

به نام خدا

# بررسی حقوقی ثبت الکترونیکی یا آنی اسناد در ایران

مؤلف:

سعید الماسی

انتشارات ارسطو

(چاپ و نشر ایران)

۱۴۰۰

نام کتاب: بررسی حقوقی ثبت الکترونیکی یا آئی اسناد در ایران

مؤلف: سعید الماسی

ناشر: ارسطو (سامانه اطلاع رسانی چاپ و نشر ایران)

صفحه آرایبی، تنظیم و طرح جلد: پروانه مهاجر

تیراژ: ۱۰۰۰ جلد

نوبت چاپ: اول - ۱۴۰۰

چاپ: مدیران

قیمت: ۵۸۰۰۰ تومان

فروش نسخه الکترونیکی - کتاب رسان:

<https://chaponashr.ir/ketabresan>

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۳۲-۸۵۹-۳

تلفن مرکز پخش: ۰۹۱۲۰۲۳۹۲۵۵

[www.chaponashr.ir](http://www.chaponashr.ir)



تقدیم به ہمسر عزیزم سرکار خانم عظیمہ سلخو بہزادی

کہ سایہ مہربانیش سایہ ساز زندگی می باشد، او کہ اسوہ صبر و تحمل بوده و مشکلات مسیر تحصیل را برایم تسہیل نمود.

تقدیم بہ فرزندان عزیزم آقا امیر معود و دخترم مرسانا خانم کہ ہدیہ های کہر اقدر از طرف پروردگارم ہستند.

و تمام عزیزانی کہ مراد این مسیریاری کردند...



## پیشگفتار

ظهور و گسترش پدیده اینترنت، رشد روز افزون تجارت الکترونیکی، لزوم تحول در ساختارها از سنتی به جدید مرتبط با امور اداری و تجاری، ضرورت بهره‌گیری از فناوری جدید ارتباطات و اطلاعات برای ثبت الکترونیکی اسناد را اجتناب‌ناپذیر ساخته است. در این راستا، برخی از امور همچون همراهی با ضرورت‌های جدید دنیای تجارت، ضرورت ثبت اسناد به روش الکترونیکی همراه با سرعت، ارزانی و همسانی اسناد الکترونیکی با داده‌ها را تقویت کرده است.

ثبت الکترونیکی یا همان ثبت آنی مفهومی نو به شمار می‌آید و برای ثبت اسناد و املاک و کلیه معاملات اعم از بیع، صلح نامه، وکالت نامه‌ها، اقرارنامه، اجاره نامه، رضایت نامه، تقدیم دادخواست برای محاکم و تعیین نوبت رسیدگی به دعاوی جهت سرعت بخشیدن به امر رسیدگی و جلوگیری از هرگونه سوء استفاده از اسناد تنظیمی که حداقل دو طرف در آن واحد باید در دفتر اسناد رسمی حاضر باشند و در یک لحظه در کلیه مراکز و دوائر دولتی ثبت گردد. هرگونه انتقال مالکیت یا سند رسمی، سرعت بخشیدن به اوقات رسیدگی و حفظ نظام قضائی در پرونده‌های موجود یا پرونده‌هایی که اصحاب دعوی علیه همدیگر خواه حقوقی یا کیفری تشکیل می‌دهند و جلوگیری از تغییرات خواسته خود و حفظ کیان نظام قضایی و همچنین حفظ ارزش اسناد و جلوگیری از تغییر در هویت متعاملین و عدم سوء استفاده از افراد برای جعل از عناوین و هویت جعلی آنان در هنگام انتقال اموال و دارایی‌های آنان، و ادعاهای بعد از فوت اصحاب دعوی توسط وراث و همچنین اشخاص ثالث نسبت به طرفینی که ثبت آن را انجام می‌دهند کاملاً موثر و مفید می‌باشد از اثرات مفید و موثر ثبت الکترونیکی یا آنی اسناد می‌باشد که می‌توان بر شمرد. استقرار ثبت اسناد به صورت الکترونیکی ضوابط قانونمندی را ایجاد می‌کند که جلوگیری از دخل و تصرف در دوائر دولتی از اسناد قدیمی را هم در پی خواهد داشت.



