

بهبود فضای کسب و کار و توسعه اقتصادی، جایگاه و تکالیف سازمانهای اجرایی؛ مطالعه موردی: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

جمیل میلانی^{*۱}

چکیده

امروزه بهبود وضعیت اقتصادی و رسیدن به توسعه اقتصادی بدون توجه به فضای کسب و کار و بهبود شرایط آن غیرممکن می باشد. لذا قدم اولیه و اساسی توجه به این شاخص مهم در توسعه می باشد. شاخص فضای کسب و کار، مهمترین شاخص اقتصادی در رشد و شکل گیری بخش خصوصی و افزایش رشد اقتصادی جامعه است. در این میان نقش و جایگاه دستگاهها و نهادهای دولتی اعم از حوزه اجرایی و قانونگذاری و نظارتی انکارناپذیر می باشد. سازمان ثبت اسناد و املاک به عنوان یکی از سازمانهای موثر در حوزه کسب و کار شناخته می شود. این سازمان متولی ثبت و البته تثبیت مالکیت هاست و با هویت بخشی به کسب و کارها و ثبت شرکتها و مالکیت معنوی و مواردی از این قبیل نقشی انکارناپذیر در حوزه فضای کسب و کار دارد که در همین راستا تکالیف متعددی نیز در قانون برای سازمان مذکور ایجاد شده است. مقاله حاضر در تلاش است تا با نگاهی به رابطه بهبود فضای کسب و کار و توسعه اقتصادی و ضمن برشمردن مهمترین تکالیف سازمان مذکور در حوزه فضای کسب و کار، اشاره ای به مهمترین آسیب ها و چالش های این حوزه داشته باشد و با استفاده از منابع کتابخانه ای و اینترنتی در نهایت پیشنهاداتی در راستای بهبود فضای کسب و کار نیز ارائه دهد.

کلیدواژه ها: فضای کسب و کار، توسعه اقتصادی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شاخص های کسب و کار، صدور مجوز.

مقدمه

فرایند بسیار موثر باشند. از طرفی دیگر فضای کسب و کار ارتباط بسیار زیادی با تصویب قوانین و مقررات انجام کار در هر کسب و کار و سهولت یا دشواری این قوانین و مقررات دارد. که البته نقش دستگاههای حاکمیتی را قانون مشخص می کند اما واقعیت این است میزان جدیت در اجرای قانون و توجه و رعایت آن مقوله ای غیر از متن آن بوده که ممکن است هر نهادی در اجرا یا عدم اجرای صحیح آن عملکرد

رشد اقتصادی هر کشوری همبستگی زیادی با ایجاد و بهبود زیرساختهای اقتصادی و فضای کسب و کار آن کشور دارد. که بخش قابل توجهی از مقتضیات رشد اقتصادی هر کشور در گرو فضای کسب و کار مناسب در آن کشور است. در این میان نهادها و دستگاههای دولتی و حاکمیتی نقش بسیاری مهمی در بهبود فضای کسب و کار یا عدم آن دارند که معمولاً با تصمیم گیری ها و عملکرد خود می تواند در این

فضای کسب و کار و رشد اقتصادی و همچنین وظایف و ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک آثار و مطالبی را منتشر نموده اند که به برخی از آنان اشاره می شود:

صادق بختیاری و افسانه شایسته (۱۳۹۱) در مقاله «بررسی تاثیر بهبود فضای کسب و کار بر رشد اقتصادی در کشورهای منتخب با تاکید بر ایران» به بررسی رابطه بین بهبود فضای کسب و کار ایران در مقایسه با دیگر کشورهای جهان و رشد اقتصادی می پردازند. یافته های پژوهش آنان نشان می دهد بهبود فضای کسب و کار رابطه مثبت و معنی داری با رشد اقتصادی در کشورهای مورد بررسی داشته است.

محمدعلی مرادی (۱۳۹۸) در مقاله «طراحی الگوی بهبود محیط کسب و کار شهر تهران» بر این نظر است که بهبود محیطی که کسب و کارها در درون آن فعالیت می کنند برای موفقیت کسب و کارها حائز اهمیت است به ویژه بهبود محیط، هزینه مبادله را کاهش و توان رقابتی کسب و کارها را ارتقا می دهد.

تقی ابراهیمی سالاری، و نیکسا برزگر (۱۳۹۲) در پژوهشی تحت عنوان «بررسی وضعیت کسب و کار ایران با تاکید بر شاخص رقابت پذیری جهانی» محیط کسب و کار نامناسب را باعث از بین رفتن انگیزه سرمایه گذاری و ناکارآمدی بخش خصوصی می دانند و معتقدند از نظر وضعیت و شاخص های کسب و کار قدرت رقابتی ایران نسبتاً ضعیف می باشد.

کاظم امجدی و احسان شافعی (۱۳۹۶) در مقاله «تأثیر فناوری اطلاعات و ارتباطات بر شاخص های بهبود فضای کسب و کار کشورها (مکانیزمی جهت ارتقای بهره وری)» معتقدند که: حجم پایین سرمایه گذاری داخلی و خارجی، نرخ های تورم و بیکاری دو رقمی، واردات گسترده، سهم اندک درآمدهای مالیاتی از کل تولید ناخالص داخلی و جز اینها، همگی نشان دهنده نامناسب بودن محیط کسب و کار در کشور است و نیاز است تا با شناسایی عوامل موثر بر آن نسبت به بهبود فضای کسب و کار در کشور اقدام شود.

هدایت حسین زاده (۱۳۹۷) در پژوهش خود با عنوان «اثر بهبود فضای کسب و کار بر رشد اقتصادی در کشورهای در حال توسعه» نشان می دهد متغیرهای فضای کسب و کار

