

نقش کاداستر در سیستم نوین ثبت املاک

مؤلف

رضا سلیمانی

www.ketab.ir

انتشارات قانون یار

۱۴۰۲

سرشناسه	: سلیمانی، رضا، ۱۳۵۲ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: نقش کاداستر در سیستم نوین ثبت املاک / مولف رضا سلیمانی؛ ویراستار مظفر تیموری.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار: فرزندگان دانشگاه، ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری	: ۱۶۸ ص.: جدول.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۶۳۱-۵
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۵۹ - ۱۶۶.
موضوع	: کاداستر - ایران Cadastres - Iran ثبت -- مقررات کیفری -- ایران Recording and registration -- Criminal provisions -- Iran املاک (حقوق) -- ایران Estates (Law) - Iran دفترهای اسناد رسمی -- قوانین و مقررات -- ایران Notaries -- *Law and legislation -- Iran
شناسه افزوده	: تیموری، مظفر، ۱۳۵۰ - ویراستار
رده بندی کنگره	: ۷۵۸KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۳۳/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۲۳۳۹۱۳
اطلاعات رکورد	: فیا
کتابشناسی	

انتشارات قانون یار

نقش کاداستر در سیستم نوین ثبت املاک

تألیف: رضا سلیمانی

ویراستار: مظفر تیموری

ناشر: قانون یار

ناشر همکار: فرزندگان دانشگاه

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۲

شمارگان: ۱۰۰ جلد

قیمت: ۲۱۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۶۳۱-۵

(تمامی حقوق مادی این کتاب محفوظ بوده و متعلق به انتشارات قانون یار می باشد)

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، موسسه قانون یار تلفن: ۵۲۶ و ۶۶۹۷۹۵۱۹

نماینده گی موسسه قانون یار در استان کرمانشاه: چهارراه اجاق، مجتمع وکلای نگین ۰۸۳۳۷۲۹۶۱۳۳

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۱۱
---------------	----

فصل اول

کلیات و مفاهیم اولیه در راستای شناسایی مفهوم کاداستر در نظام ثبتی و قضایی کنونی

.....	۱۵
بخش اول: بررسی و شناخت کاداستر.....	۱۵
بخش دوم: نگاهی به واژگان مرتبط با کاداستر.....	۲۰
بند اول: مفاهیم مشابه (زیرمجموعه).....	۲۰
بخش سوم: بررسی و شناخت تاریخچه کاداستر.....	۲۴
بخش چهارم: نگاهی به عوامل جرم زای ثبتی در قلمرو قضایی.....	۲۶
بند اول: تعدد مراجع رسیدگی کننده.....	۲۷
بند دوم: صدور بی رویه بخشنامه‌های ثبتی.....	۳۲
بخش چهارم: نگاهی به عوامل جرم زای ثبتی در قلمرو اجرایی.....	۳۲
بند اول: عدم وجود نظام جامع ثبت اسناد و املاک.....	۳۳
بند دوم: کمبود منابع انسانی و مالی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۳۵
بند سوم: عدم نظارت دقیق بر عملکرد مجریان امور ثبتی.....	۳۶
بند چهارم: فقدان رویکردی مستقل در قبال جرم های ثبتی.....	۳۸
بند پنجم: ضعف آموزش و پژوهش در سطح سازمان ثبت.....	۳۹

فصل دوم

جایگاه کاداستر در روند ثبتی کشور با مداخله در قضاوت دایی در سازمان ثبت اسناد و املاک

.....	۴۱
بخش اول: بررسی جایگاه تثبیت حدود املاک در روند ثبتی.....	۴۱
بند اول: هدف از تحدید حدود املاک.....	۴۲



- بخش دوم: بررسی و تحلیل حقوقی ثبت نوین و جایگاه کاداستر در این راستا..... ۴۵
- بخش سوم: تقسیم بندی کاداستر در نظام ثبتی نوین..... ۵۰
- بند اول: ثبت نوین در اسناد رسمی..... ۵۱
- بند دوم: ثبت نوین در املاک..... ۵۲
- بخش چهارم: تحلیلی بر قضا دایی در سازمان ثبت اسناد و املاک..... ۵۴
- بند اول: صدور سند مالکیت تک برگی..... ۵۵
- بند دوم: بهره مندی از طرح کاداستر برای قضا دایی..... ۵۷