# فهرست مطالب

صفحه

عنوان

---

۱۷	فصل اول: ضرورت و اهمیت موضوع.....
۲۳	فصل دوم: بررسی مفاهیم.....
۲۴	گفتار اول: مفاهیم .....
۲۴	مفهوم سامانه .....
	مفهوم شناسه یکتا و رمز تصدیق و عدم امکان اصلاح اطلاعات سند در سامانه، پس
۲۵	از دریافت شناسه یکتا .....
۲۶	مفهوم ثبت .....
۳۰	مفهوم سند الکترونیکی .....
۳۱	تعریف و خصوصیات امضای الکترونیکی .....
۳۳	تعریف سند رسمی از نظر قانون ثبت .....
۳۵	انواع سند رسمی .....
۳۷	مفهوم سامانه ثبت جدید .....
۳۸	ثبت الکترونیکی یا آنی .....
۳۹	طراحی زیر ساختی ثبت الکترونیکی یا آنی .....
۳۹	ماهیت ثبت الکترونیکی یا آنی .....
۴۰	مفهوم جدید بودن در عبارت سامانه ثبت الکترونیکی .....
۴۰	مفهوم ثبت الکترونیکی .....

گفتاردوم: تجهیزات لازم دفاتر اسناد رسمی جهت ثبت الکترونیکی .....	۴۱
نرم افزارها .....	۴۱
دفاتر الکترونیکی .....	۴۲
دستگاه اسکنر اثر انگشت .....	۴۳
امضای الکترونیکی سردفتر .....	۴۳
رایانه .....	۴۴
گفتار سوم: استقرار سیستم ثبت آنی اسناد و بهره‌برداری از دفتر الکترونیک سردفتر ...	۴۴
قدمات لازم جهت صدور سند رسمی الکترونیکی .....	۵۲
گفتار چهارم: جایگاه سند الکترونیکی در حقوق ایران .....	۵۳
وظایف قانونی سازمان ثبت در جهت الکترونیکی نمودن فرآیند ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی .....	۵۶
روند تنظیم اسناد رسمی الکترونیکی در دفاتر اسناد رسمی ایران .....	۵۹
قابلیت انتساب سند رسمی الکترونیکی به صادر کننده آن .....	۶۱
گفتار پنجم: نقش آفرینی ثبت احوال نوین در توسعه و پیاده‌سازی دولت الکترونیک ...	۶۳
ثبت الکترونیکی یا آنی گامی جدید برای تضمین حقوق شهروندی .....	۶۴
جایگاه سند الکترونیکی در روابط اشخاص .....	۶۸
دلایل پرداختن به بحث ثبت الکترونیکی یا آنی اسناد در ایران .....	۶۸
<b>فصل سوم: بررسی آثار و مزایای حقوقی و قضائی ثبت الکترونیکی اسناد .....</b>	<b>۷۳</b>
گفتار اول: مزایای استفاده از سامانه ثبت الکترونیکی یا آنی اسناد .....	۷۴
جلوگیری از جعل نسبت به سیستم سنتی .....	۷۴
جلوگیری از ارتشاء نسبت به سیستم سنتی .....	۷۶



- جلوگیری از دعاوی و طرح شکایت علیه سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی نسبت  
 به سیستم سنتی ..... ۷۷
- سرعت در تحویل و تثبیت خلاصه معاملات نسبت به سیستم سنتی ..... ۷۷
- عدم اشتباه در تنظیم اسناد نسبت به سیستم سنتی ..... ۷۸
- جلوگیری از سوء استفاده‌های احتمالی در دریافت اوراق بهادار نسبت به سیستم  
 سنتی ..... ۷۹
- جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض نسبت به سیستم سنتی ..... ۸۰
- جلوگیری از جعل و معدوم شدن خلاصه معاملات ..... ۸۱
- ارسال الکترونیکی یا آنی خلاصه معاملات ..... ۸۲
- عدم تنظیم سند معارض ..... ۸۲
- پیشگیری از سرقت اوراق بهادار ..... ۸۳
- عدم نیاز به تحریر دستی اوراق ..... ۸۴
- عدم امکان ثبت تاریخ سند یا ثبت سند بصورت مقدم و یا مؤخر ..... ۸۴
- اطلاع‌رسانی پیامکی ..... ۸۶
- راستی‌آزمایی هویت طرف‌های سند رسمی ..... ۸۶
- دوام سند الکترونیکی ..... ۸۷
- شفاف‌سازی و پیشگیری از زمین خواری ..... ۸۹
- استقرار سامانه پرداخت وجوه خدمات ثبتی و حذف تردها و جلوگیری از اتلاف وقت ..... ۸۹
- ارسال پستی اسناد مالکیت برای مالکان رسمی ..... ۹۰
- کمک به حفظ محیط زیست و صرفه جوئی ارزی ..... ۹۰
- گفتار دوم: مزایای ارسال و اخذ استعلامات با استفاده از سیستم الکترونیکی ..... ۹۱
- حذف پروسه زمان بر بودن استعلامات ..... ۹۱

