«نرخ بهره» و «اوراق» از ابزارهایی هستند که سیاست‌گذار پولی می‌تواند در شرایط تورمی یا افزایش قیمت ارز از آنها استفاده کند

اوراق تورم‌زدا

اوراق ۳۰ درصد در عرضه اول توانست مانع رسیدن قیمت دلار به ۶۰ هزار تومان شود

گروه اقتصادی: اواسط بهمن بانک مرکزی در راستای مهار تورم و کشیدن ترمز قیمت دلار اقدام به انتشار اوراق گواهی سپرده با سود ۳۰ درصدی کرد. بر اساس اعلام بانک مرکزی ظرف چند روز ۲۰۰ هزار میلیارد تومان توسط متقاضیان خریداری شد و قیمت دلار هم پس از این اتفاق وارد کانال ۶۰ هزار تومان نشد.

انتشار این اوراق اما با واکنش منفی فعالان بازار سرمایه مواجه شد؛ بازاری که از ابتدای امسال شرایط مناسبی نداشته و ظرف چند ماه اخیر صرفا روند نزولی داشته است.

در این رابطه فرمانده اقتصادی دولت باید تصمیم بگیرد اولویتش چیست. اگر به راستی مهار تورم اولویت دولت است باید به بانک مرکزی اجازه داده شود از تمام ابزارهای پولی و مالی خود مانند نرخ بهره یا نرخ اوراق استفاده کند.

مسلما در این مسیر هزینه‌هایی نیز مانند کاهشی شدن شاخص بازار سرمایه وجود دارد اما آنچه اهمیت دارد اولویت دولت یعنی مهار تورم است که منافع آن برای کل اقتصاد تعریف می‌شود.

اوراق گواهی سپرده بانک‌ها و موسسات مالی مختلف فرصتی ویژه برای سرمایه‌گذاری به شکل کوتاه و بلندمدت آن است. اوراق گواهی سپرده بی‌نام و قابل انتقال به غیر است که در هر زمان قابل تبدیل به وجه نقد است و در سررسیدهای یک‌ماهه تا چندماهه به فاصله از تاریخ انتشار و مدت یک تا ۵ ساله منتشر می‌شود. بازپرداخت اصل و سود سپرده در سررسید توسط بانک منتشرکننده تعهد می‌شود.

معامله ثانویه اوراق گواهی سپرده در بازار سرمایه از طریق شرکت‌های بورس اوراق بهادار تهران یا فرابورس ایران امکان‌پذیر است. در ضمن پرداخت سود علی‌الحساب این اوراق معمولا به صورت ماهانه و معاف از مالیات است و بازخرید قبل از سررسید آن نیز اگر چه با نرخ سود پایین‌تر از اصل و مطابق آنچه در آغاز قید شده از طریق شعبه‌های همان بانک یا موسسه‌ای صورت خواهد پذیرفت که اوراق را انتشار داده اما باز بانک‌ها به طور معمول می‌کوشند تا این نرخ نیز از میزان مصوب سود سپرده‌های سالانه بیشتر باشد.

بانک مرکزی با هدف جمع‌آوری نقدینگی سرگردان جامعه و با هدف کنترل تورم و در قالب سیاست پولی انقباضی، مجوز انتشار گواهی سپرده خاص را به شبکه بانکی ابلاغ کرد؛ عرضه این اوراق با نرخ سود علی‌الحساب ۳۰ درصدی از روز چهارشنبه ۱۱ بهمن آغاز شد.

بانک مرکزی با هدف تامین مالی سرمایه در گردش طرح‌های اقتصادی با بازدهی مناسب مبلغ ۲۰۰ هزار میلیارد تومان سهمیه به کلیه بانک‌های کشور جهت انتشار گواهی سپرده خاص صادر کرد.

همچنین در راستای تامین مالی پروژه‌های پیشران و مولد با بازدهی بالا نیز مبلغ ۸۰ هزار میلیارد تومان مجوز صدور این گواهی به بانک‌های منتخب داده شد. بر اساس دستورالعمل انتشار گواهی سپرده خاص که به شبکه بانکی ابلاغ شده است، بانک‌ها می‌توانند برای تامین سرمایه در گردش طرح‌های با بازدهی بالا اقدام به انتشار این اوراق کرده و در پایان دوره مشارکت، سود قطعی نیز علاوه بر سود علی‌الحساب ۳۰ درصدی به خریداران این گواهی سپرده در شعب بانک‌ها پرداخت می‌شود.