بهتری داشته باشد که در نهایت بهبود فضای کسب و کار را باعث شود.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بدون تردید یکی از دستگاه های مهم حاکمیتی است که با مقوله کسب و کار ارتباط تنگاتنگی دارد و از قدیم الایام از نهادهای موثر و صاحب نقش در این زمینه بوده است. جایگاه این سازمان در ثبت و صدور اسناد مالکیت و تثبیت مالکیت افراد و اشخاص و به ویژه نقش آن در صدور مجوزهای کسب و کار با ثبت شرکتها و مالکیت معنوی جایگاهی انکارناپذیر از این دستگاه در حوزه کسب و کار نشان داده است لذا بررسی تکالیف قانونی این دستگاه و تحلیل جایگاه سازمان در این فضای کلی امری مهم و ضروری می باشد تا با نشان دادن فرصت ها و چالش های احتمالی در این مسیر بتوان به بهبود فضای کسب و کار در کشور اقدام نمود. هرچند طبق قوانین و ضوابطی که اخیراً برای بهبود فضای کسب و کار مصوب شد صدور مجوز کسب و کارها به صورت متمرکز از یک درگاه انجام خواهد شد. علت این کار جلوگیری از امضاهای طلایی، رفتارهای سلیقه ای، حذف و یا ادغام قوانین و مقررات زاید و غیرضروری، کاهش زمان صدور مجوز، جلوگیری از فساد و رانت و همه عواملی است که به نحوی مخل شروع یک کسب و کار هستند. هرچند نباید مقوله کسب و کار و فضای مرتبط با آن را صرفاً مرتبط با یک نهاد یا دستگاه خاصی دانست و در ارتباط با کسب و کار نهادهای متعددی دخیل و تکالیف خاص خود را دارند اما به نظر می رسد ایجاد یک مرجع مشخص برای پیگیری مباحث مرتب با بهبود فضای کسب و کار بهتر می تواند به سازماندهی فضای مذکور کمک نماید هر چند شبیه چنین مرجعی در وزارت اقتصاد پیش بینی و فعال شده است اما رسیدن به وضع مطلوب و بهبود کامل فضای کسب و کار نیازمند عزم جدی و تلاش همگانی و بعضاً فراقوه ای می باشد.

۱. پیشینه و ادبیات پژوهش

هر چند در ارتباط با موضوع این مقاله، پژوهش مستقلی صورت نگرفته اما پژوهشگران متعددی در ارتباط با بحث

تأثیر مثبت و معنی داری بر رشد اقتصادی دارند و باعث افزایش رشد اقتصادی کشورها می شوند. فقط متغیر قوانین و مقررات تأثیر منفی و معنی داری بر رشد اقتصادی دارند و نشان می دهند وجود قوانین و مقررات دست و پاگیر باعث کاهش رشد اقتصادی کشورهای مورد نظر می شود.

روح اله بابکی و مصطفی سلیمی فر (۱۳۹۳): در مقاله نقش محیط کسب و کار و آزادی اقتصادی در رشد اقتصادی کشورهای منتخب با رویکرد داده های تابلویی (۲۰۱۳-۲۰۰۴) معتقدند: یکی از مهمترین شرایط لازم برای شروع تولید، محیط کسب و کار مناسب است هزینه های بالای کسب و کار موجب بالا رفتن بهای تمام شده محصولات و در نتیجه کاهش رقابت پذیری آنها به ویژه در مقایسه با کالاهای مشابه خارجی می گردد محیطی که با سرعت بخشیدن به کسب و کار و جذب سرمایه گذاری، زمینه تحریک رشد و توسعه اقتصادی را فراهم آورد، محیط نهادی امن و آزاد برای بنگاه های تولیدی شمرده می شود و ایجاد آن برای بهبود محیط کسب و کار الزامی است.

روح اله شهنازی و زهرا دهقان شبانی (۱۳۹۰): در مقاله بررسی تأثیر فضای کسب و کار بر رشد اقتصادی در کشورهای منتخب براین نظر هستند که: فضای کسب و کار نامناسب با افزایش هزینه های تولید (هزینه ی اعمال شده بر تولید از طرف محیط)، افزایش ریسک راه اندازی کسب و کار جدید، نامناسب کردن اندازه شرکتها، کاهش امکان تعامل بین شرکتها و در نتیجه کاهش خوشه بندی و شبکه شدن شرکتها، کاهش مشارکتهای مالی و افزایش اقتصاد غیررسمی بر عملکرد اقتصاد آثار منفی در پی دارد ز سوی دیگر، بهبود فضای کسب و کار با افزایش کارآفرین، افزایش سرمایه گذاری، کاهش بخش غیررسمی، کاهش هزینه تولید و قیمت کالای داخلی، تقویت حقوق مالکیت، کاهش فساد مالی و کاهش قاچاق کالا سبب افزایش رشد اقتصادی می شود.

زهرا دهقان شبانی و سعیده آفرینش فر (۱۳۹۴): در پژوهشی با عنوان؛ تحلیل تاثیر فضای کسب و کار بر جذب سرمایه گذاری مستقیم خارجی در ایران و چند کشور منتخب می نویسند: فضای کسب و کار (شامل مجموعه عواملی

محیطی و برونزا که بر عملکرد بنگاه تأثیر می گذارد و خارج از توان و دخالت مدیران بنگاه است) نامناسب با افزایش هزینه های تولید (هزینه ای اعمال شده بر تولید از طرف محیط)، افزایش ریسک راه اندازی کسب و کار جدید، نامناسب کردن اندازه شرکتها، کاهش امکان تعامل بین شرکتها و کاهش مشارکتهای مالی سبب کاهش ورود سرمایه گذاری مستقیم خارجی به کشورها می شود.

مهربانی و همکاران (۱۳۹۵): در مقاله اثر فضای کسب و کار بر رشد اقتصادی ایران، کشورهای MENA و OECD با استفاده از روش گشتاور تعمیم یافته معتقدند: موانع قانونی در انجام فعالیتهای اقتصادی منجر به کاهش کارآفرینی و فعالیتهای کارآفرینانه، سرمایه گذاری، ایجاد اشتغال، تولید و نهایتاً رشد اقتصادی می گردد. نتایج این بررسی بیانگر آن است که رشد اقتصادی ایران بدلیل فقدان محیط کسب و کار مناسب از شرایط مناسبی برخوردار نیست. از سوی دیگر بررسی شاخص های فضای کسب و کار حاکی از آن است که این شاخصها در ایران در مقایسه با کشورهای منتخب از جایگاه مناسبی برخوردار نمی باشند. همچنین بررسی حاضر بیانگر وجود یک رابطه مثبت و معنادار بین بهبود فضای کسب و کار و رشد اقتصادی است.

علی صالح آبادی (۱۳۸۸) در مقاله نقش بازار سرمایه در بهبود فضای کسب و کار ایران بر اهمیت نقش سازمانها به ویژه سازمان بورس و اوراق بهادار را در ارتباط با فضای کسب و کار مورد بحث و بررسی قرار داده و بازار سرمایه را پشتیبانی قوی برای رشد اقتصادی می داند.