کاهش زمینه فساد اداری .....	۹۲
کاهش هزینه‌های ایاب و ذهاب .....	۹۲
حذف فیزیکی اوراق بهادار .....	۹۲
<b>فصل چهارم: بررسی روند، عملکرد و ضرورت اجرای ثبت الکترونیکی اسناد. ۹۵</b>	
روند ثبت جدید معاملات به صورت الکترونیکی .....	۹۶
سامانه ثبت جدید و ارتباط آن با سازوکار ثبت الکترونیکی یا آنی اسناد .....	۹۸
ضرورت بکارگیری سامانه ثبت الکترونیکی یا آنی اسناد در ایران .....	۹۹
عملکرد سامانه ثبت الکترونیکی در ادارات ثبت اسناد .....	۱۰۳
عملکرد سامانه ثبت الکترونیکی و ارسال خلاصه معاملات .....	۱۰۵
تطبیق عملکرد ثبت سنتی و ثبت جدید .....	۱۰۶
<b>فصل پنجم: ثبت الکترونیکی اسناد و ارتباط آن با کاداستر. ۱۰۹</b>	
تعریف و کاربرد کاداستر .....	۱۱۰
تکمیل و توسعه ثبت الکترونیکی با کمک کاداستر .....	۱۱۱
ساختارهای مختلف ثبت الکترونیکی با اجرای کاداستر .....	۱۱۳
نقش آثار قضایی کاداستر در کاهش دعاوی .....	۱۱۴
ایجاد ادبیات قضایی مشترک با کمک کاداستر .....	۱۱۵
تحقق خدمات حقوقی کارآمد با کمک کاداستر .....	۱۱۶
آثار قضایی ماهوی با اجرای طرح کاداستر .....	۱۱۷
امکان تعیین دقیق محل نسبت به سیستم سنتی با اجرای کاداستر .....	۱۱۹
ثبت نوین مالیاتی و ثبت قانونی زمین با اجرای طرح کاداستر .....	۱۲۱
تجربه‌هایی از کشورهای اروپایی در خصوص ثبت الکترونیکی و کاداستر .....	۱۲۱
<b>سخن آخر. ۱۲۹</b>	

۱۳۵.....برخی راهکارهای پیشنهادی

۱۳۷.....منابع



## مقدمه

تغییر و تحول در فرآیند خدمات ثبتی و ارتقای سلامت اداری از جمله دستاوردهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بعد از پیروزی انقلاب اسلامی است که باعث افزایش سرعت، دقت، امنیت در نقل و انتقالات و اعتماد مردم شده است. حجم انبوه امور و بروکراسی پیچیده اداری باعث تاخیر در ارائه خدمات ثبتی، کاهش سلامت اداری و نارضایتی مردم شده بود. هم اکنون با حذف ده‌ها میلیون اوراق بهادار و میلیون‌ها مکاتبه کاغذی بین ادارات که در فرآیند خدمت‌رسانی مورد استفاده قرار می‌گرفت پنجره جدیدی در امر ارائه خدمات گشوده شده است. جستجو در میان صدها میلیون سابقه ثبتی به نحو سنتی که در گذشته عملاً خدمت‌رسانی را با مشکل مواجه کرده بود امروز با کمک فن‌آوری‌های نوین و ایجاد بانک‌های اطلاعات در محیط مجازی شرایط جدیدی را رقم زده و باعث شفاف‌سازی امور و سرعت و دقت در امر خدمت‌رسانی شده است. طی ده‌ها سال فعالیت دفاتر اسناد رسمی، اسناد تنظیمی بر روی اوراق بهادار و به صورت دست‌نویس صادر می‌شد که این شیوه سنتی بدلیل وجود آسیب‌هایی نظیر عدم شفافیت عملکرد دفاتر اسناد رسمی و وجود میلیون‌ها مکاتبه کاغذی و عدم دقت در این

مکاتبات و مفاسد ناشی از آن، در راستای سیاست‌های سازمان از جمله شفاف‌سازی نقل و انتقالات و معاملات رسمی، ایجاد و تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذی‌نفعان و کاهش مراجعات حضوری و ارتقای سلامت اداری با استقرار و به کارگیری سامانه‌های ثبت الکترونیکی اسناد تغییر پیدا کرد.