صندوق‌های درآمد ثابت به عنوان گزینه جایگزین این اوراق به شمار می‌رود که تا ۲۸ درصد سود سالانه دارند. مزیت این صندوق‌ها مانند «صندوق درآمد ثابت افران» سود روزشمار و بدون نرخ شکست برخلاف اوراق گواهی سپرده است، یعنی افراد الزامی به سرمایه‌گذاری یک‌ساله ندارند و حتی چند روز سرمایه‌گذاری نیز سود خواهد داشت.

صندوق‌های درآمدثابت معاف از مالیات هستند و نقدشوندگی بالایی دارند، برای مثال نقدشوندگی «صندوق درآمدثابت افران» که بزرگ‌ترین صندوق درآمدثابت با ۱۵۰ هزار میلیارد ریال دارایی است روزانه بیش از ۴۰۰ میلیارد تومان را نیز پوشش می‌دهد.

ویژگی بارز این گواهی سپرده آن است که امکان بازخرید قبل از سررسید در شعب بانک‌ها امکان‌پذیر است. با اجرای این طرح، مشارکت مردمی در تامین مالی طرح‌های تولیدی کشور فراهم می‌شود. دارندگان این گواهی می‌توانند از آن به عنوان وثیقه جهت دریافت تسهیلات بانکی هم استفاده کنند.

بانک مرکزی در اطلاعیه‌ای در ۲۴ بهمن‌ماه اعلام کرد: سیاست پولی انتشار و عرضه اوراق گواهی سپرده‌های خاص با نرخ سود علی‌الحساب ۳۰ درصد که کل اوراق مذکور در شبکه بانکی توسط متقاضیان مورد استقبال قرار گرفته و خریداری شد، در مرحله اول خود موفق بوده و به اهداف مورد نظر رسید. از منظر سیاست‌گذار پولی و بانکی، این برنامه موفق، یک سیاست موقت نبوده و متناسب با مقتضیات زمانی و بنا بر تشخیص و ضرورت، عنداللزوم از این ابزار با حجم و سقف‌های مختلف برای هدایت هدفمند نقدینگی به سمت تولید، طرح‌های مولد و اجرای دقیق برنامه‌های سیاست‌گذار پولی در مهار نقدینگی و تورم استفاده خواهد شد.

■ پیشنهاد دولت، انتشار اوراق سپرده

اوایل اسفند، وزیر اقتصاد با بیان اینکه انتشار گواهی اوراق سپرده خاص (با سود ۳۰ درصد) تصمیم دولت بود، گفت: اگر در این حوزه دغدغه‌ای وجود داشته باشد، بعد از بررسی مجدد، چنانچه اصلاحی لازم باشد، صورت می‌گیرد.

وزیر امور اقتصادی و دارایی درباره انتشار گواهی اوراق سپرده خاص (با سود ۳۰ درصد) اظهار کرد: انتشار محدود گواهی سپرده برای پروژه‌های خاص در ستاد اقتصادی دولت مطرح و بعد از هماهنگی انجام شده است اما توجه کنید که این گواهی‌ها برای تأمین مالی پروژه‌های ویژه است، زیرا بازدهی بالایی دارند و حق مردم و سهامداران است که بیشتر از منفعت آن سپرده‌گذاری در پروژه‌های خاص استفاده کنند.

سیداحسان خاندوزی افزود: بنابراین انتشار گواهی اوراق سپرده خاص (با سود ۳۰ درصد) در ستاد اقتصادی دولت مطرح و تصمیم گرفته شده بود انتشار محدود این اوراق برای پروژه‌های ویژه در دستور کار قرار بگیرد.

وی تصریح کرد: بانک مرکزی هم همان موضوعی که در ستاد اقتصادی دولت تصمیم گرفته شده بود را اجرایی کرد.

خاندوزی درباره نگرانی تولیدکنندگان مبنی بر تأثیر انتشار این گواهی‌ها بر بالا رفتن قیمت مواد اولیه، افزود: اگر دغدغه‌هایی وجود داشته باشد باید دوباره بررسی شود. بعد از بررسی مجدد، اصلاحی اگر لازم باشد انجام می‌شود.

چندی پیش صمد حسن‌زاده رئیس اتاق بازرگانی ایران ضمن انتقاد از انتشار این اوراق گفته بود: «نرخ سود ۳۰ درصد اوراق، سبب «بالا رفتن هزینه تسهیلات از شبکه بانکی»، «افزایش قیمت مواد اولیه با توجه نوسانات ارزی»، «نیاز به افزایش سرمایه در گردش»، «افزایش قیمت تمام‌شده و افزایش بی‌رویه قیمت محصولات و گرانی» خواهد شد».