نوربخش ریاحی (۱۳۹۹) در مقاله «سازمان ثبت اسناد و املاک و رابطه آن با استقلال قوه قضاییه» با مطالعه وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و امور دارای ماهیت قضائی به این نتیجه دست یافته است که با توجه به ماهیت وظایف و اختیارات گوناگون تشکیلات درونی سازمان ثبت اسناد و املاک، انتزاع ادارات اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا به ساختار قوه قضائیه، انتزاع ادارات ثبت املاک به عنوان قسمتی از قوه مقننه، انتزاع دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق و ثبت شرکتها به قوه مجریه و الحاق ثبت اختراعات و مالکیت

از صدور مجوز، حمایت از کسب و کارها مثل حمایت های مالی و فنی، حمایت قضایی و...، نظارت بر آنها و مسائلی از این قبیل. محیط کسب و کار در یک تعریف کلی مجموعه عواملی است که بر عملکرد بنگاه تاثیر می گذارد اما مدیر بنگاه نمی تواند آن را به سهولت تغییر دهد و تا زمانی که محیط کسب و کار بهبود نیابد بهبود عملکرد بنگاه ها و بطور کلی بخش خصوصی امکان پذیر نمی باشد (بختیاری و شایسته، ۱۳۹۱: ۱۸۲). عده ای دیگر محیط کسب و کار مجموعه ای از سیاست ها، شرایط حقوقی، نهادی و مقرراتی و به طور کلی متغیرهای موثر بر کسب و کار بنگاههای اقتصادی می دانند که بر فعالیت های کسب و کار حاکم است و خارج از تسلط و قدرت بنگاهها می باشد و تا زمانی که محیط مناسب کسب و کار فراهم نباشد بهبود و عملکرد بنگاهها و به طور کلی رشد بخش خصوصی امکانپذیر نیست (ابراهیمی سالاری و برزگر، ۱۳۹۲: ۶۷۰). ماده قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار نیز در بند (ث) کسب و کار را به هر نوع فعالیت تکرار شونده و مشروع اقتصادی از قبیل تولید، خرید و فروش کالا و خدمات به قصد کسب منافع اقتصادی اطلاق می شود، تعریف کرده است. در بند (ج) نیز آمده است که محیط کسب و کار: عبارت است از مجموعه عوامل مؤثر در اداره یا عملکرد بنگاههای تولیدی که خارج از کنترل مدیران آنها می باشند.

بر همین اساس فضای مناسب برای کسب و کار یکی از عوامل مهم در رشد و توسعه اقتصادی و سرمایه گذاری داخلی و بین المللی محسوب می شود. در واقع وضعیت محیطی که کسب و کارها در درون آن فعالیت می کنند در موفقیت یا عدم موفقیت آنها تأثیرگذار است. به ویژه بهبود محیط، هزینه مبادله را کاهش و توان رقابتی کسب و کارها را ارتقا می دهد محیط دارای ویژگیهای منحصر به فردی است که برای درک، تحلیل و کاربرد این مفهوم، نیاز به شناخت این ویژگیها در ابعاد مختلف آن می باشد (مرادی، ۱۳۹۸: ۹۴). تا جایی که عدهای معتقدند شاخص فضای کسب و کار مهم ترین شاخص اقتصادی در رشد و شکل گیری بخش خصوصی و افزایش رشد اقتصادی جامعه است (حسین زاده، ۱۳۹۷: ۵۰۴). در یک نگاه کلی هر فعالیت اقتصادی ذاتا مشروع شامل تولید یا عرضه یا

صنعتی به اداره ثبت احوال در راستای مصلحت استقلال قضائی و مبانی قانونی است. نامبرده در پژوهشی دیگر (۱۳۹۸) با بررسی جایگاه سازمان مذکور را در نظام تفکیک قوای ایران و وظایف و تکالیف این سازمان را مورد بررسی قرار داده است. نسرین طباطبائی حصار (۱۳۹۸) هم به جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک پرداخته و در پژوهشی با عنوان «مطالعه تطبیقی جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در ساختار حاکمیت ادغام در سیستم قضایی یا سیستم اجرایی و بدنه دولت» برخلاف نظر برخی از پژوهشگران انتزاع ادارات تابعه این سازمان را قوه قضائیه خلاف قانون دانسته و معتقد است: در نظام حقوقی ایران با توجه به اولویت کارکردهای حقوقی نهاد ثبتی، این مرجع باید قسمتی از ساختار قضایی ایران باشد و انتزاع آن از قوه قضائیه و الحاق آن به بدنه دولت خلاف مصلحت حقوقی و مبانی قانونی برای این مرجع است. وی در پژوهشی دیگر با عنوان نقش و کارکرد سازمان ثبت اسناد و املاک و اختیارات آن (۱۳۹۶) معتقد است که سازمان مذکور با طراحی و هدایت ابزارهای حل و فصل تعارضات و پیشگیری از این تعارضات از طریق اطلاع رسانی و اعطای آگهی های درست درخصوص حقوق ثبت شده در راه دستیابی به امنیت حقوقی که لازمه توسعه قضایی و توسعه اقتصادی کشور است گام برمی دارد.

با توجه به این که پژوهش های فوق بیشتر به فضای کسب و کار و شاخصه های آن پرداخته و مشخصاً در ارتباط با یک سازمان خاص و تکالیف و وظایف آن در ارتباط با کسب و کار پژوهش های چندانی صورت نگرفته و از طرفی در ارتباط با سازمان ثبت اسناد و املاک و مبحث فضای کسب و کار پژوهش مستقلی به انجام نرسیده است نگارنده در مقاله حاضر تلاش دارد تا علاوه بر نشان دادن ارتباط فضای کسب و کار و بهبود آن با بحث توسعه اقتصادی، وظایف و تکالیف سازمان مذکور را در این رابطه مورد بحث و بررسی قرار دهد.

۲. فضای کسب و کار و توسعه اقتصادی

کسب و کار و فضای کسب و کار را نباید صرفا مجوز شروع به کار و مراحل مرتبط با آن دانست. این فضا اعم است

تجارت کالا یا خدمت یا دارایی که اشخاص حقیقی یا حقوقی به قصد منفعت یا امرار معاش انجام می‌دهند و در ازای آن دارایی اعم از وجه نقد یا طلب یا امتیاز و امثال آن را مطالبه می‌کنند می‌تواند کسب و کار تلقی شود. فضای کسب و کار از جمله شاخص‌های تعیین‌کننده وضعیت اقتصادی هر کشور است که با استناد به آن می‌توان به بررسی و تجزیه و تحلیل شرایط اقتصادی هر کشور پرداخت. محیط فضای کسب و کار در کشورها هرچه شفاف تر و رقابتی تری باشد منجر به افزایش سلامت اقتصادی کشورها و اتخاذ سیاست‌های مطلوب شده و روند بهبودی شاخصهای اقتصادی را در پی خواهد داشت (بختیاری و شایسته، ۱۳۹۱: ۱۷۶). به طور کلی محیط کسب و کار تحت تأثیر عوامل اقتصادی، اجتماعی، جغرافیایی، فناوری، سیاسی، قانونی، نیروی کار، سیاستهای دولتی و همچنین وضعیت رقابتی در بازار می‌باشد البته با گسترش ادبیات محیط کسب و کار و تحقیقات در این زمینه امروزه به اهمیت عوامل درونی بیش از پیش پرداخته شده است (مرادی، ۱۳۹۸: ۹۶).

