد معاملات تعیین می‌شود تا از تأخیر جلوگیری شود.^۱

۲. دسترسی به اطلاعات در دوره انجام یک معامله ملک

کمیسیون اقتصادی سازمان ملل متحد برای اروپا^۲ «مدیریت زمین» را ذیل عنوان «فرایندهای تعیین، ثبت و انتشار اطلاعات مربوط به مالکیت، ارزش و کاربری زمین به هنگام اجرای سیاست‌های مدیریت زمین» تعریف می‌کند.^۳ یکی از کارکردهای اصلی ثبت زمین، اطلاع‌رسانی عمومی در رابطه با انجام معاملات زمین است. با انجام این کار، منافع همه طرف‌های درگیر در فروش یا اجاره [زمین مفروض] حفظ می‌شود.

هنگامی که طرفین متعهد به انجام معامله ملک می‌شوند، بسیار مهم است که اطلاعات قابل اتکای قانونی در مورد اموال واقعی موضوع معامله را به‌دست آورند. در دسترس بودن اطلاعات مربوط به ملک - و همچنین مالکان یا بستانکاران - به از میان رفتن عدم اطمینان در مورد حقوق مالکیت یا تعهدات رهنی ملک کمک می‌کند. در صورت عدم وجود پیشینه و سوابق عمومی و یا سایر حقوق مربوط به یک ملک، هزینه‌های مبادله را به شدت تحت تأثیر قرار داده و این خطر وجود دارد که امکان ردیابی مالکیت وجود نداشته باشد.

از مجموع ۱۹۰ کشوری که در «پروژه انجام کسب‌وکار» مورد بررسی قرار گرفته‌اند در ۱۲۷ کشور سوابق رسمی ثبت‌شده توسط اداره ثبت زمین، آشکارا در دسترس عموم قرار دارد. در سایر کشورها، عمدتاً به دلیل نگرانی‌های ناشی از حریم خصوصی، تنها صاحبان یا اشخاص ثالث که وجود منافع قانونی آن‌ها احراز شود، می‌توانند به اطلاعات موجود در اداره ثبت زمین دسترسی داشته باشند. در این کشورها، طرفین باید یک فرد حرفه‌ای دارای مجوز را استخدام کنند تا به سوابق مالکیت دسترسی داشته باشند که این امر به معنی گرفتاری بیشتر برای انجام

1. Zakout, Wehrmann and Törhönen 2006.

2. UNECE

3. UNECE 1996.

فرایندها است. در هر دو مورد [مراجعه مالک و یا نماینده قانونی]، سازمان متولی ثبت اموال غیرمنقول در مورد پذیرش یا عدم پذیرش درخواست‌های دسترسی و بازیابی اطلاعات مالکیت مختار است. دسترسی عمومی [به اطلاعات] باید به عنوان یک کارکرد ذاتی سامانه‌های مدیریت زمین در نظر گرفته شود.

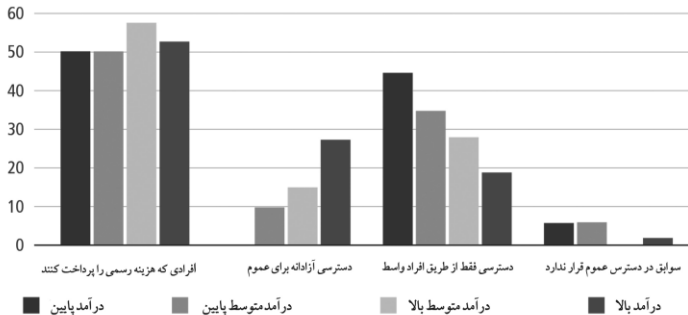
در بین کشورهایی که «پروژه انجام کسب‌وکار» مورد بررسی قرار داده است، بیش از ۷۰ درصد از اقتصادهای با درآمد بالا و درآمد متوسط به بالا، اطلاعات درباره مربوط به مالکیت را بر اساس تعرفه رسمی و یا به صورت رایگان در اختیار عموم قرار می‌دهند. در مقابل، تنها ۵۰ درصد از اقتصادهای با درآمد پایین اطلاعات و سوابق مربوط به مالکیت زمین را در اختیار عموم قرار می‌دهند. در سطح جهانی، در ۳۱ درصد کشورها اطلاعات مربوط به مالکیت زمین در اختیار واسطه‌ها و یا افراد ثالث ذی‌نفع قرار نمی‌گیرد. از مجموع ۱۹۰ کشور، ۲۷ کشور از جمله شیلی، لهستان و ایالات متحده این اطلاعات آزادانه در دسترس عموم است (نمودار ۳).

از آنجا که نقشه‌های کاداستر معمولاً اطلاعات شخصی در مورد مالک را افشا نمی‌کنند، نگرانی‌های مربوط به حفظ حریم خصوصی معمولاً فعالیت سازمان‌های نقشه‌برداری را تحت تأثیر قرار نمی‌دهد. با این حال، تعداد کشورهایی که امکان دسترسی آزاد به نقشه‌ها را فراهم کرده‌اند، به اندازه تعداد کشورهایی است که اطلاعات مربوط به مالکیت را در دسترس عموم قرار داده‌اند.^۱ به طور کلی، در ۳۳ درصد از کشورهایی که «پروژه انجام کسب‌وکار» مورد بررسی قرار داده، اطلاعات مرتبط با مرزهای زمین در دسترس عموم قرار ندارد. از سوی دیگر، کشور سوئد از یک سامانه آنلاین برخوردار است که به همگان اجازه می‌دهد آزادانه به اطلاعات مالکیت و نقشه‌هایی که سابقه آن‌ها به ۴۰۰ سال قبل بازمی‌گردد، دسترسی داشته باشند.^۲

۱. بر اساس اطلاعات پروژه انجام کسب‌وکار، ۱۲۹ کشور امکان دسترسی آزادانه به نقشه‌های ثبت‌شده از قطعات دارای مالک خصوصی توسط سازمان‌های متولی نقشه‌برداری را فراهم آورده‌اند و این در حالی است که در ۱۲۷ کشور امکان دسترسی آزادانه به اطلاعات مالکیت از طریق ادارات ثبت زمین وجود دارد.

۲. برای اطلاعات بیشتر در مورد سازمان متولی کاداستر و نقشه‌برداری در سوئد به آدرس اینترنتی زیر مراجعه کنید:

نمودار ۲. شهروندان در اقتصادهای با درآمد پایین دسترسی کمتری به اطلاعات مالکیت زمین دارند.



منبع: پایگاه داده‌های پروژه انجام کسب و کار

۳. دسترسی به اطلاعات پس از اتمام یک معامله ملک

پس از آن‌که فرایندهای مربوط به معامله ملک به پایان رسید، مهم است که شهروندان از یک فضای امن برای ثبت اعتراض و شکایت بهره‌مند باشند. بر خلاف دادگاه‌ها، یک ساختار غیررسمی به کاربران اجازه می‌دهد تا بیشتر درباره سوءاستفاده‌های احتمالی اظهار نظر کنند که این امر به کاهش تعداد پرونده‌های اضافی در دادگاه‌ها منجر می‌شود. به این ترتیب، علاوه بر این‌که به شهروندان اجازه داده می‌شود در بهبود محیط کسب‌وکار مشارکت داشته باشند، وجود یک سازوکار مستقل و خاص برای تشکیل پرونده شکایت‌ها به دولت‌ها کمک می‌کند که مشکلات را ردیابی کرده و متناسب با مشکلات پاسخ دهند.^۱

وجود چنین سازوکارهایی برای طرح شکایت، سه پیامد مطلوب را به دنبال خواهند داشت: نخست، حقوق شهروندان در برابر هر نوع خدمت پایین‌تر از حد

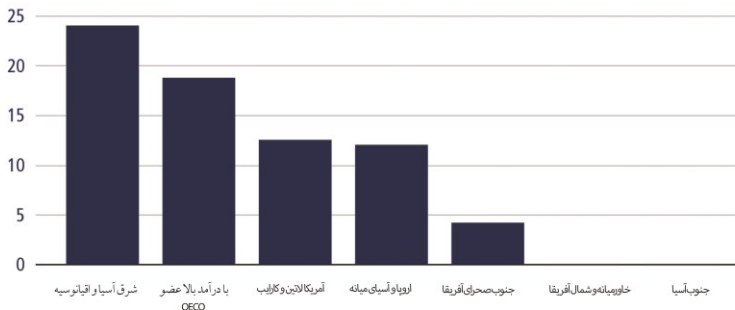
۱. مجموعه نامگر ثبت مالکیت شده فقط آن دسته از سازوکارهای حل‌وفصل اختلاف را بررسی می‌کند که (۱) به طور خاص برای پوشش خدمات ارائه‌شده توسط سازمان متولی ثبت نام زمین طراحی شده‌اند و (۲) توسط یک سازمان مستقل از سازمان متولی اداره می‌شود. این الزامات برای ایجاد یک سامانه مدیریتی کارآمد، منصفانه و مشروع مرتبط با حقوق مالکیت زمین ضروری است.