■ محاسبه نرخ سود اوراق گواهی سپرده خاص

معاون اقتصادی بانک مرکزی گفت: گواهی سپرده خاص یکی از ابزارهای سیاست پولی است، این ابزار می‌تواند به بهبود متغیرهای پولی و تحقق هدف‌گذاری‌ها در مسیرهای در نظر گرفته شده کمک کند.

محمد شیریجیان با بیان اینکه این ابزار یکی از روش‌هایی است که می‌تواند به صورت هدفمند به تأمین مالی بنگاه‌ها کمک کند، تصریح کرد: تأمین مالی سرمایه در گردش بنگاه‌ها به واسطه این ابزار می‌تواند انجام شود، چرا که تقریباً ۸۲ درصد تسهیلاتی که در شبکه بانکی به بخش صنعت پرداخت می‌شود، برای سرمایه در گردش بنگاه‌ها است و در مجموع حدود ۶۵ درصد تسهیلات بانکی برای سرمایه در گردش است.

معاون اقتصادی بانک مرکزی خاطرنشان کرد: بانک مرکزی برای استفاده از ابزار گواهی سپرده خاص برای تأمین سرمایه در گردش بنگاه‌ها برنامه‌ریزی کرد، به این صورت که گواهی سپرده خاص برای بنگاه‌ها و پروژه‌های مشخص منتشر می‌شود و این منابع تجهیز شده صرف تامین مالی بنگاه‌های متقاضی می‌شود.

بنا بر اعلام بانک مرکزی، وی در توضیح نرخ سود این اوراق گفت: نرخ سود اوراق گواهی سپرده براساس بازدهی پروژه‌ها تعیین می‌شود و به واسطه آن مشارکت واقعی بین سرمایه‌گذار و تأمین‌مالی‌شونده برقرار می‌شود، لذا گواهی سپرده خاص هم کارکرد تأمین مالی سرمایه در گردش و هم تأمین مالی طرح‌های بلندمدت توسعه‌ای و ایجادی بنگاه‌ها را شامل می‌شود و گشایش جدی به حساب می‌آید. می‌توان گفت در این شیوه، منابع به صورت هدفمندتر، موثرتر و با بهره‌وری مناسب‌تری به سمت بخش‌های مولد اقتصادی هدایت می‌شود.

■ انتقاد از انتشار اوراق

عضو هیات رئیسه اتاق بازرگانی تهران معتقد است انتشار گواهی سپرده خاص مزیت‌هایی دارد و می‌تواند منابعی را جمع و به سمت بخش‌های مولد هدایت کند اما در مجموع نرخ تمام‌شده این تسهیلات بالاست و بنگاه‌های مولد چنین حاشیه سودی ندارند. در این رابطه عباس آرگون با بیان اینکه انتشار گواهی سپرده خاص مزیت‌هایی دارد و می‌تواند منابعی را جمع و به سمت بخش‌های مولد هدایت کند، گفت: همچنین این طرح می‌تواند تحرک منابع را کم کند.

به گفته وی، نرخ ۳۰ درصد علی‌الحساب است و با توجه به سودی که به صورت ماهانه پرداخت می‌شود، نرخ موثر به ۳۳ تا ۳۴ درصد می‌رسد که اگر به این مبلغ بهای تمام‌شده نظام بانکی را هم اضافه کنیم، این پول، قیمت تمام‌شده‌ای برای نظام بانکی دارد و با حساب تمام هزینه‌های نرخ تسهیلات به بالای ۴۰ درصد می‌رسد اما بنگاه‌های مولد چنین حاشیه سودی ندارند. آرگون با بیان اینکه این نرخ نشان‌دهنده وضع تورم هم هست و به بازار این پالس را می‌دهد، اظهار کرد: از طرف دیگر بازار سرمایه در سال‌های اخیر به دلیل عدم پیش‌بینی‌پذیری قوانین و مقررات، قوانین خلق‌الساعه، قیمت‌گذاری دستوری و... حال و روز خوبی نداشته که این وضعیت هم باعث شده بخشی از منابع از بازار سرمایه خارج و به سمت نظام بانکی برود و این وضعیت شرایط بازار سرمایه را بدتر می‌کند.