فضای کسب و کار علاوه بر اثرگذاری در بهبود اقتصادی یا عدم آن مستقیماً بر تصمیم سرمایه‌گذاران جهت سرمایه‌گذاری در یک کشور اثر می‌گذارد به نحوی که می‌توان رابطه مستقیمی بین فضای کسب و کار و میزان سرمایه‌گذاری در یک محیط را مشاهده نمود. بانک جهانی یکی از دلایل سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در یک کشور را، محیط کسب و کار قابل پیش بینی تعریف می‌کند (Corcoran, ۲۰۱۵: ۱۲۶). محیط مناسب کسب و کار با استقبال سرمایه‌گذاران و کارآفرینان مواجه می‌شود همانگونه که محیط کسب و کار نامناسب باعث از بین رفتن انگیزه سرمایه‌گذاری و ناکارآمدی بخش خصوصی می‌شود (ابراهیمی سالاری و برزگر، ۱۳۹۲: ۶۶۸). لذا لازم است با شناخت عوامل موثر بر تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران و همانگونه که اشاره خواهد شد با ایجاد مشوق‌های مناسب مثل مشوق‌های مالیاتی و ... نسبت به جذب سرمایه‌گذاری اقدام نمود.

بهبود محیط کسب و کار و رابطه آن با توسعه اقتصادی از اوایل دهه ۱۹۸۰ میلادی و در پی مطالعات هرناندو دسوتو

اقتصاددان پرویی مورد توجه قرار گرفت (ابراهیمی سالاری و برزگر، ۱۳۹۲: ۶۶۹). از نظر دسوتو بهبود فضای کسب و کار از مهمترین راههای ایجاد توسعه است و بدون داشتن فضای مناسب کسب و کار، بخش خصوصی به اقتصاد زیرزمینی و غیر مولد سوق می‌یابد (دهباشی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۰۶). براساس نظریه دسوتو، موانع سخت نظام اداری در کشورهای در حال توسعه، بخش خصوصی را به اقتصاد زیرزمینی، اقتصاد غیررسمی و غیرمولد سوق می‌دهد. در چنین فضای کسب و کاری، سیاست‌های اقتصادی مرسوم مانند خصوصی سازی و سایر بسته‌های سیاستی از کار می‌افتند، سرمایه‌های خارجی در باتلاق نظام اداری غرق می‌شوند، سرمایه‌های مالی و انسانی به کشورهای پیشرفته فرار می‌کنند و تولیدکنندگان داخلی، بازی اقتصادی را به رقابتی خارجی واگذار می‌کنند. دسوتو نظام اداری را عامل همه این بدبختی‌ها می‌داند و نشان می‌دهد که چگونه در کشورهای پیشرفته مانند امریکا ابتدا، نظام اداری متحول شد و سپس رشد اقتصادی میسر شد (فلاح حقیقی و ارمغان، ۱۳۹۷: ۷۱-۷۲). بانک جهانی برای تبیین عوامل مؤثر بر محیط و فضای اقتصادی کشورهای جهان ۱۰ شاخص سهولت شروع کسب و کار را ذکر کرده است:

- ۱- ثبت شرکت یا شروع کسب و کار ۲- اخذ مجوزهای لازم ۳- استخدام و اخراج کارکنان ۴- ثبت دارایی‌ها ۵- اخذ تسهیلات و اعتبارات ۶- حمایت از سرمایه‌گذاران ۷- پرداخت مالیات ۸- تجارت خارجی ۹- کارایی نظام قضایی در الزام آور بودن قراردادها ۱۰- اعلام ورشکستگی و خاتمه بخشیدن به کسب و کار (مکیان و همکاران، ۱۳۹۲: ۷۸). هر چند ممکن است براساس تحولات صورت گرفته در حوزه‌های اقتصادی و فناوری شاخص‌های مهم دیگری را نیز بتوان بر شاخص‌های ذکر شده افزود.

۳. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛ تکالیف و وظایف

سازمان ثبت اسناد و املاک به عنوان یکی از نهادهای حاکمیتی در کشور به طور یقین نقش بسزایی در حرکت

معنوی، شرکت های تجاری و موسسات غیرتجاری به صورت الکترونیک و برخط در محیط مجازی امن، سنددار نمودن تمام عرصه کشور در سیستم کاداستر در چارچوب قوانین و مقررات روزآمد، ساماندهی و با توسعه ثبت رسمی ضامن و حامی حقوق مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی خواهد بود.

ماموریت و اهداف بنیادین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بر اساس قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، سیاست های ابلاغی مقام معظم رهبری، چشم انداز بیست ساله برنامه های توسعه قوه قضائیه، مصوبات ریاست محترم قوه قضائیه و قوانین و مقررات مجلس شورای اسلامی مبتنی بر توسعه ثبت رسمی در کشور و تثبیت و حمایت از حقوق و مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور ارتقاء نظم حقوقی و کاهش دعاوی و استفاده حداکثری از فناوری های نوین جهت افزایش ارائه خدمات ثبتی به نحو غیر حضوری است. سیاست ها و راهبردهای کلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (برگرفته از سایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور):

- ۱- ایجاد تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان و کاهش مراجعات حضوری،
- ۲- شفاف سازی و تثبیت حدود و اطلاعات مالکیت ها،
- ۳- شفاف سازی نقل و انتقالات و معاملات رسمی،
- ۴- توسعه کیفی و ارتقاء سطح برخورداری های منابع انسانی،
- ۵- ارتقاء نظارت، بازرسی و پاسخگویی،
- ۶- بازنگری و اصلاح قوانین، مقررات و استاندارد سازی رویه ها،
- ۷- اطلاع رسانی و ارتقاء سطح آگاهی های عمومی.