استاندارد اداره ثبت زمین، ناشی از اشتباه سهوی یا خطای عمدی، حفظ می‌شود. در نتیجه، شهروندان انتظار خواهند داشت که خدمات را از اداره ثبت زمین بر اساس قوانین و دستورالعمل ارائه خدمات دریافت کنند. دوم، به دلیل شفاف بودن اطلاعات و پاسخگو بودن مقامات در قبال عملکرد خود در ارائه خدمات انتقال زمین، شهروندان به سامانه مدیریت زمین اطمینان بیشتری خواهند داشت. سوم، بازخورد صریح می‌تواند به بهبود وظایف اداری اداره ثبت زمین کمک کرده و منجر به افزایش کیفیت خدمات شود.

بر اساس بررسی‌های «پروژه انجام کسب‌وکار»، فقط ۲۴ کشور، سازوکار طرح شکایت را ایجاد کرده‌اند که در کل، منجر به بهبود کیفیت ثبت زمین می‌شود؛ نیمی از این تعداد (۱۲ کشور) جزء اقتصادهای با درآمد بالای سازمان همکاری اقتصادی و توسعه^۱ و یا اقتصادهای آسیای شرقی و اقیانوس آرام هستند. چنین سازوکارهایی برای طرح شکایت در هیچ یک از اقتصادهای جنوب آسیا یا خاورمیانه و شمال آفریقا وجود ندارد (نمودار ۴). در سطح جهانی، ۲۲ کشور سازوکار طرح شکایت را در سامانه کاداستر یا سازمان نقشه‌برداری خود ایجاد کرده‌اند. اطلاعات جمع‌آوری شده توسط «پروژه انجام کسب‌وکار» نشان می‌دهد که در سراسر جهان برای بهبود وضعیت در این حوزه جای کار بسیار زیادی وجود دارد.

نمودار ۴. بیشتر کشورها فاقد یک سازوکار مستقل ویژه برای طرح شکایت در ارتباط با مشکلات ثبت زمین هستند.

سهم کشورها بر اساس سازوکار طرح شکایت در ارتباط با مشکلات ثبت زمین (درصد)



منبع: پایگاه داده‌های پروژه انجام کسب‌وکار

وجود یک سازوکار ویژه و مستقل برای طرح شکایت در جریان مبارزه با فساد مهم است. مطالعه انجام شده توسط سازمان شفافیت بین‌الملل در کشورهای برون‌دی، کنیا، رواندا، تانزانیا و اوگاندا نشان داد که حدود ۹۰ درصد از پاسخ‌دهندگان که در معرض پرداخت رشوه قرار گرفته بودند، آن را گزارش نکرده و یا نزد هیچ مقام یا دستگاه متولی طرح شکایت نکرده‌اند. دلایل این موضوع در کشورهای مختلف متفاوت گزارش شد. در کنیا اکثر پاسخ‌دهندگان اظهار داشتند که نمی‌دانستند به کجا باید گزارش کنند و این در حالی بود که در تانزانیا، بیشتر پاسخ‌دهندگان احساس می‌کردند که در صورت طرح شکایت هیچ اقدامی انجام نخواهد شد.^۱ تا ژوئن ۲۰۱۷ فقط در ۱۹ کشور از کشورهای بررسی شده توسط «پروژه انجام کسب‌وکار» امکان تشکیل پرونده یک شکایت صورت آنلاین وجود داشت. اداره زمین سنگاپور اخیراً یک پورتال تحت وب را برای تشکیل پرونده شکایات در مورد هرگونه مسأله مربوط به خدمات ارائه شده راه‌اندازی کرده است. سازمان زمین و کاداستر سوئد سازوکاری جدید برای تشکیل پرونده شکایات مرتبط با اشتباه‌های شناسایی شده بر روی نقشه‌های قطعات زمین معرفی کرد.^۲ به همین ترتیب، کشورهای گواتمالا و وانواتو نیز با موفقیت راهکار جایگزین آنلاین را راه‌اندازی کرده‌اند. در گواتمالا یک سازمان در وزارت امور عمومی ادعاهای مربوط به ثبت زمین را بررسی می‌کند. در سال ۲۰۱۴ وانواتو اولین بازرس مختص به زمین را منصوب کرد؛ مسئولیت این مقام پیگیری تمام شکایات مطرح شده است و موظف است نتیجه پیگیری را ظرف ۳۰ روز به وزارت اراضی و همچنین فرد شاکی گزارش دهد.

دولت‌ها می‌توانند از طریق جمع‌آوری و انتشار آمار مربوط به معاملات زمین، ذی‌نفعان را به‌طور مستمر درگیر کنند. آمار مربوط به معاملات، هم به سود نهاد

۱. گزارش ۲۰۱۴ سازمان شفافیت بین‌الملل.

۲. برای اطلاعات بیشتر درباره سازوکار تشکیل پرونده شکایت مرتبط با اشتباه‌های شناسایی شده بر روی نقشه‌های قطعات زمین به آدرس اینترنتی زیر مراجعه کنید.

مقرراتگذار، هم به سود بخش املاک و مستغلات است که به عنوان یک ابزار تجزیه و تحلیل داده‌ها در خدمت سیاستگذاران است تا بر بازار املاک و مستغلات نظارت کنند. در حال حاضر، ۱۲۲ کشور از کشورهای بررسی‌شده توسط «پروژه انجام کسب‌وکار» آمار مربوط به معاملات زمین را منتشر می‌کنند. به عنوان مثال، در ژاپن، اطلاعات مربوط به معاملات زمین به صورت ماهانه در سطح شهری منتشر می‌شود. در امارات متحده عربی، تعداد معاملات روزانه زمین در دبئی جمع‌شده و در پورتال اینترنتی اداره ثبت زمین منتشر می‌شود.

۴. کاهش زمینه‌های ایجاد فساد از راه افزایش شفافیت

وجود شفافیت در یک سامانه مدیریت زمین، به‌مثابه یک سپر دفاعی در برابر دریافت و پرداخت رشوه عمل می‌کند؛ چرا که برخی افراد تمایل دارند فرایند ثبت ملک را زودتر انجام دهند، یک پلاک ثبتی را تغییر دهند و یا در مورد زمین یا فرایندهای پیمایش زمین در کاداستر اطلاعات کسب کنند. فساد در نظام مدیریت زمین می‌تواند منجر به انتقال شیدانه زمین شود، اعتماد عمومی به نظام حقوقی موجود در ارتباط با زمین را تضعیف کرده و در عین حال به کاهش سرمایه‌گذاری و ثبت رسمی زمین منجر شود.^۱ چنین رفتارهایی که ناشی از فساد هستند، زمینه‌ساز نظام مالکیت ناکارآمد مدیریت زمین می‌شوند که در آن زمین به کسانی تعلق خواهد گرفت که بیشتر از سایرین در کارهای مبتنی بر فساد دست دارند.^۲

علاوه بر این، فساد و سوء استفاده از قدرت می‌تواند مانع توسعه بازار املاک و مستغلات شود. همچنین به دلیل افزایش هزینه‌های انجام کسب‌وکار، می‌تواند پیامدهای ناخوشایندی برای محیط کسب‌وکار و فعالیت‌های اقتصادی داشته باشد که در نهایت منجر به کاهش اعتماد بخش خصوصی می‌شود. هزینه‌های زیاد [اداری] اگر با روش‌های ناکارآمد همراه شود، مردم را از ثبت رسمی

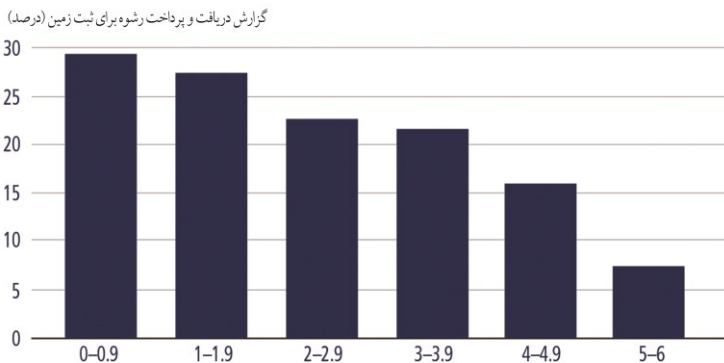
۱. گزارش ۲۰۱۴ سازمان شفافیت بین‌الملل.