■ تأثیر انتشار گواهی سپرده بر بورس

خبر انتشار گواهی سپرده خاص با سود علی‌الحساب ۳۰ درصد در وضعیت کنونی بازار سهام، منجر به واکنش‌های منفی بسیاری از سوی کارشناسان و افراد فعال در بازار سرمایه شد. در حالی که بورس ایران گرفتار جو منفی نشأت گرفته از اخبار و تنش‌های سیاسی است و به سایر محرک‌های بنیادی واکنشی نشان نمی‌دهد، اقدامات اخیر سیاست‌گذاران این جو منفی را تشدید خواهد کرد. از طرفی در شرایطی که بازدهی کل این بازار از ابتدای سال تاکنون کمتر از ۱۰ درصد بوده بنابراین انتشار این گواهی با نرخ سود علی‌الحساب ۳۰ درصد و پرداخت سود ماهانه امکان خروج سرمایه از بازار سهام به بازار کم‌ریسک را فراهم خواهد کرد و به بورس آسیب می‌زند. با انتشار این اوراق به دلیل جذابیت نرخ سود، بسیاری از افراد سرمایه خود از صندوق‌های درآمد ثابت را خارج کردند. این صندوق‌ها برای صدور و ابطال ناچار به فروش سهام خود شدند و این امر اثر منفی برای بازار سهام داشت. بسیاری معتقدند در صورت تداوم این سیاست نه تنها صندوق‌های درآمد ثابت، بلکه خروج سرمایه از سایر صندوق‌های سرمایه‌گذاری نیز انجام خواهد شد. این موضوع آسیب بسیاری برای بازار سهام خواهد داشت.

[حرکت فرزین از روی دست ملکه ضد تحریم]

روسیه به عنوان یکی از طرفین جنگ اوکراین همزمان با تحریم‌های بی‌سابقه‌ای که بر اقتصادش بویژه صادرات انرژی این کشور از سوی اروپا شکل گرفت، تصمیم گرفت برای کنترل قیمت دلار و تورم، سیاست افزایش نرخ بهره را اجرایی کند.

بر این اساس با شروع درگیری بین اوکراین و روسیه ارزش روبل سقوط کرد و قیمت اجناس به صورت میانگین ۵۰ درصد افزایش یافت. مردم روسیه که حداقل چند دهه بود طعم تورم و تحریم را نچشیده بودند با فشار اقتصادی غیرمعمولی در زندگی مواجه شدند اما این خیز قیمت پایدار نبود و با سیاست‌های رئیس کل بانک مرکزی این کشور یعنی خانم الویرا نابیولینا شرایط به کلی تغییر کرد.

او به یک باره نرخ بهره را تا ۲ برابر بالا برد و به ۲۰ درصد رساند. او از طرفی جریان سرمایه به خارج از کشور را بشدت محدود کرد و علاوه بر تعطیل کردن معاملات در بورس مسکو، مقررات مربوط به بانک‌ها را کاهش داد تا وام‌دهی اعمال نشود. این اقدامات با کنترل نگرانی‌ها، ارزش روبل را به سطح پیش از جنگ رساند. سیاست‌گذار پولی در ۵ مرحله نرخ بهره را از سطح ۲۰ درصدی تا سطح ۸ درصدی کاهش داد. این نهاد نرخ بهره را به ترتیب از ۲۰ به ۱۷ درصد، ۱۷ به ۱۴ درصد، ۱۴ به ۱۱ درصد، ۱۱ به ۹.۵ و ۹.۵ به ۸ درصد کاهش داد؛ نرخ بهره سیاستی روسیه پیش از آغاز جنگ در سطح ۹.۵ درصدی قرار داشت. بر این اساس اوایل اسفند سال گذشته روسیه نرخ بهره را افزایش داد و تا اوایل خرداد با فروکش‌کردن تب نرخ دلار در این کشور دوباره نرخ بهره را کاهشی کرد و به ۱۱ درصد بازگرداند. چند ماه بعد ارزش روبل در برابر دلار در روسیه به شرایط باثباتی رسید و حتی نرخ بهره نیز به ۷.۵ درصد یعنی کمتر از شروع جنگ کاهش یافت.

بر اساس برنامه هفتم، سازمان ثبت اسناد باید به وزارت دادگستری منتقل شود اما این موضوع با مخالفت شورای نگهبان مواجه شده است

سازمان ثبت؛ دستگاه اجرایی یا قضایی؟

کارشناسان معتقدند بخشی از به نتیجه نرسیدن سامانه املاک و اسکان، سامانه رفاه ایرانیان و قانون مالیات بر خانه‌های خالی مربوط به عدم همکاری سازمان ثبت با دولت است

نیلوفر زارع: پس از انقلاب شکوهمند اسلامی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از زیرمجموعه وزارت دادگستری خارج و زیر نظر قوه قضائیه تعریف شد. در فرآیند تدوین برنامه هفتم توسعه، انتقال مجدد این سازمان از دستگاه قضا به وزارت دادگستری در دستور کار قرار گرفت و در نهایت آذر امسال ماده الحاقی به ماده ۱۱۴ برنامه هفتم توسعه کشور در مجلس تصویب شد. در این ماده مقرر شد با توجه به ماهیت اجرایی وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، این سازمان به وزارت دادگستری ملحق شود. این تصمیم با مخالفت شورای نگهبان مواجه شد و با پافشاری مجلس بر نظر خویش، حالا قرار است این موضوع در مجمع تشخیص مصلحت نظام بررسی شود.