۳-۱. تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک در

ارتباط با فضای کسب و کار

با توجه به اهمیت و نیاز کشور به رشد و توسعه اقتصادی تلاش شده است تا در قوانین و مقررات مختلف سهم و تکلیف دستگاه های مختلف جهت حرکت در مسیر توسعه و

رو به جلو کشور در امور اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی ایفا می کند. این سازمان با بیش از یکصد سال سابقه، امروزه یکی از سازمان های مهم و موثر در حوزه کسب و کار می باشد. نهاد و مرجع متکفل ثبت در حقوق ایران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که با تسهیل و افزایش امکان دسترسی به اطلاعات شفاف دارای نقش پیشگیری از تعارضات بوده و در موارد ناکام ماندن از این هدف با ارائه ابزارهای کارآمد به ارائه راه حل تعارضات می پردازد و نوعی نقش حمایتی را از دارنده حق ثبت شده و صاحب سند رسمی اعمال می کند (طباطبایی حصاری: ۱۳۹۶، ۹). ثبت در حوزه املاک، اسناد، مالکیت معنوی، ثبت شرکتها و همچنین نظارت بر دفترخانه های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق با سازمان مذکور می باشد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان یکی از قدیمی ترین و گسترده ترین دستگاه های حاکمیتی، ماموریت تثبیت و حمایت از حقوق مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی جامعه را بر عهده داشته و نقش موثری در روابط و مناسبت های اقتصادی و اجتماعی و استقرار و تثبیت مالکیت ایفا می نماید. این سازمان همچنین وظیفه تثبیت و مستند سازی مالکیت ها، ثبت شرکت های تجاری و موسسات غیر تجاری، تنظیم اسناد رسمی و وقایع ازدواج و طلاق، ثبت اختراعات، طرح های صنعتی، علائم تجاری و نشانه های جغرافیایی و نیز اجرای مفاد اسناد رسمی را بر عهده داشته و دفاتر اسناد رسمی و دفاتر رسمی ازدواج و طلاق به عنوان نهادهای تخصصی تحت نظارت این سازمان فعالیت دارند.

چشم انداز سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در افق ۱۴۰۴ و همچنین ماموریت آن براساس بیانیه مندرج در سایت این سازمان به شرح زیر ارائه شده است: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور سازمانی است حاکمیتی و وابسته به قوه قضائیه، توسعه یافته، کآمد و اثربخش که با برخورداری از مدیریت دانش محور، منابع انسانی کارآمد، ساختاری فراگیر و تحول گرا، با ظرفیت های غنی نرم افزاری و سخت افزاری، ضمن اجرای صحیح ماموریت و برنامه های خود با بهره گیری حداکثری از منابع در اختیار و فناوری های نوین و فرصت های محیطی، امکان ثبت و صدور اسناد رسمی، مالکیت های

بهبود وضعیت اقتصادی مشخص شود و در مقررات وضع شده سالهای اخیر توجه و تاکید خاصی بر حوزه کسب و کار شده است. به نظر می رسد قانونگذاران و حاکمان دریافته اند که: بهبود فضای کسب و کار به عنوان پیشآهنگ فرآیند توسعه، ضرورتی اجتناب ناپذیر است (دهباشی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۰۵). هرچند حتی به گونه ای که با ازدیاد قوانین در این زمینه مواجه شدیم که این خود نیز نمی تواند چندان مطلوب باشد و صرف قانونگذاری بدون توجه و اهتمام به اجرا و البته نظارت بر اجرای آنها الزاماً منجر به رشد اقتصادی نمی شود. چنانکه پژوهشگران این حوزه هم معتقدند که: رابطه منفی و معنی داری بین افزایش و تعدد قوانین و مقررات و رشد اقتصادی وجود دارد (Dawson, ۲۰۰۶: ۴۹۵). مطالعات بانک جهانی نیز نشان می دهد بسیاری از کشورهایی که دارای فضای نامناسب کسب و کار هستند دارای بیشترین حجم قوانین در دنیا می باشند (فلاح حقیقی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۶۳). پس صرف قانونگذاری نمی تواند باعث بهبود فضای کسب و کار شود مساله ای که بنظر می رسد در کشور ما نیز با آن مواجه هستیم و علیرغم تصویب قوانین متعدد و تاکیدات فراوان بر بهبود فضای کسب و کار اما نتایج و خروجی های قابل اتکایی نداشته است. با این وجود سازمان ثبت اسناد و املاک براساس تکالیف موجود در این حوزه گام برداشته که برخی از این تکالیف پیش بینی شده به شرح زیر می باشند:

قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد مصوب ۱۳۸۷ علاوه بر تکلیف جهت ایجاد پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی که می تواند در ایجاد شفافیت این حوزه بسیار مثرتر باشد این سازمان را مکلف می نماید ظرف یک سال شبکه و پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را راه اندازی نماید، به نحوی که ثبت و تبادل کلیه وقایع دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق نظام متمرکز مذکور تسهیل گردد.

برابر تبصره ب ماده ۲۵ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است ثبت صورتجلسات مجامع

عمومی و هیأت مدیره و همچنین نقل و انتقال اموال و املاک بنگاههای درحال واگذاری را پس از اخذ مجوز کتبی از سازمان خصوصی سازی انجام دهد. تبصره ث ماده ۴۶ و مواد ۱۱۴ و ۱۱۷ قانون مذکور هم تکالیفی در ارتباط با برخط نمودن و الکترونیکی کردن فرایندها در نظر گرفته است. در تبصره ماده ۵۴ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴ به همکاری سازمان با جهاد کشاورزی و رفع تداخلات و موارد اختلافی و صدور اسناد کشاورزی اشاره شده است. ماده ۲۱ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵ به تکلیف این سازمان جهت همکاری با بانک مرکزی در انجام امورات ثبتی مرتبط با بانکها و موسسات اعتباری، صرافی ها، لیزینگ ها و ... اشاره دارد. قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید در راستای تسهیل اجرای سیاستهای کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی (ماده ۲) هم اعلام می دارد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است صرفاً با مجوز سازمان، صندوقهای سرمایه گذاری را ثبت نماید. بند ث ماده ۳۶ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵ اعلام می دارد: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نهادهای مالی را فقط با مجوز سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت کند و از ثبت نهادهای مالی بدون مجوز خودداری کند. در مواد مختلف قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار نیز دستگاههای اجرایی مکلف به همکاری با بخش خصوصی و انجام تکالیفی در راستای بهبود وضعیت کسب و کار شده اند.

۴. تحلیل وضعیت؛ فرصت ها و چالش های پیش رو

نباید فراموش کرد که پیش بینی و ایجاد تکلیف یک بحث است و اجرای آن بحثی دیگر. عوامل متعددی می توانند در موفقیت یا عدم موفقیت و امکان اجرایی شدن این تکالیف نقش داشته باشند که از همه مهمتر شاید یک عزم ملی و اجماع نخبگانی در سطح بالا را بطلبد. پژوهشگران متعددی به بحث سازماندهی اشاره کرده اند و معتقدند: مشکلات موجود در محیط کسب و کار عموماً مربوط به

به ویژه کسب و کارهای نوپا را بالا برده که می تواند علاوه بر افزایش کیفیت تولیدات به کاهش قیمت هم منجر شده و دروازه های توسعه و رشد را به روی اقتصاد باز نماید.