2. Søreide and Williams 2014.

معاملات زمین منصرف کرده و در عوض آن‌ها را به سمت بازار زمین غیررسمی سوق می‌دهند. وجود فساد در مدیریت زمین می‌تواند تأثیر منفی مستقیم بر عملکرد تجاری داشته باشد.

اصلاحات همه‌جانبه و موفقیت‌آمیز مدیریت زمین، زمان‌بر، پرهزینه و مستلزم تلاش‌های فراوان دولت‌ها و ذی‌نفعان است. اما یک سامانه مدیریت زمین شفاف - سامانه‌ای که تمام اطلاعات مربوط به زمین را در دسترس عموم قرار داده است، تمام فرایندهای مربوط به معاملات املاک به وضوح مستند شده و اطلاعات در مورد هزینه‌های خدمات عمومی به سادگی در دسترس است - امکان پرداخت غیررسمی و سوءاستفاده از سامانه را به حداقل می‌رساند. در واقع، بررسی تطبیقی اطلاعات کشورهای مختلف نشان می‌دهد که هرچه کیفیت و شفافیت یک سامانه مدیریت زمین بیشتر باشد، احتمال رشوه‌خواری در ثبت زمین کاهش می‌یابد (نمودار ۵).

نمودار ۵. ارتباط بین شفافیت بیشتر در سامانه مدیریت زمین با پرداخت و دریافت رشوه برای ثبت زمین مشهود است.



امتیاز در شاخص شفافیت اطلاعات (از صفر تا ۶)

منبع: پایگاه داده‌های پروژه انجام کسب و کار؛ داده‌های شفافیت بین‌الملل ۲۰۱۳ www.transparency.org/gcb2013
 نکته: این تحلیل براساس اطلاعات جمع‌آوری شده از ۹۵ کشور در سالهای ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۴ توسط پروژه انجام کسب و کار و شاخص جهانی فساد شفافیت بین‌الملل در سال ۲۰۱۳ نوشته شده است. با در نظر گرفتن متغیر کنترلی درآمد سرانه، از ارتباط معناداری در سطح خطای یک درصد وجود دارد.

۵. نتیجه‌گیری

شفافیت یکی از مهمترین ابزار مبارزه با فساد است که ستون بنیادین افزایش کیفیت نظام مدیریت زمین است.^۱ علاوه بر این، شفافیت باید به عنوان یک مؤلفه کلیدی و نه به عنوان یک ابزار مکمل در زمان تدوین سیاست‌های زمین در نظر گرفته شود. بسیار مهم است که شهروندان به اطلاعات رسمی زمین، مقررات و هزینه‌های مربوط دسترسی کامل داشته باشند. دولت‌ها با فراهم آوردن سازوکارهایی که از شهروندان در برابر پرداخت‌های غیررسمی و یا دیگر انواع سوءاستفاده محافظت می‌کنند، نه تنها نهادها را تقویت می‌کنند، بلکه اعتماد عموم مردم را نیز افزایش می‌دهند. وجود قوانین و استانداردهای شفاف – علاوه بر محیطی امن با هدف بازخواست رسمی رفتارهای غیرقانونی – برای حصول اطمینان از کیفیت و کارایی نظام مدیریت حقوق مالکیت زمین، ضروری است.

1. Peisakhin 2012; Rose-Ackerman 2004.

منابع و مأخذ

- Corruption, Grabbing and Development :Real World Problems. Edward Elgar: Cheltenham.
- Peisakhin, Leonid. 2012. “Transparency and Corruption: Evidence from India”. The Journal of Law and Economics 55 (1): 129–49.
- Rose-Ackerman, Susan. 2004. “Governance and Corruption.” In Global Crises, Global Solutions, edited by Bjorn Lomborg, Cambridge: Cambridge University Press.
- Søreide, Tina, and Aled Williams, ed. 2014. Corruption, Grabbing and Development: Real World Problems. Edward Elgar: Cheltenham.
- Transparency International. 2013. Global Corruption Barometer 2013. Berlin: Transparency International. Available from <http://www.wingia.com/web/files/news/61/file/61.pdf>.
- UNECE (United Nations Economic Commission for Europe). 1996. Land Administration Guidelines with Special Reference to Countries in Transition. New York and Geneva: UNECE.
- Zakout, Wael, Babette Wehrmann, and Mika-Petteri Törhönen. 2006. “Good Governance in Land Administration Principles and Good Practices.” Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO), Rome, Italy.

گفتار دوم: شروع کسب و کار و ثبت مالکیت؛ نقش آموزش در تسهیل کار آفرینی و حقوق مالکیت^۱

چکیده

- «پروژه انجام کسب و کار» در گزارش امسال خود، اطلاعات مربوط به آموزش ارائه شده به مأموران و متقاضیان ثبت شرکتها و املاک در ۱۸۳ کشور را گردآوری کرد.
- فرصتهای آموزشی در زمینه ثبت شرکت و املاک تنها در تعداد محدودی از کشورها وجود دارد.
- فقط در ۲۴ درصد از کشورهایی که مورد بررسی قرار گرفته‌اند، الزام قانونی برای آموزش حرفه‌ای مأموران ثبت شرکتها وجود دارد.
- همبستگی بین آموزش اجباری برای مأموران ثبت شرکت و کارایی بیشتر نظام ثبت شرکتها مشهود است و این در حالی است که آموزش سالانه مأموران ثبت املاک نیز با کارایی نظام ثبت مالکیت در ارتباط است.
- همبستگی بین تبادل اطلاعات در خصوص تغییرات صورت گرفته در نظام ثبت شرکتها و املاک - از طریق برگزاری کارگاه‌های آموزشی برای مأموران ثبت شرکتها و املاک و برنامه‌های تبلیغاتی برای آگاه‌سازی متقاضیان - و مدت زمان اتمام [فرایندهای اداری] معامله ملک، مشهود است.
- ادارات ثبت شرکتها و املاک به دلیل نگهداری اسناد و سوابق مربوط به موجودیت رسمی یک شرکت و حقوق مالکیت زمین، نقش مهمی در محیط تجاری هر اقتصاد ایفا می‌کنند. ثبت یک شرکت یا حق مالکیت

۱. مشخصات منبع اصلی این بخش، به شرح زیر است:

Cyriane Coste, Marie Lily Delion, Fatima Hewaidi, Frédéric Meunier, Albert Noguees i Comas, Nadia Novik, Nathalie Reyes, Erick Tjong and Yuriy Valentinovich Avramov, "Starting a Business and Registering Property: The role of training in facilitating entrepreneurship and property rights", in International Bank for Reconstruction and Development/ The World Bank Doing Business 2019: Reforming to Create Jobs, Washington, 2019, pp. 33-38, Available online at: <http://www.doingbusiness.org>

جدید زمانی به بهترین شکل ممکن انجام می‌شود که مأموران ثبت شرکت‌ها و املاک از وظایف خود آگاه بوده و به‌خوبی آموزش دیده باشند. ترکیبی از آموزش هدفمند و ارتباط مؤثر بین کارمندان دولت و عموم مردم، می‌تواند منجر به بهبود کیفیت کلی کالاها و خدمات عمومی ارائه‌شده توسط ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک شود.