ثبت الکترونیکی یا همان ثبت آنی، مفهومی نسبتاً نوظهور بشمار می‌آید. با توجه به همین امر و عدم اقدام به تأسیس دفاتر ثبت الکترونیکی در کشورمان، برای یافتن مفهوم این عبارت، باید به حقوق و رویه کشورهای پیشگام در این زمینه هم مراجعه کرد. البته دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی در ماده ۳۱ و ۳۲ قانون تجارت الکترونیکی پیش‌بینی شده و می‌توان از ملاک آن برای دفاتر ثبت الکترونیکی نیز استفاده نمود. به موجب ماده ۳۱ دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی واحدهایی هستند که برای ارائه خدمات صدور امضای الکترونیکی در کشور تأسیس می‌شوند. این خدمات شامل تولید، صدور، ذخیره، ارسال، تایید، ابطال و به روز نگهداری گواهی‌های اصالت امضای الکترونیکی می‌باشد.

با اجرایی شدن ثبت الکترونیکی اسناد، تنظیم و صدور تمامی اسناد رسمی و همچنین استعلامات و صدور خلاصه معاملات در دفاتر اسناد رسمی، از طریق سامانه و به صورت متمرکز انجام می‌پذیرد و این سیستم باعث شفاف‌سازی در میلیون‌ها سند رسمی، حذف ده‌ها میلیون اوراق بهادار، صرفه جوئی در حجم بالای مصرف کاغذ که حفظ محیط زیست را به دنبال دارد، امکان نظارت و گزارش‌گیری برخط، انضباط مالی در نقل و انتقالات، ایجاد شفافیت لازم در درآمدهای وصولی سازمان، تمرکز اطلاعات پرداختی، حذف هزینه‌های ناشی از تردد میلیون‌ها مراجعه حضوری متقاضیان خدمت و

تسهیل در فرآیندهای ارائه خدمات شده است. با توجه به مسئولیت این سازمان در ساماندهی اطلاعات اشخاص حقوقی، طراحی و ایجاد پورتال و پایگاه شناسه ملی اشخاص حقوقی کشور در دستور کار قرار گرفت و در شهریور ماه ۱۳۹۰ راه‌اندازی شد.

در این سامانه، شماره‌ای یکتا و اختصاصی به همه اشخاص حقوقی کشور تخصیص یافته و امکان استعلام از پایگاه داده مرکزی برای مراکز ذیصلاح و ارائه سرویس الکترونیکی به سامانه جامع اسناد و املاک، بانکها و مراکز مالی به منظور استعلام از آخرین وضعیت اشخاص حقوقی فراهم شده است. طراحی و راه‌اندازی سامانه جامع ثبت شرکتها و موسسات غیرتجاری به عنوان خدمتی دیگر از این سازمان می‌باشد. با راه‌اندازی این سیستم به صورت الکترونیکی، تقاضای ثبت شرکت و مؤسسات غیرتجاری و ثبت تغییرات در سراسر کشور امکان پذیر شده است و متقاضی از تمام فرآیند ثبت شرکت از طریق پیام کوتاه و یا با پیگیری مستقیم از پورتال سازمان با استفاده از کد پیگیری از وضعیت ثبت نام خود مطلع می‌شود بدون اینکه نیاز به حضور فیزیکی یا تردهای غیر ضروری و صرف هزینه و وقت داشته باشد. ایجاد بانک اطلاعاتی کامل شرکتها و مؤسسات غیرتجاری، حذف مراجعات حضوری، مدیریت یکپارچه سیستم ثبت شرکتها، پیشگیری از جعل و تخلفات و امکان تبادل الکترونیک اطلاعات با مراجع ذیربط در خصوص ثبت شرکت از مزایای این سامانه است. از ویژگی‌های این سیستم می‌توان به امکان دریافت، ثبت و نگهداری اینترنتی انواع اظهارنامه، مدارک و مستندات پیوست، پیگیری و اطلاع از مراحل رسیدگی به اظهارنامه از طریق اینترنت، اطلاع‌رسانی به متقاضی ثبت از طریق ارسال پیامک و ایمیل، تشکیل پرونده بر اساس اظهارنامه اینترنتی ثبت شده اشاره کرد. سیستم خدمات الکترونیکی حوزه اجرای مفاد اسناد