در ایران شاید بتوان گفت یکی از مهم ترین مسائلی که در حوزه کارآفرینی و فضای کسب وجود دارد، مسئله مجوزهای متعدد و فرایند و ساز و کار اعطای مجوزهاست که گاهی از امضاهای طلایی هم در این حوزه سخن گفته می شود. بررسی نتایج نشان می دهد که شاخص های فضای کسب و کار شامل شاخص های اخذ مجوز، شروع به کار و اخذ تسهیلات تأثیرگذاری مثبت و معنی دار را بر رشد اقتصادی دارا هستند (حکمتی فرید و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۱۹). این مسئله حتی از منظر به روز نبودن نیز برای کسب و کارها ایجاد مشکل نموده است به طوری که کسب و کارهای نوین امروزی هیچ نوع مجوزی برای آن ها تعریف نشده است. این مسئله پیامدهایی مانند رانت، فساد، هزینه بالای مبادله، اقتصاد غیررسمی و کاهش تمایل به کارآفرینی را در پی داشته است. عبور از بروکراسی اداری، دریافت مجوزها و مداخله سازمان های دیگر نیز مانع سرمایه گذاری است (فرزین و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۴). برخی معتقدند: هنوز هم بسترهای مناسب برای ایجاد فضای امن سرمایه گذاری و کسب و کار در کشورمان چندان فراهم نبوده و برای رسیدن به جایگاه واقعی اقتصاد ایران در زمینه شاخص فضای کسب و کار، فراهم کردن برخی زیرساخت ها اجتناب ناپذیر است. آنچه مسلم است اصلاح فضای کسب و کار و بهبود شاخص های مزبور در عرصه جهانی نه تنها گامی مثبت و اساسی در جهت تقویت جنبه مشارکت بخش خصوصی در عرصه اقتصاد و ارتقاء سطح اشتغال و تولید در کشور محسوب می شود بلکه به طور قطع از منظر سرمایه گذاران خارجی از جمله ی مهمترین نماگرها برای ورود به کشور میزبان و شرط لازم برای ارتقا و تسهیل جریان ورود فناوری به کشور می باشد (بختیاری و شایسته، ۱۳۹۱: ۱۷۶). لذا اصلاح قوانین مرتبط با سرمایه گذاری و ایجاد مشوق های لازم در این زمینه مثل مشوق های مالیاتی و بیمه ای می تواند تا حدودی در بهبود وضعیت سرمایه گذاری و تشویق سرمایه گذاران مفید واقع شود.

قوانین موجود و وظایف دولت می باشد. لذا توجه به عملکرد دولت و سازماندهی آن اهمیت ویژه ای در فرایند بهبود محیط کسب و کار دارد (ابراهیمی سالاری و برزگر، ۱۳۹۲: ۶۸۲). لذا جدا از قوانین متعدد که به نوعی می توان از «تورم قوانین» در این حوزه سخن گفت، عزم جدی برای اجرای آنها و سازماندهی دستگاه ها و ... هم ضرورتی انکارناپذیر می باشد.

بهبود فضای کسب و کار تلاشی چند جانبه را می طلبد و کلیه عوامل موثر بر عملکرد واحدهای اقتصادی را از جمله کیفیت دستگاه های حاکمیتی، ثبات قوانین و مقررات، کیفیت زیرساختها و ... شامل می شود. در یکی از راهکارهای ارائه شده گفته شده است که رفع موانع بخش خصوصی یا همان بهبود فضای کسب و کار باید جایگزین خصوصی سازی شود. این راهبرد را جوزف استیگلیتز برنده نوبل اقتصاد رشد بخش خصوصی از پایین و ژانوس کورنای اقتصاددان مشهور دانشگاه هاروارد رشد طبیعی بخش خصوصی نامیدند (دهباشی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۰۴). در این دیدگاه بهبود محیط کسب و کار به عنوان یک راهبرد اقتصادی شناخته می شود که مکمل فرایند خصوصی سازی در هر کشور است تا جایی برای رفع موانع بخش خصوصی یا همان بهبود محیط کسب و کار می تواند جایگزین خصوصی سازی شود و می تواند منجر به ایجاد فعالیت های متکی بر کارآفرینی و نوآوری شود (ابراهیمی سالاری و برزگر، ۱۳۹۲: ۶۶۹). به نظر می رسد از اقدامات مهم و اساسی کشور در دستیابی به اهداف سند چشم انداز، بهبود فضای کسب و کار و رقابتی نمودن آن در کشور است. از طرف دیگر وجود نرخ بالای بیکاری در کشور و رهایی از آن، مستلزم تقویت طرف عرضه اقتصاد است؛ که با توجه به قوانین و مقررات دست و پا گیر، سختی اجازه و ایجاد کسب و کار در ایران، سرمایه و تسهیلات حمایت از تولید، در فعالیتهای غیر تولیدی مورد استفاده قرار گرفته و سبب رشد تقاضا و افزایش سطح عمومی قیمت ها شده است (بختیاری و شایسته، ۱۳۹۱: ۱۷۵). این بدان معناست که ایجاد زمینه مناسب برای فعالیت و شروع کسب و کار و حمایت از آن می تواند در بهبود و ارتقای وضعیت بخش خصوصی اقتصاد بسیار مفید باشد و به نوعی چنین اقدامی امکان رقابت بخش خصوصی و

یکی از مهمترین بحث ها در حوزه کسب و کار مبحث فناوری است. امروزه نقش و جایگاه فناوری در اقتصاد و کسب و کار انکارناشدنی است. در دنیای ارتباطات و عصرجهانی شدن فناوری اطلاعات آثار عمده ای در تمامی عرصه های اقتصادی، تجاری و شغلی گذاشته است به طوری که برای هر پدیده تجاری یک نسخه الکترونیک به وجود آمده است (خاتمی فیروز آبادی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۵۶). استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات در حوزه کسب و کار همچون سایر کاربردهای فناوری اطلاعات و ارتباطات موجب کاهش هزینه و افزایش کارایی می شود (امجدی و شافعی، ۱۳۹۶: ۲۰۶). همانگونه که در بحث تکالیف قانونی سازمان ثبت اسناد و املاک هم مشاهده شد الکترونیکی شدن فرایندها یکی از اولویت ها و تکالیف اصلی سازمان مذکور بوده و البته ذیل سیاست کلی دولت الکترونیک می توان آن را جای داد. پیگیری سیاست برخط نمودن فرایندهای حوزه کسب و کار امروزه امری گریزناپذیر می باشد. این مهم هم باعث کاهش زمان و هزینه ها می شود هم می تواند در بهبود وضعیت و بالا بردن دقت کار مثرتر باشد.