«پروژه انجام کسب‌وکار» در گزارش امسال خود برای اولین بار اطلاعاتی را در رابطه با آموزش مأموران ثبت شرکت‌ها و املاک و متقاضیان و تبادل اطلاعات بین آن‌ها در مورد تغییرات صورت گرفته در نظام ثبت شرکت‌ها و املاک جمع‌آوری کرد. در ارتباط با مأموران ثبت، بررسی صورت گرفته توسط «پروژه انجام کسب‌وکار» مواردی از قبیل الزامات تأیید صلاحیت کارمندان دولت، آموزش اجباری برای مأموران، تعداد دفعات و مدت زمان آموزش و چگونگی آگاهی متقاضیان از تغییرات در ادارات ثبت را در بر می‌گرفت. علاوه بر این، اطلاعات مرتبط با آموزش متقاضیان [خدمات ثبت] نیز گردآوری شد که از جمله می‌توان به برگزاری کارگاه‌های آموزشی برای صاحبان شرکت‌های جدید و اطلاع‌رسانی هدفمند به عموم مردم در مورد تغییرات صورت گرفته در نظام ثبتی اشاره کرد. این مطالعه موردی بررسی می‌کند که آموزش چگونه نقش خود را در فعالیتهای تجاری از طریق بهبود کیفیت خدمات ارائه‌شده توسط ادارات ثبت شرکت‌ها (برای کارآفرینان) و ثبت زمین (برای صاحبان املاک) ایفا می‌کند.

۱. آموزش مأموران ثبت

مأموران ثبت شرکت‌ها و املاک نقش مهمی را در تسهیل ارائه خدمات با کیفیت بالا به کارآفرینان جدید ایفا می‌کنند. بنابراین آموزش مستمر مأموران ثبت شرکت‌ها و املاک برای یک سیستم ثبت کارآمد و اجرای مؤثر سیاست‌های دولتی برای ترویج کارآفرینی حیاتی است.

۱.۱. اهمیت آموزش برای ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک

کارکنانی که به خوبی آموزش دیده‌اند کارآمدتر هستند و احتمال این که در زمان انجام امور مربوط به معاملات و یا کمک به کارآفرینان مرتکب اشتباه شوند پایین

است. مأموران ثبت شرکت‌ها معمولاً مجموعه‌ای از برنامه‌های آموزشی و آزمون‌ها را برای کسب شایستگی‌های مورد نیاز برای انجام وظایف محوله می‌گذرانند. برای مثال، استان آلبرتا در کانادا متقاضیان فعالیت در ادارات ثبت شرکت‌ها را ملزم می‌کند که سه سطح آزمون را با موفقیت پشت سر بگذارند تا بتوانند معتبرترین مجوز را در ارتباط با سامانه الکترونیکی ثبت شرکت دریافت کنند. برای گذراندن این آزمون‌ها، فراگیران باید سه دوره آنلاین را به اتمام برسانند که هزینه آن ۳۶۵ دلار کانادا (حدود ۲۸۲ دلار آمریکا) به ازای هر آزمون است. در این دوره‌ها، فراگیران می‌آموزند که چگونه فرایندهایی مانند ثبت شرکت‌های با مسئولیت محدود، تغییر ساختارهای شرکتی و مانند این‌ها را انجام دهند.^۱

علاوه بر این، مأموران ثبت زمین نقشی اساسی در تضمین تحقق قانونی مرتبط با معاملات حقوق مالکیت دارند. مأموران محلی ثبت، برای انجام وظایف خود به طیف وسیعی از مهارت‌های فنی و ارتباطی نیاز دارند که از طریق برنامه‌های آموزش کارکنان به دست می‌آیند.^۲ اکثر کشورها مقرراتی را در رابطه با جایگاه سازمانی مأمور ثبت تدوین می‌کنند که معمولاً در برگرفته مهارت حداقلی و الزامات آموزشی است. ابر اساس اطلاعات جمع‌آوری شده در مورد پیش‌نیازهای شغلی مأموران ثبت [از ۱۸۳ کشور بررسی شده در این گزارش، در ۷۴ درصد از آن‌ها داشتن حداقل تحصیلات (معمولاً یک مدرک تحصیلی در رشته حقوق)، در ۴۷ درصد نیاز به یک مدرک صلاحیت شغلی و در ۴۴ درصد داشتن حداقل تجربه کاری الزامی است. تنها در ۱۵ درصد از اقتصادهای بررسی شده، ترکیبی از چهار معیار برای تصدی این جایگاه در نظر گرفته شده است که عبارتند از (۱) حداقل سطح تحصیلات، (۲) حداقل تجربه کاری، (۳) صلاحیت شغلی و (۴) در استخدام دولت بودن. برای مثال، متقاضیان استخدام به عنوان مأمور ثبت زمین در بلغارستان باید دارای مدرک دانشگاهی در رشته حقوق باشند، مجوز انجام فعالیت‌های حقوقی داشته باشند، شواهدی در رابطه با سلامت اخلاقی و حرفه‌ای

۱. برای کسب اطلاعات بیشتر، به بخش آموزش ادارات ثبت در وب سایت انجمن ادارات ثبت

آلبرتا (AARA) در <https://aaratraining.skillbuilder.co/index.aspx?tabid=1> مراجعه کنید.

2. Fourie 1998.

ارائه کنند، سوءسابقه در رابطه با ارتکاب عمدی جرایم نداشته باشند و در نهایت عضو انتخابی شورای عالی قضایی نباشند.

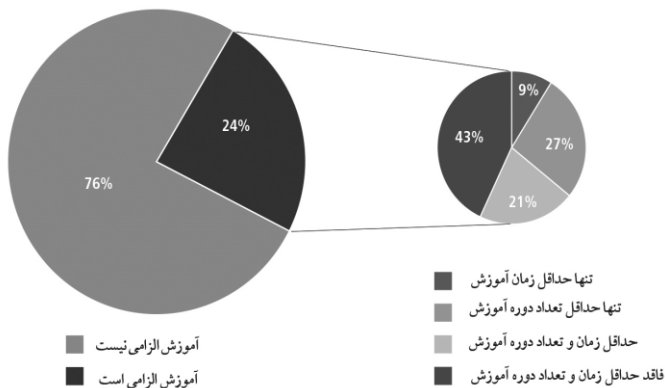
۱.۲. آموزش مستمر در ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک

اکثر کشورها فاقد مقررات الزام‌آور قانونی برای آموزش اجباری مأموران ثبت شرکت‌ها هستند (نمودار ۱). در واقع، تنها در ۲۴ درصد از کشورهای بررسی‌شده در این گزارش الزام قانونی برای آموزش حرفه‌ای مأموران ثبت شرکت‌ها وجود دارد. چنین الزاماتی در مناطق مختلف جغرافیایی به‌طور چشمگیری متفاوت است: تقریباً دو سوم (۵۹ درصد) کشورهای واقع در منطقه اروپا و آسیای مرکزی آموزش را بر اساس قانون الزامی کرده‌اند، اما تنها ۱۱ درصد از کشورهای واقع در منطقه خاورمیانه و شمال آفریقا این الزام را در نظر گرفته‌اند.^۱ اگرچه کلاس‌های گروهی متداول‌ترین شیوه آموزش هستند، اما ابزارهای آموزشی آنلاین در حدود ۵ درصد از کشورهایی که برای ارائه آموزش به مأموران ثبت شرکت‌ها الزام قانونی دارند استفاده می‌شود. محتوای برنامه‌های آموزشی متنوع است و از مهارت‌های فنی (تغییرات ناشی از قانونگذاری، انواع نهادها و شرایط تأسیس آن‌ها، مهارت‌های مرتبط با صنعت ارتباطات و فناوری اطلاعات) تا مهارت‌های فردی غیراقتصادی (اخلاق حرفه‌ای، مهارت‌های ارتباطی و...) را در بر می‌گیرد. در اسپانیا، «انجمن تخصصی مأموران ثبت» دوره‌های آنلاین و اختصاصی را به صورت رایگان برای مأموران ثبت برگزار می‌کند. سرفصل‌های آموزشی دربرگیرنده مواردی چون ماهیت حقوقی و ساختار تجاری شرکت‌ها و فرایندهای ثبت یا انحلال هر یک از انواع شرکت در مقایسه با سایر انواع شرکت است.^۲

۱. سهم اقتصادی که (بر اساس ارزیابی این گزارش) الزام قانونی برای آموزش در نظر گرفته‌اند به شرح زیر است: اروپا و آسیای مرکزی (۵۹ درصد)؛ شرق آسیا و اقیانوسیه (۲۸ درصد)؛ کشورهای با درآمد بالا عضو OECD (۲۷ درصد)؛ آمریکای لاتین و کارائیب (۱۶ درصد)؛ جنوب صحرائی آفریقا (۱۶ درصد)؛ جنوب آسیا (۱۳ درصد)؛ و خاورمیانه و شمال آفریقا (۱۱ درصد).