فصل سوم

بهره مندی از سیستم کاداستر و استفاده دفاتر از این سیستم با امعان نظر به محاسن و

- معایب سیستم کاداستر..... ۶۱
- بخش اول: لزوم بهره مندی از سیستم کاداستر در نظام ثبتی نوین..... ۶۱
- بند اول: جانمایی املاک بر روی سیستم یکپارچه..... ۶۲
- بند دوم: جلوگیری از ثبت ملک بصورت معارض..... ۶۲
- بند سوم: جلوگیری از ثبت ملک خارج محدوده..... ۶۴
- بند دوم: افراز..... ۶۸
- بند سوم: درخواست تفکیک..... ۷۰
- بند چهارم: تجمیع املاک..... ۷۲
- بند پنجم: اجرای ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت..... ۷۳
- بخش سوم: نگاهی به ثبت اطلاعات مالک رسمی در سیستم کاداستر..... ۷۴
- بند اول: ثبت اطلاعات مالکین از طریق صدور سند در بانک جامع املاک به واسطه سند مالکیت..... ۷۴
- بند دوم: ثبت اطلاعات مالکین از طریق ارسال خلاصه معاملات با سیستم یکپارچه..... ۷۸
- بخش چهارم: نگاهی به استفاده دفاتر اسناد رسمی از سیستم ثبت نوین..... ۷۹
- بخش پنجم: مزایای ارسال خلاصه معاملات با استفاده از سیستم الکترونیکی..... ۸۲
- بند اول: جلوگیری از جعل و معدوم شدن خلاصه معاملات..... ۸۲



بند دوم: ارسال آنی خلاصه معاملات.....	۸۲
بند سوم: عدم تنظیم سند معارض.....	۸۳
بند چهارم: کاهش هزینه ها.....	۸۴
بخش ششم: نگاهی به محاسن و معایب سامانه ثبت الکترونیک اسناد.....	۸۴
بند اول: محاسن استفاده از سامانه ثبت الکترونیک اسناد.....	۸۴
بند دوم: انتقادات و معایب مطرح شده در استفاده از سامانه ثبت الکترونیک اسناد.....	۸۸

فصل چهارم

راهبردهای ثبت نوین در دفاتر اسناد رسمی و تاثیر آن بر قضا زدائی..... ۹۱

بند اول: دریافت استعلامات دفاتر رسمی بصورت سیستمی.....	۹۱
بند دوم: ثبت خلاصه معاملات بصورت الکترونیکی.....	۹۳
بند سوم: جلوگیری از سوءاستفاده های احتمالی در دریافت اوراق بهادار.....	۹۷
بخش دوم: بررسی راهبردهای ثبت نوین در ادارات ثبت و تاثیر بر قضا زدائی.....	۹۸
بند اول: جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض.....	۹۸
بند دوم: امکان تعیین دقیق محل.....	۹۹

فصل پنجم

نقش و تاثیر اجرای طرح جامع کاداستر در پیشگیری از برخی جرایم اسنادی خاص..... ۱۰۱

بخش اول: بررسی جرایم ثبتی اسناد و املاک خاص.....	۱۰۱
بند اول: مفلس قلمداد نمودن خود به منظور فرار از ادای حق دیگری.....	۱۰۲
بند دوم: تعهد یا معامله معارض.....	۱۰۷
بند سوم: امتناع سردفتر یا دفتریار کفیل معذور از خدمت از تحویل مدارک.....	۱۲۳
بند چهارم: انجام معامله نسبت به ملکی که سند مالکیت معارض دارد.....	۱۲۸
بخش دوم: نگاهی به جرایم ثبتی در حکم جعل.....	۱۳۲
بند اول: مفهوم جعل.....	۱۳۲