رسمی از سال ۱۳۹۲ به منظور استانداردسازی و اصلاح فرآیند اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا در کلیه واحدهای ثبتی کشور استقرار یافت که در این سیستم با ورود اطلاعات و گردش فرآیند اقدامات اجرایی، دفاتر کاغذی جمع‌آوری و ارتباط واحدهای اجرا در سراسر کشور با یکدیگر و ستاد سازمان برقرار شده است. تسریع و تسهیل در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان کاهش مراجعات حضوری، ارتقاء سلامت اداری در حوزه پرونده‌های اجرائی و امکان تبادل الکترونیکی اطلاعات با مراجع ذی ربط در خصوص پرونده‌های اجرائی از امکانات و ویژگی‌های این سیستم است. با راه‌اندازی این سامانه، ثبت تمامی وقایع ازدواج و طلاق در دفاتر رسمی ازدواج و طلاق و وقایع تولد و فوت افراد در ادارات ثبت احوال با ذکر تاریخ و ساعت دقیق از طریق سامانه ثبت آنی و به صورت متمرکز صورت می‌پذیرد. با بهره‌برداری از این سیستم، امکان تبادل الکترونیکی وقایع ازدواج و طلاق به صورت آنی با ذکر تاریخ و ساعت دقیق از طریق سیستم‌های الکترونیکی مستقر در دفاتر ازدواج و طلاق با سازمان ثبت احوال کشور، دست‌یابی به آمار و اطلاعات قابل اتکاء جهت تحلیل‌های اجتماعی در این حوزه، امکان نظارت و بازرسی بر خط این وقایع و ارائه اطلاعات لازم به مراجع ذی ربط به صورت برخط فراهم شده است.



# فصل اول

ضرورت و اهمیت موضوع

در کشور ما در دستورالعمل نحوه استفاده از دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیکی یا آنی اسناد (مصوب ۹۲/۰۶/۲۳) مواد ۱ تا ۶ را به بحث از نحوه استفاده سردفتران و دفتریاران دفاتر ثبت اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیکی یا آنی اسناد اختصاص داده است. در مواد این دستورالعمل به طور مفصل تمام مفاهیم مربوط به ثبت الکترونیکی را لحاظ نموده و اصول و قواعد جدید حاکم بر این نهاد را تشریح می کند. با توجه به اینکه دفاتر ثبت الکترونیکی نهادهایی جدای از دفاتر اسناد رسمی بشمار نمی آیند و هر سردفتری می تواند با گرفتن مجوز و آموزش های لازم به یک سردفتر الکترونیکی تبدیل شود.

تعریف دفاتر ثبت الکترونیکی: دفاتر ثبت اسنادی که به حکم مرجع صالح دارای قابلیت انجام امور دفاتر ثبت الکترونیکی را دارند مطابق با مقررات مربوط شناخته می شود. تنها افرادی صلاحیت تأسیس دفاتر ثبت الکترونیکی را دارند که آموزش های لازم را دیده و در امتحان مربوطه پذیرفته شده باشند. در اکثر ایالت های امریکا از سالها قبل ثبت الکترونیکی شروع شده و مقرراتی برای نظام مند کردن آن به تصویب رسیده است که در این زمینه نسبت به کشور ما پیشتازمی باشند.