۲. برای اطلاعات بیشتر، به وب‌سایت "انجمن تخصصی مأموران ثبت" به آدرس <http://www.apregistradores.com> مراجعه کنید.

نمودار ۱. در بیشتر کشورها الزام قانونی برای آموزش مأموران ثبت شرکت‌ها وجود ندارد.



منبع پایگاه داده‌های پروژه انجام کسب و کار

تقریباً بیش از نیمی از کشورهایی که برای آموزش مأموران ثبت الزام قانونی دارند حداقل‌هایی را نیز در مورد تعداد دفعات یا مدت زمان آموزش در نظر می‌گیرند. برای مثال، در چین و رومانی، دوره‌های آموزشی اجباری باید به صورت سالانه برگزار شود. کارکنان ادارات ثبت معمولاً در مورد مدت زمان و تعداد دفعات برگزاری دوره‌های آموزشی تصمیم می‌گیرند.

کمیسیون اقتصادی سازمان ملل متحد برای اروپا در دستورالعمل‌های تدوین شده در ارتباط با مدیریت زمین تصریح می‌کند که آموزش مستمر مأموران ثبت املاک، باید مفید باشد، در دسترس همه متقاضیان باشد و طیف متنوعی از برنامه‌های آموزشی فراگیر حرفه‌ای در سطح دانشگاه‌ها تا دوره‌های کوتاه‌مدت برای معرفی شیوه‌های جدید را در بر داشته باشد.^۱ ادارات ثبت املاک باید امکان بهره‌مندی از آموزش‌های رسمی و داخل سازمانی را برای کارکنان فراهم آورده و اطمینان حاصل کنند که کارمندان برای برخورداری از فرصت‌های آموزشی زمان

1. UNECE 1996

کافی دارند.^۱ آموزش کارکنان برای تبیین استانداردهای خدمات ثبت (به عنوان مثال، تعداد دفعات بر اساس آیین‌نامه) ضروری است، به طوری که کارکنان وظایف خود را درک کرده و در هنگام مواجه شدن با مشکلات توانایی حل و فصل آن‌ها را داشته باشند.^۲

آموزش نباید به مدیران و سرپرستان محدود شود. کارکنان ثبت املاک نیز که هر روز با مردم سر و کار دارند باید به خوبی آموزش دیده باشند. برنامه‌های آموزشی مربوط به ظرفیت سازی - مانند دوره‌های آموزشی برگزار شده برای کارکنان سازمان زمین و کاداستر ترکیه در سال ۲۰۱۸ یا کارگاه آموزشی مدیریت اسناد و سوابق املاک که سال ۲۰۱۷ در تایلند برگزار شد - می‌توانند نقش قابل توجهی در حفظ کیفیت خدمات ثبت املاک ایفا کنند.^۳

اگرچه در بسیاری از کشورها آموزش مستمر بر اساس قانون الزامی نیست، در یک سوم از کشورهایی که در این گزارش مورد بررسی قرار گرفته‌اند، برنامه‌های آموزشی منظم در خصوص موضوعات مختلف برای مأموران ثبت املاک برگزار می‌شود. طبق روال معمول، در ۴۵ درصد از کشورهای با درآمد بالای عضو «سازمان همکاری اقتصادی و توسعه» (OECD) آموزش می‌بینند، اما این موضوع تنها در ۲۴ درصد از کشورهای واقع در منطقه جنوب صحرای آفریقا مشاهده می‌شود.^۴ اگرچه سرفصل‌های برنامه‌های آموزشی متنوع هستند، اما نقاط اشتراک

۱. ویلیامسون، ۲۰۰۰.

2. FAO 2017.

۳. برای اطلاعات بیشتر در مورد گزارش بانک جهانی از نوسازی نظام ثبت املاک و کاداستر ترکیه به آدرس اینترنتی زیر مراجعه کنید:

<http://documentsworldbank.org/curated/en/774231526581694132/pdf/Disclousable-Version-of-the-ISR-Turkey-Land-Registration-and-Cadastre-Modernization-Project-P106284-Sequence-No-21.pdf>.

برای اطلاعات بیشتر در رابطه با کارگاه آموزشی «مدیریت اسناد و سوابق زمین و سامانه‌های اطلاعاتی: تبادل آموخته‌ها به طور مشترک»، به آدرس اینترنتی زیر مراجعه کنید:

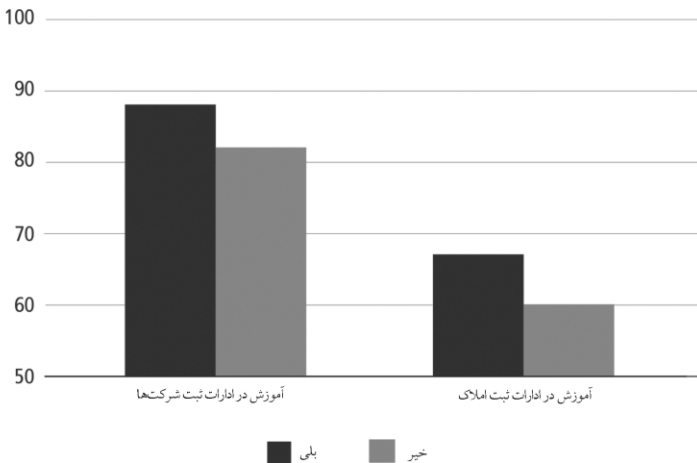
<http://www.worldbank.org/en/events/2017/06/12/workshop-on-land-records-management-and-information-systems-community-of-learning-exchange#1>

۴. سهم اقتصادی که (بر اساس ارزیابی این گزارش) برنامه‌های آموزشی منظم برای مأموران ثبت املاک در نظر گرفته‌اند به شرح زیر است: کشورهای با درآمد بالا عضو OECD (۴۵ درصد)؛ شرق آسیا و اقیانوسیه (۴۰ درصد)؛ جنوب آسیا (۳۸ درصد)؛ اروپا و آسیای مرکزی (۳۲ درصد)؛ خاورمیانه و شمال آفریقا (۳۲ درصد)؛ آمریکای لاتین و کارائیب (۲۹ درصد) و جنوب صحرای آفریقا (۲۴ درصد).

آن‌ها عبارتند از فرایندهای اداری (در ۳۵ درصد از کشورها آموزش داده می‌شود)، حقوق مالکیت (۳۰ درصد)، سامانه‌های جدید یا نوآوری‌ها (۲۷ درصد) و خدمات مشتریان و هماهنگی با سایر سازمان‌ها مانند کاداستر یا امور مالیاتی (۲۲ درصد). کارایی ادارات ثبت اسناد و املاک در کشورهایی که کارمندان ثبت آموزش می‌بینند بیشتر است. در نماگر شروع کسب‌وکار، کشورهایی که آموزش اجباری برای مأموران ثبت الزامی است به طور میانگین ۶ امتیاز^۱ بیشتر از کشورهایی کسب کرده‌اند که فاقد این الزام قانونی هستند (نمودار ۲). علاوه بر این، کشورهایی که برنامه‌های آموزشی سالانه مرتبط با ثبت املاک برگزار می‌کنند، به طور میانگین ۷ امتیاز بیشتر از کشورهایی کسب کرده‌اند که فاقد این برنامه‌های آموزشی هستند.

نمودار ۲. کشورهایی که آموزش می‌دهند نسبت به سایرین امتیاز بیشتری کسب می‌کنند.