۵. نتیجه گیری و پیشنهادات

بهبود فضای کسب و کار را می توان مقدمه و پیش فرض اساسی توسعه اقتصادی دانست. تا محیط کسب و کار سازماندهی نگردد و زمینه لازم برای حمایت از فعالیت های اقتصادی و فعالان اقتصادی ایجاد نگردد نمی توان به توسعه اندیشید. فضای کسب و کار دو بازیگر اصلی و عمده دارد که یک طرف آن فعالان اقتصادی هستند و طرف دیگر نهادها و دستگاههای دولتی و اجرایی. به جرات می توان گفت که نقش دستگاههای اجرایی همپای فعالان اقتصادی و چه بسا بیشتر از آنها در فضای کسب و کار نمایانده می شود. قوانین و مقررات موجود نیز از جایگاه بالایی در این زمینه برخوردارند. البته تصویب قوانین و اجرای آنها دو مقوله متفاوتند. قوانین متعددی در کشور ما در ارتباط با کسب و کار تصویب و ابلاغ شده اند اما کمتر شاهد بهبود فضای کسب و کار بوده ایم که این نشان می دهد ما نیازمند یک عزم ملی و اراده جدی

برای توسعه و بهبود فضای مذکور می باشیم. هنوز صاحبان کسب و کار باید زمان زیادی را صرف رعایت مقررات دولتی و محدودیتهای موجود نمایند. باید از تمامی ظرفیت ها استفاده نمود و نهادها و دستگاههای اجرایی را به انجام وظایف و تکالیف خود الزام نمود. یکی از دستگاههای اجرایی مهم در این راستا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که به موجب قوانین متعدد نقشی مهم در حوزه کسب و کار به ویژه در ارتباط با ثبت آنها در حوزه ثبت شرکتها و مالکیت معنوی دارد. سازمان مذکور اقداماتی همچون الکترونیکی نمودن فرایندهای ثبتی، همکاری در ایجاد پنجره واحد شروع کسب و کار، برون سپاری برخی از امورات ثبتی، ایجاد ارتباط برخط با سایر دستگاههای مرتبط با حوزه کسب و کار همچون سازمان امور مالیاتی، ثبت احوال، شرکت پست و دادگاهها و ... را جهت تسهیل شروع فرایند کسب و کار انجام داده است که البته هرچند اقدامات مذکور در سالهای اخیر توانسته است به بهبود نسبی فضای کسب و کار کمک کند و باعث بهبود رتبه ایران در ارزیابی های بانک جهانی شده است اما با توجه به نیاز شدید جامعه به بهبود وضعیت اقتصادی و ایجاد اشتغال در کشور و همچنین تحولات جهانی در حوزه اقتصاد و کسب و کار باید یادآور شد که این اقدامات کافی نبوده و نتوانسته است آنطور که باید به بهبود فضای کسب و کار و توسعه اقتصادی منجر شود. با توجه به توضیحات ارائه شده و بررسی اهم چالش های موجود در حوزه کسب و کار، در ادامه در راستای بهبود هر چه بیشتر فضای کسب و کار پیشنهاداتی مطرح می گردد که به نظر می رسد توجه به آنها می تواند افق بهتری را پیش روی فضای کسب و کار بگستراند.

- تشکیل یک ستاد ملی و فراقوه ای جهت راهبری، هدایت، اجرا، نظارت و البته هماهنگی با اختیار تصمیم گیری کامل در حوزه فضای کسب و کار؛
- ایجاد پنجره های کسب و کار در راستای تسریع و تسهیل در فرآیندهای صدور مجوزهای کسب و کار در همه حوزه های مرتبط با کسب و کار؛
- تنقیح قوانین و شناسایی قوانین و مقررات مخل کسب و کار به منظور حذف یا اصلاح آنها، اعم از قوانین

قدیمی، معارض و ... در این حوزه؛

• توجه ویژه به جایگاه و اهمیت سرمایه گذاری در کشور و رفع موانع موجود در این زمینه؛

• توجه و تاکید بر آموزش های کاربردی و مهارت محور با ایجاد تحول در سیستم آموزش مقدماتی و آموزش عالی کشور؛

• توزیع عادلانه ثروت و امکانات در کشور براساس مزیت ها و ظرفیت های هر منطقه با تاکید بر آمایش سرزمینی؛

• ایجاد مشوق های لازم در حوزه کسب و کار به ویژه کسب و کارهای خرد و نوپا مثل مشوق های مالیاتی و بیمه ای؛

• ایجاد یک سیستم کارآمد رتبه بندی و امتیاز دهی برای نهادهای مرتبط با کسب و کار و اعلام مستمر نهادهای فعال و کم کار؛

• توجه به اقتصاد دانش بنیان و اطلاعات محور با تاکید بر حوزه فناوری اطلاعات.

پیشنهاداتی نیز در ارتباط با تکالیف و جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در حوزه فضای کسب و کار به شرح زیر مطرح می گردد:

• بازنگری اساسی در رویه های اداری سنتی و جایگزینی آنها با رویه های جدید براساس نگاه دانش محور و الکترونیک محور؛

• ایجاد یک شبکه پویای همکاری با سایر نهادها و دستگاه های مرتبط با حوزه کسب و کار مثل سازمان امور مالیاتی، بیمه، شهرداری ها، اصناف و انجمن های مرتبط؛

• ایجاد بانک جامع اطلاعات فضای کسب و کار با همکاری دستگاه های ذیربط؛

• تمام الکترونیکی نمودن فرایندهای ثبتی و حذف مراجعات فیزیکی در راستای کاهش زمان و هزینه ها؛

در پایان خاطر نشان می گردد در ارتباط با برخی از پیشنهادات فوق الذکر تاکنون اقدامات موثری صورت گرفته و طی چند سال اخیر شتاب این تحولات در بعضی از زمینه ها حتی چشمگیر بوده است و ذکر این پیشنهادات به معنای آن نیست که اقداماتی در این زمینه ها صورت نگرفته است. همکاری های گسترده ای بین دستگاه های اجرایی در سنوات

اخیر ایجاد شده است، مرکز ملی مطالعات، پایش و بهبود محیط کسب و کار در وزارت اقتصاد و امور دارایی تا حدودی به عنوان محرک این مهم شناخته شده است و حتی اخیرا نیز درگاه ملی مجوزها راه اندازی شده است و بانک اطلاعات کسب و کار ایران براساس برنامه وزارت اقتصاد در دست ساخت می باشد. در اقدامی مهم و موثر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی و سایر دستگاه های مرتبط اقدام به راه اندازی پنجره واحد فیزیکی شروع کسب و کار نموده است. اما نباید انکار کرد که اقدامات صورت گرفته هنوز بسیار ناچیز و غیرکافی می باشد چرا که رشد تحولات جهانی در دنیای پیچیده امروز بسیار سریعتر از آن است که بتوان با تلاشی اندک بهره ای وافر برد پس ضروری است همراه با تحولات دنیای روز اقدامات و تصمیمات سنجیده در این راستا اتخاذ گردد تا بتوان ضمن بهبود رتبه جهانی ایران، شاهد بهبود واقعی و ملموس فضای کسب و کار در کشور باشیم.