از ویژگی‌های این سامانه می‌توان به امکان دریافت، ثبت و نگهداری اینترنتی انواع اظهارنامه، مدارک و مستندات پیوست، پیگیری و اطلاع از مراحل رسیدگی به اظهارنامه از طریق اینترنت، اطلاع‌رسانی به متقاضی ثبت از طریق ارسال پیامک و ایمیل و تشکیل پرونده براساس اظهارنامه اینترنتی ثبت شده اشاره کرد، یکی از مشکلات ثبت آنی، قطع و وصل شدن سامانه‌ی ثبت و زیرساخت‌ها است که سبب می‌شود اختیار عمل از دست سردفتر خارج شود که برخلاف ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی است و در انجام دادن امور ثبت اسناد رسمی نتواند هیچ اقدامی کند. اما از جمله مزایای آن:

تسهیل در احراز هویت متعاملان است که اشخاص حقیقی یا حقوقی از طریق ارتباط با سازمان ثبت و سایر مراجع ذیربط می‌توانند تصویر اشخاص حقیقی را ملاحظه کنند و هویت و اصالت آنها را احراز کنند و از حیات یا ممات آنها آگاهی یابند. جلوگیری از هرگونه خطا در نگارش مشخصات افراد هنگام تنظیم اسناد از جمله مزایای منحصر به فرد سامانه‌های ثبت الکترونیکی یا آنی است. با به روز کردن اطلاعات مربوط به املاک بازداشتی و اشخاص ممنوع‌المعامله، امکان خطا در ثبت قراردادها منتفی خواهد شد. در ثبت سنتی در زمینه‌ی درآمد و هزینه‌های سردفتران قضاوت‌های نابجا و شائبه‌هایی وجود داشت که در ثبت الکترونیکی یا آنی این شائبه‌ها برطرف می‌شود و از این حیث دیگر مشکلی پیش نخواهد آمد.

مهمترین ضرورت پرداختن به این موضوع به دلایل زیر است: ۱- با مکانیزه نمودن امور، اقدامات بصورت شفاف‌تر انجام می‌شود و مردم با هزینه کمتر و سریعتر می‌توانند خدمات دریافت کنند. ۲- با الکترونیکی شدن فرایندها دیگر نیازی به بازرسی فیزیکی نیست و می‌توان به صورت مجازی و از طریق فناوری‌های نوین و به نحو متمرکز بازرسی

را انجام داد. ۳- اجرائی نمودن ثبت الکترونیکی در بخش دولتی، موفقیت بخش خصوصی در کاربرد تجارت الکترونیک، انتظارات شهروندان از دولت و تداوم اصلاحات بخش عمومی برخی از دلایل ثبت الکترونیکی است. ۴- ثبت الکترونیکی ابزاری برای بهبود مدیریت و بهره‌وری بیشتر است، همچنین هماهنگی‌ها و همکاری‌ها در دولت را بهبود می‌بخشد. ۵- در چشم‌انداز دولتها، ثبت الکترونیکی به عنوان یک راه ارتباطی کم‌هزینه در نظر گرفته شده است، که می‌تواند کارائی را افزایش دهد، اثربخشی اداری را بهبود بخشد و بوروکراسی را در امور جاری دولت کاهش دهد. ۶- ثبت الکترونیکی ظرفیت دولتها برای سرویس‌دهی به شهروندان را افزایش داده است.

در نهایت باید گفت کشورهای مختلف با رویکردهای مختلف عموماً بر اساس نیازهای خود و سیستم‌های اجتماعی و سیاسی خود ثبت الکترونیکی را به کار گرفته‌اند. یک ویژگی مهم دیگر رویکرد کشورهای در حال توسعه به سوی ثبت الکترونیکی، دیدگاه آن‌ها به جنبه‌های اجتماعی و سیاسی است. رویکرد ایران به ثبت الکترونیکی همانند بیشتر کشورهای در حال توسعه روی بهبود، ساده‌سازی، شفاف‌سازی عملیات‌های خدمت‌رسانی دولت متمرکز است و این در حالی است که در پشت برنامه‌های ایران برای ثبت الکترونیکی ملاحظات عمده اجتماعی و سیاسی وجود ندارد، ولی برنامه‌های توسعه و پیاده‌سازی ثبت الکترونیکی تأثیر قابل توجهی بر جامعه، اوضاع اجتماعی سیاسی و ساختار دولت داشته است. رشد روزافزون فناوری به ویژه فناوری اطلاعات در جهان، موانع و مشکلات زمانی و مکانی مربوط به امور ثبتی را کاهش داده است و دسترسی عموم مردم به اینترنت سبب شده امکان پیگیری امور اسناد و املاک به ویژه در کشورهای پیشرفته تسهیل شود. گسترش وسایل نوین ارتباطی که ویژگی بارز آنها