امتیاز در نماگرهای شروع کسب و کار و ثبت مالکیت
(از صفر تا ۱۰۰)



منبع: پایگاه داده‌های پروژه انجام کسب و کار

نکته: در ارتباط با ثبت شرکتها با در نظر گرفتن متغیر کنترلی درآمد سرانه، ارتباط معناداری در سطح خطای ۱ درصد وجود دارد در ارتباط با ثبت املاک، با نظر گرفتن متغیر کنترلی درآمد سرانه، ارتباط معناداری در سطح خطای ۵ درصد وجود دارد

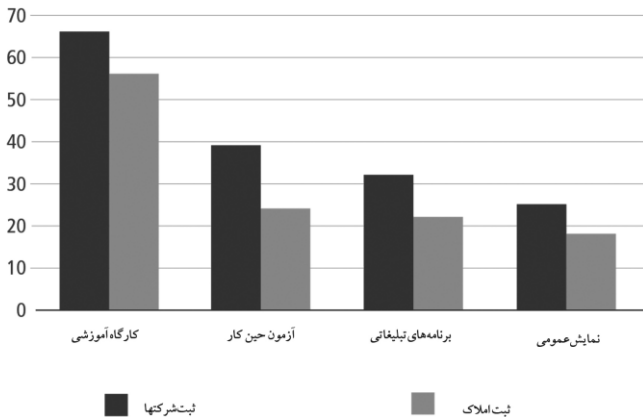
۱. این امتیاز - از یک تا صد - بر اساس بهترین و بدترین عملکرد در شاخص‌های مختلف نماگرهای ده‌گانه پروژه انجام کسب‌وکار به یک کشور در مقایسه با سایر ۱۸۹ کشور دیگر در گزارش ۲۰۱۹ تعلق می‌گیرد؛ [م.].

۱.۳. آگاه‌سازی مأموران ثبت از تغییرات

تغییرات در مقررات و یا فرایندهای ثبت شرکت‌ها و املاک می‌تواند به شیوه‌های مختلف به کارکنان اطلاع داده شود. در ۶۶ درصد از کشورهای بررسی‌شده، مأموران ثبت شرکت‌ها در کارگاه‌های آموزشی و در ۳۹ درصد از طریق آزمون‌های حین کار از تغییرات صورت‌گرفته در روند تأسیس شرکت‌ها آگاه می‌شوند. به همین ترتیب کارگاه‌ها و آزمون‌های حین کار، رایج‌ترین شیوه‌های آگاه‌سازی کارکنان از تغییرات صورت‌گرفته در مقررات و روند ثبت املاک است. ۵۶ درصد از کشورها عموماً از کارگاه‌های آموزشی برای این منظور استفاده می‌کنند و این در حالی است که ۲۴ درصد از آزمون‌های حین کار بهره می‌گیرند (نمودار ۳).

نمودار ۳. کارگاه‌های آموزشی رایج‌ترین ابزار آگاه‌سازی مأموران ثبت از تغییرات هستند.

سهم اقتصادی که از ابزارهای آگاه‌سازی بهره می‌برند.
(درصد)



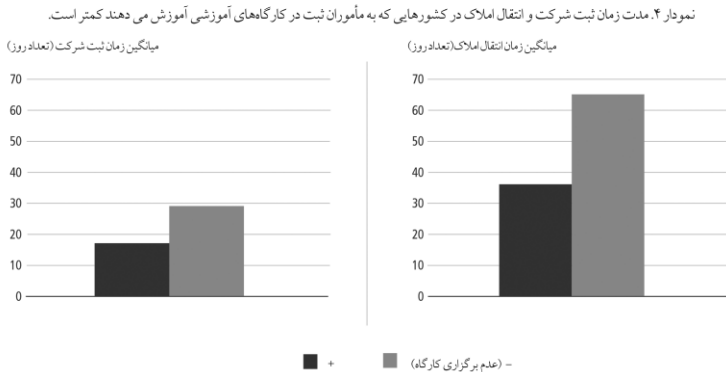
منبع: پایگاه داده‌های پروژه انجام کسب و کار

نکته: یک اقتصاد می‌تواند از ابزارهای مختلف ارتباطی استفاده کند که در بالا فهرست شده‌اند. کشورهای که در مورد تغییرات اطلاع‌رسانی نمی‌کنند (دو کشور) از نمونه حذف شده‌اند. منظور از کارگاه آموزشی ارایه مطلب و سخنرانی برای یک گروه از مردم است. منظور از آزمون حین بهره‌گیری از آزمایش‌های در مقیاس کوچک یا اعمال تغییرات به صورت آزمایشی است. منظور از برنامه‌های تبلیغاتی استفاده از رسانه‌های اجتماعی یا بیلبوردها است. منظور از نمایش عمومی استفاده از امکانات پخش تلویزیونی یا رادیویی برای ارائه توضیحات در مورد تغییرات است.

از طریق به کارگیری آزمون‌های حین کار، ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک می‌تواند قبل از اجرای کامل فرایندهای جدید چالش‌های احتمالی را شناسایی و برطرف کند.

آزمون‌های حین کار رایج‌ترین شیوه اجرا شده در اروپا و آسیای مرکزی است که ۵۵ درصد ادارات ثبت شرکت‌ها و ۴۱ درصد ادارات ثبت املاک از آن‌ها بهره می‌گیرند. شمار چشمگیری از ادارات ثبت در کشورهای با درآمد بالای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه و منطقه شرق آسیا و اقیانوسیه نیز پیش از عملیاتی کردن فرآیندهای جدید آزمون‌های حین کار را اجرا می‌کنند. آزمون‌های حین کار در کمتر از ۲۰ درصد از اقتصادهای آمریکای لاتین و کاراییب، خاورمیانه و شمال آفریقا، جنوب آسیا و کشورهای جنوب صحرای آفریقا مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ارتباط بین آموزش مأموران ثبت در مورد تغییرات آتی با تأثیر مثبت آن بر فعالیت‌های جاری در محیط کسب‌وکار مشهود است. اطلاعات جمع‌آوری شده تطبیقی توسط «پروژه انجام کسب‌وکار» نشان می‌دهد که فرایند ثبت شرکت در کشورهایی که مأموران ثبت آموزش می‌بینند به طور متوسط ۱۲ روز برای ثبت شرکت و ۲۹ روز برای ثبت املاک کمتر از کشورهایی است که به [مأموران ثبت] آموزش داده نمی‌شود (نمودار ۴).



منبع: پایگاه داده‌های پروژه انجام کسب و کار
 نکته: در هر دو مورد، با در نظر گرفتن متغیر کنترلی درآمد سرانه، ارتباط معناداری در سطح خطای ۱ درصد وجود دارد.

۲. آموزش متقاضیان استفاده از خدمات ثبت

متقاضیان استفاده از خدمات ثبت نیز از آموزش بهره می‌برند. به موازات افزایش محبوبیت برنامه‌های آموزشی مرتبط با کارآفرینی در سال‌های اخیر،

دولت‌ها در سراسر جهان اقداماتی را برای توسعه و گسترش چنین برنامه‌هایی در دستور کار قرار داده‌اند.

۲.۱. اهمیت آموزش برای کارآفرینان

در سال ۲۰۱۴ حدود ۲۳۰ برنامه «تحصیلی و آموزشی کارآفرینی»^۱ در سراسر جهان شناسایی شد که از جمله آن‌ها می‌توان به طرح‌های ابتکاری جهانی سازمان بین‌المللی کار مانند «آگاهی از کسب‌وکار»^۲ و «کسب‌وکار خود را شروع کنید و بهبود بخشید»^۳ و همچنین برنامه‌های منطقه‌ای مانند «دستاوردهای اعراب»^۴ اشاره کرد.^۵

در حالی که برنامه‌های «تحصیلی و آموزشی کارآفرینی» مخاطب خود را در بین کارآفرینان رو به رشد برمی‌گزینند، نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد که دو سال پس از به کارگیری این برنامه‌ها، خوداشتغالی، مصرف خانوار و درآمد به صورت قابل ملاحظه‌ای افزایش یافته است.^۶ با گذشت زمان، نتایج ارزیابی‌ها نشان‌دهنده آن است که برنامه‌های «تحصیلی و آموزشی کارآفرینی» تأثیرات مثبت و معناداری بر رشد اقتصادی دارند؛ به عنوان مثال، دسترسی کارآفرینان به اعتبارات افزایش یافته است.^۷ برنامه‌های آموزشی همچنین در تدریس مهارت‌های مدیریتی به کارآفرینان جدید که برای بهره‌برداری از کسب‌وکارشان مفید است موفق بوده‌اند.^۸ علاوه بر این، مداخلات معطوف به پشتیبانی تجاری از شرکت‌های کوچک و متوسط نیز همانند برنامه‌های آموزشی منجر به بهبود عملکرد شرکت‌ها و اشتغالزایی شده است.^۹ با این حال، بسته به شرایط ملی و مخاطبین فراگیری برنامه، تأثیر برنامه‌های آموزشی می‌تواند به شکل گسترده‌ای متفاوت باشد. برای مثال، نتایج یک آزمایش در بوسنی و هرزگوین نشان داد که افرادی که در حال

1. Entrepreneurship Education and Training (ETT)
2. Know About Business
3. Start and Improve Your Business
4. Injaz Al-Arab

۵. والرئو، پارتون و راب؛ ۲۰۱۴.