منابع

ابراهیمی سالاری، تقی و نیکسا بزرگر (۱۳۹۲)؛ بررسی وضعیت کسب و کار ایران با تاکید بر شاخص رقابت پذیری جهانی، مجموعه مقالات اولین همایش ملی توسعه پایدار با رویکرد بهبود محیط کسب و کار.

امجدی، کاظم و احسان شافعی (۱۳۹۶)؛ تأثیر فناوری اطلاعات و ارتباطات بر شاخص های بهبود فضای کسب و کار کشورها (مکانیزمی جهت ارتقای بهره وری)، مجله مدیریت بهره وری، شماره ۴۱، تابستان.

بابکی، روح اله و مصطفی سلیمی فر (۱۳۹۳)؛ نقش محیط کسب و کار و آزادی اقتصادی در رشد اقتصادی کشورهای منتخب با رویکرد داده های تابلویی (۲۰۱۳-۲۰۰۴)، اقتصاد و توسعه منطقه ای، دوره ۲۱، شماره ۸.

بختیاری، صادق و افسانه شایسته (۱۳۹۱)؛ بررسی تاثیر بهبود فضای کسب و کار بر رشد اقتصادی در کشورهای منتخب با تاکید بر ایران، فصلنامه علوم اقتصادی، سال ششم، شماره نوزدهم، تابستان.

- حسین زاده، هدایت (۱۳۹۷)؛ اثر بهبود فضای کسب و کار بر رشد اقتصادی در کشورهای درحال توسعه، فصلنامه سیاست های راهبردی و کلان، دوره ۶، شماره ۳، پاییز.
- حکمتی فرید، صمد و یوسف محمدزاده و دیمن خزالی (۱۳۹۵)؛ اثر بهبود فضای کسب و کار و رعایت حقوق مالکیت فکری بر رشد اقتصادی کشورهای با درآمد متوسط به بالا، فصلنامه علمی پژوهشی پژوهش های رشد و توسعه اقتصادی، سال ششم، شماره بیست و دوم، بهار.
- خاتمی فیروزآبادی، سیدمحمدعلی و مسعود عسگری مهر و فرخنده مرتاض هجری (۱۳۹۷)؛ راهکارهای توسعه کسب و کارهای الکترونیک در چارچوب تسهیل و ارتقای فضای کسب و کار، فصلنامه پژوهشنامه اقتصادی، سال هجدهم، شماره ۶۸، بهار.
- دهباشی، وحید و هادی اسماعیل پور مقدم و زهرا اربابی (۱۳۹۹)؛ اثر بی ثباتی برخی شاخص های کلان اقتصادی بر تعداد شرکت های فعال در فضای کسب و کار ایران، فصلنامه علمی پژوهشنامه اقتصادی، سال بیستم، شماره ۷۷، تابستان.
- دهقان شبانی، زهرا و سعیده آفرینش فر (۱۳۹۴)؛ تحلیل تأثیر فضای کسب و کار بر جذب سرمایه گذاری مستقیم خارجی در ایران و چند کشور منتخب، دوره ۲۰، شماره ۶۲، بهار.
- ریاحی، نوربخش (۱۳۹۸)؛ جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نظام تفکیک قوای ایران، مجله حقوقی دانشگاه اصفهان، دوره ۶، شماره ۸، بهار.
- ریاحی، نوربخش (۱۳۹۹)؛ سازمان ثبت اسناد و املاک و رابطه آن با استقلال قوه قضاییه، فصلنامه دانشنامه های حقوقی، دوره ۳، شماره ۹، زمستان.
- سایت سازمان ثبت اسناد و املا کشور به نشانی ssaa.ir
- شهنازی، روح اله و زهرا دهقان شبانی (۱۳۹۰)؛ بررسی تأثیر فضای کسب و کار بر رشد اقتصادی در کشورهای منتخب، دوره ۱۱، شماره ۴۲، پاییز.
- صالح آبادی، علی (۱۳۸۸)؛ نقش بازار سرمایه در بهبود فضای کسب و کار ایران، فصلنامه پول و اقتصاد، شماره ۱، تابستان و پاییز.
- طباطبائی حساری، نسرین (۱۳۹۶)؛ نقش و کارکرد سازمان ثبت اسناد و املاک و اختیارات آن، تهران، مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.
- طباطبائی حساری، نسرین (۱۳۹۸)؛ مطالعه تطبیقی جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در ساختار حاکمیت ادغام در سیستم قضایی یا سیستم اجرایی و بدنه دولت، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۱۰، شماره ۱، بهار و تابستان.
- فرزین، محمدرضا و محمود حسن پور و سید مجتبی محمود زاده و علی عرب مازار یزدی (۱۳۹۹)؛ تحلیلی نهادگرایانه بر فضای کسب و کار و کارآفرینی بخش گردشگری ایران، فصلنامه علمی مطالعات مدیریت گردشگری، سال پانزدهم، شماره ۵۰، تابستان.
- فلاح حقیقی، نگین و نگار ارمغان (۱۳۹۷)؛ تحلیلی بر شاخص های فضای کسب و کار در ایران، مجله رهیافت شماره ۷۱، پاییز.
- فلاح حقیقی، نگین، نگار ارمغان و مسعود بیژنی (۱۳۹۶)؛ واکاوی آسیب های فضای کسب و کار در استان یزد، فصلنامه مدیریت توسعه فناوری، دوره پنجم، شماره ۳، زمستان.
- مرادی، محمدعلی (۱۳۹۸)؛ طراحی الگوی بهبود محیط کسب و کار شهر تهران، فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، شماره بیست و ششم، بهار.
- مکیان، سید نظام الدین و مهدی امامی مبینی و سمانه عشرتی و زهره احمدی (۱۳۹۲)؛ فضای کسب و کار، راهبرد رشد مقایسه کشورهای منطقه منا و سازمان توسعه و همکاریهای اقتصادی، فصلنامه علمی پژوهشی پژوهش های رشد و توسعه اقتصادی، سال سوم، شماره ۱۱.
- مهربانی، فاطمه، فرشته عبداللهی و مهدی بصیرت (۱۳۹۵)؛ اثر فضای کسب و کار بر رشد اقتصادی ایران، کشورهای MENA و OECD با استفاده از روش گشتاور تعمیم یافته، دوره ۴، شماره ۱۳، بهار.
- Corcoran, A. & Guillanders, R. (2015) "Foreign Direct Investment and the Ease of Doing Business". Review of World Economics, 151.
- Dawson, J. W. (2006) "Regulation, Investment, and Growth Across Countries". Cato Journal, Cato Institute, 26.