پیشگفتار

به زبان ساده کاداستر همان حدنگاری و یا نقشه برداری ثبتی است، یعنی نقشه برداری که ارزش حقوقی داشته باشد و بتوان بر اساس مرزهای آن، سند مالکیت صادر کرد. کاداستر با استفاده از عکسبرداری هوایی، تهیه نقشه و جمع آوری اطلاعات مالکیتی و فنی از زمین، مساحت و حدود دقیق اراضی را مشخص و کمک می کند که زمین ها سنددار و از قانون شکنی و دعاوی ملکی جلوگیری شود. زمان دقیق پدید آمدن مفهوم « کاداستر » مشخص نیست. از قرن ها پیش برای حفظ و صیانت از محیط و محدوده ای که انسان ها با رعایت مقررات و محدودیت هایی در آن زندگی می کردند، روش ها و شگردهایی وجود داشته و بشر هرگز در مورد این موضوع، بی تفاوت نبودم است. تعیین این محدوده ها علاوه بر اینکه مالکان را در حفظ و مراقبت از املاکشان کمک می کرده است اطلاعات دقیقی در مورد ابعاد زمین ها در اختیار حاکمان قرار می داده که در اخذ مالیات به شکل بهتر و دقیق تری عمل کنند. از مهمترین مزایای طرح کاداستر می توان به تثبیت مالکیت اراضی و مستحقات، ایجاد اعتماد در نقل انتقالات مالک، مدیریت و استفاده بهینه از زمین و کاهش مناقشات مربوط به زمین و بالطبع کاهش حجم دعاوی ملکی و کوچک سازی بدنه دولتی ثبت پس از اجرای کاداستر و اجرای وظایف سازمانی در قالب بخش خصوصی نظیر دفاتر اسناد رسمی موجود مدیریت و نظارت بر بازار زمین و نقل و انتقالات، استفاده از مدارک و اطلاعات کاداستر در ارائه نقشه بزرگ مقیاس و سایر اطلاعات مکانی در سند مالکیت، پاسخگویی الکترونیکی به مراجع قضایی و دادگاه ها، دفاتر اسناد رسمی، ضبط و ثبت خلاصه معاملات به صورت الکترونیکی به دفاتر اسناد رسمی، بازداشت و رفع بازداشت املاک به صورت الکترونیکی، صدور کلیه اسناد مالکیت اعم از دولتی، مفروزی، مشاعی - المثنی، تجمیعی، تفکیکی، اراضی ملی،

روستایی و غیره، تفکیک و افراز، تجمیع به صورت الکترونیکی، ارتباط الکترونیکی با مراجعی مانند ثبت احوال، شهرداری ها، بنیاد مسکن، سازمان مسکن و شهرسازی ارزیابی املاک به صورت خودکار و مکانیزه بدون مراجعه به محل وقوع ملک، جلوگیری از بروز اشتباهات و پیشگیری از تعارض ملکی و صدور اسناد مالکیت معارض - دستیابی سریع به اطلاعات، تسريع در عملیات ثبتی و نقل و انتقالات جلوگیری از اعمال سلیقه در انجام کار جلوگیری از جعل اسناد مالکیت و کاهش ریسک معاملات املاک جلوگیری از دستکاری اوراق مضبوط در پرونده های ثبتی - تسريع در انجام کار ارباب رجوع و کم کردن سفرهای درون شهری و برون شهری مراجعین به ادارات ثبت و کاهش هزینه حمل و نقل مصرف سوخت و انرژی در سطح کلان و نیز کاهش ترافیک کاهش هزینه ها و کاهش زمان انجام درخواست را می توان نام برد. همچنین مزایای این طرح از دو بعد شهروندان و دولت مورد بررسی قرار می گیرد. سرعت و سهولت دسترسی به اطلاعات ملک، مستندسازی اطلاعات اراضی در رابطه با شهروندان، استناد قانونی و دقیق در محاکمات جهت نیل به احقاق حقوق عامه، افزایش امنیت حقوقی مالکان و آسان سازی معاملات ارضی از جمله مزایای این طرح در رابطه با شهروندان است. در کل می توان گفت، کاداستر به عنوان بستری مناسب برای انجام مشارکت در زمینه مدیریت زمین و دارایی های زمین در سطح جهانی است اهمیت این طرح تا جایی است که محوریت مباحث در برنامه مدیریت شهری، ارایه شده در قالب برنامه توسعه سازمان ملل، مرکز اسکان سازمان ملل و بانک جهانی نیز حول کاداستر دور می زند. از جمله اهداف کیفی کاداستر می توان به بهره وری بهینه از نظام اطلاعات کاداستری در ارایه خدمات و اطلاعات کاداستری در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به سایر دستگاه های اجرایی و همچنین توسعه علم و فناوری کاداستر، بومی کردن و کاربردی کردن آن در سازمان ثبت اسناد و املاک و اهداف



کیفی : ایجاد گردش کار روان در ایجاد نظامی قابل اطمینان برای صدور سند مالکیت ایجاد اطمینان در انجام معاملات مربوط به املاک و تثبیت مالکیت کاهش فراوان دعاوی ملکی در دادگاهها و کاهش فساد اداری مربوط به بخش املاک در کشور کمک به استقرار سیستم مالیاتی عادلانه در کشور افزایش کارایی طرح های عمرانی در کشور.