۶. والرئو، پارتون و راب؛ ۲۰۱۴.

۷. والرئو، پارتون و راب؛ ۲۰۱۴.

۸. دانا ۲۰۰۱.

۹. کراوو و پیزا؛ ۲۰۱۶.

حاضر فعالیت تجاری دارند، نسبت به افرادی که فعالیت تجاری ندارند، تمایل بیشتری به استفاده از فرصت‌های آموزشی و سرمایه‌گذاری دارند.^۱

برای بیش از سه دهه، برنامه مشوق بنگاه‌های جدید^۲ - برنامه‌ای که توسط اداره مشاغل و کسب‌وکارهای کوچک استرالیا اداره می‌شود - آموزش رسمی و معتبر در اختیار افراد قرار داده و به آن‌ها کمک می‌کند که کسب‌وکارشان را شروع کنند. این برنامه هر ساله از طریق شبکه‌ای که ۲۱ هزار تأمین‌کننده دارد خدمات آموزشی در زمینه‌های مرتبط با کسب‌وکارهای کوچک، حمایت درآمدی و پشتیبانی اجاره را در اختیار ۸۶۰۰ نفر از افرادی قرار می‌دهد کمتر از یک سال از آغاز فعالیت تجاری آن‌ها گذشته است.^۳

اداره ثبت شرکت‌های گواتمالا بخش مشخصی از بودجه‌اش را برای آموزش متقاضیان اختصاص است. بودجه سالیانه اختصاص یافته ۷۰ هزار کتسال^۴ (حدود ۱۰ هزار دلار آمریکا) است که به‌ویژه برای آموزش سردفتران و وکلا هزینه می‌شود. در سال‌های اخیر، اداره ثبت املاک نیز ۲۰۸ هزار کتسال (حدود ۲۸ هزار دلار آمریکا) را عمدتاً صرف آموزش سردفتران و وکلا و همچنین آموزش بیش از ۳ هزار متقاضی استفاده از خدمات ثبت املاک کرده است.

هنگامی که بخش خصوصی در تدوین سرفصل‌های آموزشی و همچنین برنامه‌های آموزشی حین انجام کار، کارآموزی و یا کارورزی نقش دارد برنامه‌های آموزش مهارت‌ها با موفقیت بیشتری همراه هستند.^۵ برای مثال، برنامه «جوانان در عمل»^۶ کلمبیا، ترکیبی از آموزش در کلاس و آموزش حین انجام کار در شرکت‌های خصوصی است. نتایج این روش در کوتاه‌مدت، به‌طور مشخص افزایش احتمال استخدام به صورت رسمی و درآمد بیشتر، در بلندمدت نیز تکرار شد.

۱. بروهن؛ ۲۰۱۱

2. New Enterprise Incentive Scheme

۳. برای کسب اطلاعات بیشتر در مورد برنامه مشوق بنگاه‌های جدید استرالیا، به وبسایت اداره مشاغل و کسب‌وکارهای کوچک به آدرس زیر مراجعه کنید:

<https://www.jobs.gov.au/self-employment-new-enterprise-incentive-scheme-neis>

4. Quetszale

۵. والرئو، پارتون و راب؛ ۲۰۱۴.

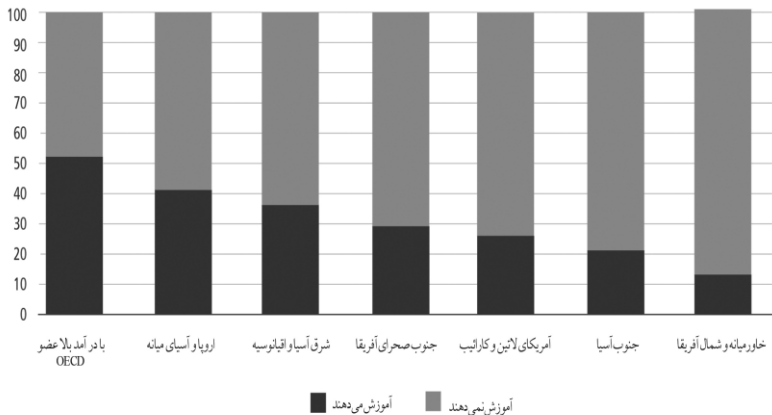
6. Jóvenes en Acción

۲.۲. فرصت‌های آموزشی و آگاه‌سازی برای کاربران ادارات ثبت

ادارات ثبت در بیش از نیمی از کشورهای با درآمد بالای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه به متقاضیان راه‌اندازی شرکت آموزش می‌دهند که بیشترین نسبت بین مناطق جغرافیایی بررسی شده توسط «پروژه انجام کسب‌وکار» است؛ کمترین نسبت آموزش به کارآفرینان نیز در جنوب آسیا گزارش شده است (نمودار ۵). در کشورهایی که فرصت‌های آموزشی برای کارآفرینان فراهم آمده است، برنامه‌های آموزشی معمولاً به صورت کلاس‌های گروهی، کارگاه‌ها و سمینارها برگزار می‌شود. دوره‌های آنلاین نیز در یک‌سوم از کشورهایی که آموزش متداول است در دسترس هستند.

نمودار ۵. بیشتر کشورهای با درآمد بالای عضو OECD کارآفرینان را در رابطه با فرآیندهای ثبت آموزش می‌دهند.

(نسبت کشورهای درصد)



اصولاً هر کسی که مایل به شروع یک کسب‌وکار است می‌تواند از آموزش بهره‌مند شود، اما در بعضی موارد فرصت‌های ویژه یادگیری به گروه‌های هدف، مانند جوانان، سالمندان و کارآفرینان زن اختصاص می‌یابند. با این حال، تنها در ۱۷ درصد از کشورهایی که [به کاربران ادارات ثبت] آموزش می‌دهند، برنامه‌های آموزشی هدفمند وجود دارد. در نیجر، اتاق بازرگانی و صنایع و سازمان ملی ترویج

اشتغال،^۱ یک برنامه آموزشی کارآفرینی را با تأکید ویژه بر جوانان، از جمله دانش‌آموزان دبیرستانی و دیگر جوانانی که آموزش رسمی را به پایان نرسانده‌اند، مدیریت می‌کنند.^۲

واحدهای اطلاعات و پشتیبانی^۳ نقش مهمی در پاسخگویی به نگرانی‌ها و پرسش‌های شهروندان در مورد فرایندهای مختلف توسعه‌یافته توسط سازمان‌های دولتی ایفا می‌کنند. واحدهای اطلاعات و پشتیبانی از طریق فراهم آوردن امکان دسترسی به اطلاعات موجود، به عنوان یک ابزار آموزشی راهبردی برای عموم مردم عمل کرده و برای شهروندان این امکان را فراهم می‌آوردند که پاسخ پرسش‌ها و استعلام‌های خاص مرتبط با فرایندها را دریافت کنند. از مجموع کشورهای بررسی شده در این گزارش، در ۵۷ درصد از کشورها واحدهای اطلاعات و پشتیبانی، به‌ویژه در رابطه با ثبت املاک، برای پاسخگویی به عموم مردم راه‌اندازی شده‌اند. به‌طور کلی، کشورهایی که به واحد اطلاعات و پشتیبانی مجهز هستند، امتیاز بالاتری در شاخص کیفیت مدیریت زمین کسب کرده‌اند.^۴ از آنجا که فعالیت‌های واحد اطلاعات و پشتیبانی کاملاً بر رضایت کاربران و مشتریان متمرکز است، از طریق دریافت بازخورد در مورد انواع از مسایل مطرح‌شده توسط مشتریان و پیگیری دریافت پاسخ، موجب بهبود کیفیت خدمات اداره ثبت املاک می‌شود. از زمانی که اداره ملی نظارت بر ثبت عمومی در کشور پرو^۵ «مرکز توجه به شهروندان»^۶ را در سال ۲۰۱۴ تأسیس کرد، واحد اطلاعات و پشتیبانی به بیش از نیم میلیون درخواست پاسخ داده است. وکلای مرکز یاد شده و متخصصان حقوق ثبت، به صورت رایگان در رابطه با ثبت و فرایندهای عمومی ثبت زمین مشاوره می‌دهند. همه شهروندان از طریق ایمیل، گفتگوی آنلاین و یک خط تلفن اختصاصی رایگان^۷ به این خدمت دسترسی دارند. کشورهایی که واحد اطلاعات و پشتیبانی در زمینه ثبت

1. National Employment Promotion Agency

۲. ساحل ۲۰۱۴. برای اطلاعات بیشتر به <http://news.aniamey.com/h/11947.html> مراجعه کنید.

3. Help desks

۴. با در نظر گرفتن متغیر کنترلی درآمد سرانه، ارتباط معناداری در سطح خطای ۱ درصد وجود دارد.

5. SUNARP, the national public registry superintendency

6. Citizen Attention Center

7. *Aló SUNARP*

املاک دارند، هم در مجموعه نماگرهای تسهیل ثبت مالکیت و هم در کسب امتیاز در شاخص کیفیت مدیریت زمین عملکرد بهتری دارند.^۱

۲.۳. آگاه‌سازی متقاضیان استفاده از خدمات ثبت از تغییرات

ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک عموم مردم را با استفاده از ابزارهای مختلف ارتباطی از تغییرات آگاه می‌کنند؛ برای مثال، تغییر در الزامات ثبت یک شرکت یا فروش یک ملک. در بیشتر کشورها، ادارات ثبت شرکت‌ها تغییرات در فرایند تأسیس شرکت را از طریق یک برنامه تبلیغاتی با استفاده از رسانه‌های اجتماعی یا تابلوهای فیزیکی (۶۳ درصد) و اعلام عمومی در تلویزیون یا رادیو (۶۵ درصد) اطلاع‌رسانی می‌کنند. آموزش و کارگاه‌های آموزشی روش‌های کمتر معمول برای آگاه‌سازی در مورد چنین تغییراتی هستند (۳۶ درصد).

سطح درآمد نقش تعیین‌کننده‌ای در به‌کارگیری شیوه آگاه‌سازی ایفا می‌کند. ادارات ثبت شرکت‌ها در حدود دو سوم (۷۰ درصد) از اقتصادهای با درآمد پایین و متوسط از شیوه اطلاع‌رسانی عمومی استفاده می‌کنند؛ کشورهایی که در زمره اقتصادهای با درآمد بالا دسته‌بندی می‌شوند، بیشتر به روش‌های مبتنی بر اینترنت، مانند انتشار در وبسایت اداره ثبت شرکت‌ها، متکی هستند.

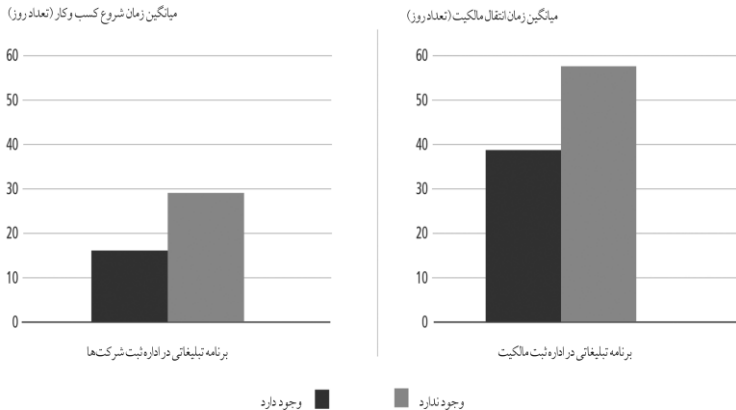
به طور مشابه، هنگامی که یک برنامه ابتکاری جدید در اداره ثبت املاک اجرا می‌شود یا زمانی که قوانین به شکل قابل توجهی تغییر می‌کنند و یا نظام جدید پیاده اجرا می‌شود، ادارات ثبت در ۴۶ درصد از کشورها این تغییرات را با استفاده از برنامه‌های تبلیغاتی به اطلاع مردم می‌رسانند؛ ۶۱ درصد نیز عمدتاً به اطلاع‌رسانی از طریق تلویزیون و رادیو وابسته‌اند.

هنگامی که شهروندان از تغییرات اعمال‌شده در ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک آگاه شوند، ممکن است با اعتماد به نفس بیشتری حقوق خود را مطالبه کنند. اطلاعات جمع‌آوری‌شده توسط «پروژه انجام کسب‌وکار» نشان می‌دهد که در صورت اطلاع‌رسانی عمومی در مورد تغییرات از طریق برنامه‌های تبلیغاتی، مدت

۱. با در نظر گرفتن متغیر کنترلی درآمد سرانه، ارتباط معناداری در سطح خطای ۱ درصد وجود دارد.

زمان ثبت شرکت به طور متوسط ۱۳ روز و مدت زمان انتقال یک ملک به طور متوسط ۱۹ روز کمتر خواهد بود (نمودار ۶).

نمودار ۶: فرآیندهای شروع کسب و کار و انتقال مالکیت زمانی که برنامه‌های تبلیغاتی در مورد تغییرات وجود دارند سریعتر انجام می‌شوند.



منبع: پایگاه داده‌های پروژه انجام کسب و کار
 نکته: در ارتباط با ثبت شرکت‌ها، با در نظر گرفتن متغیر کنترلی درآمد سرانه، ارتباط معناداری در سطح خطای ۱ درصد وجود دارد. در ارتباط با ثبت املاک، با در نظر گرفتن متغیر کنترلی درآمد سرانه، ارتباط معناداری در سطح خطای ۵ درصد وجود دارد.

۳. نتیجه‌گیری

آموزش، نقش مهمی در تضمین کیفیت [خدمات و عملکرد] ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک دارد. اطلاعات جمع‌آوری شده در گزارش ۲۰۱۹ «پروژه انجام کسب و کار» نشان می‌دهد که برنامه‌های آموزشی هم برای مأموران ثبت و هم برای کارآفرینان مفید است. مأموران و مقامات شاغل در ادارات ثبت و عموم مردم می‌توانند از مسیرهای مختلف به آموزش دسترسی داشته باشند. کارگاه‌های آموزشی، برنامه‌های یادگیری، واحدهای اطلاعات و پشتیبانی، نمایش‌های رسانه‌ای و برنامه‌های تبلیغاتی و اطلاع‌رسانی، می‌توانند کارایی ادارات ثبت شرکت‌ها و املاک را بهبود بخشیده و یک جامعه آگاه و مطلع به وجود آورند.

منابع و مآخذ

- Bruhn, Miriam. 2011. "License to Sell: The Effect of Business Registration Reform on Entrepreneurial Activity in Mexico". *Review of Economics and Statistics* 93 (1:382–86).
- Countries: A Meta-Analysis." Policy Research Working Paper 7664, World Bank, Washington, DC.
- Cravo, Tulio A., and Caio Piza. 2016. "The Impact of Business Support Services for Small and Medium Enterprises on Firm Performance in Low- and Middle-Income
- Dana, Leo Paul. 2001. "The Education and Training of Entrepreneurs in Asia". *Education and Training* 43 (8/9): 405–16.
- Directions in Development, World Bank, Washington, DC.
- FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations). 2017. *Improving ways to record tenure rights*. Rome: FAO.
- Fourie, Clarissa. 1998. "The Role of Local Land Administrators: An African Perspective." *Land Use Policy* 15 (1:55–66).
- UNECE (United Nations Economic Commission for Europe). 1996. *Land Administration Guidelines with Special Reference to Countries in Transition*. New York and Geneva: UNECE.
- Valerio, Alexandria, Brent Parton and Alicia Robb. 2014. "Entrepreneurship Education and Training Programs around the World: Dimensions for Success".
- Williamson, Ian. 2000. "Best Practices for Land Administration Systems in Developing Countries." Paper presented at the International Conference on Land Policy Reform, Jakarta, Indonesia, July 25–27.