اولین موضوعی که درباره انتقال سازمان ثبت اسناد به دولت یا ماندگاری آن در قوه قضائیه باید مورد توجه قرار گیرد، این است که جنس وظایف و ماموریت‌های این سازمان با کدام قوه تناسب بیشتری دارد.

میثم خسروی، کارشناس اقتصاد مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در گفت‌وگو با «وطن امروز» در این باره گفت: «سازمان ثبت و مأموریت‌های آن به طور کلی اجرایی محسوب می‌شوند و جزو فرآیندهای قضایی به شمار نمی‌روند. برای نمونه پس از آنکه فرآیند احراز مالکیت در دستگاه قضایی طی شد به سازمان ثبت انتقال داده می‌شود؛ وظایف سازمان ثبت زمانی آغاز می‌شود که فرآیند احراز مالکیت اتفاق افتاده و سازمان ثبت اقدام به صدور سند کند. سازمان ثبت متولی صدور اسنادی مانند سند ثبت ازدواج است که در دفاتر ثبت ازدواج و طلاق ذیل این سازمان صورت می‌گیرد».

خسروی در ادامه گفت: «در حوزه اطلاعات ثبتی نواقص بسیار جدی وجود دارد که حکمرانی ریال به این موضوع بازمی‌گردد. برای مثال وجود اطلاعاتی مانند مالکیت شرکت‌ها، اشخاص حقیقی و حقوقی همه وابسته به این اطلاعات است که در اختیار سازمان ثبت قرار دارد».

■ قصور سازمان ثبت در انجام وظایف

وی در ادامه به دلایل ناکارآمدی سازمان ثبت ذیل قوه قضایی پرداخت و گفت: «زمانی که این فرآیندهای اجرایی ذیل سازمانی تعریف می‌شود که در قوه قضایی قرار دارد، نمی‌توان به‌صورت مناسب از آن مطالبه و بر آن نظارت کرد. بالاترین سطح پیگیری و مطالبه از یک سازمان شکایت از آن سازمان و ارجاع آن به قوه قضائیه است، حال اگر چنین سازمان مهمی از نظر اجرایی در قوه قضائیه جاگذاری شده باشد، عملا امکان نظارت بر آن وجود نخواهد داشت».

■ طرح‌های روی زمین مانده

جا دارد به این موضوع اشاره کنیم که طرح‌هایی از جمله سامانه املاک و اسکان، سامانه رفاه ایرانیان و قانون مالیات بر خانه‌های خالی به دلیل عدم همکاری سازمان ثبت با مشکلاتی مواجه شدند. به دلیل قرار داشتن سازمان ثبت در ذیل قوه قضائیه، نظارتی بر آن صورت نمی‌گیرد؛ اصلا عقلانی هم نیست که دستگاهی خودش هم مجری باشد و هم ناظر.

البته کاستی‌های سازمان ثبت فقط این موارد نیست؛ می‌توان موارد متعددی را نام برد که ما فقط به برخی از آنها اشاره می‌کنیم. در حدنگاری هم این سازمان کوتاهی کرده و آنچه را که طبق قانون طی یک بازه زمانی مشخص شده هم انجام نداده و با گذشت مهلت (پایان سال ۹۸) کاداستر را کامل انجام نداده و مدعی می‌شود ۹۹ درصد کاداستری انجام شده درصورتی که طبق آمار تنها ۸۰ درصد آن انجام شده که بخش مهم اراضی کشاورزی و مناطق شهری در آن ۲۰ درصدی قرار دارند که حدنگاری نشده است. این عدم انجام مسؤولیت سازمان ثبت از آنجای نشأت می‌گیرد که این سازمان از حمایت دستگاه قضا برخوردار است و حتی در صورت تخلف از قانون، ضمانت اجرایی برای آن وجود ندارد.

■ جدایی سازمان ثبت، تنها راه‌حل

خسروی درباره اثرات انتقال سازمان ثبت به دولت بیان کرد: «درگذشته هم بحث‌هایی در این‌باره بین مجلس و قوه قضائیه وجود داشت. تصور بنده این است در صورت انتقال سازمان به دولت، این انتقال می‌تواند به فعال‌شدن مکانیزم‌های نظارتی کمک کرده و شاهد اصلاح کارکرد سازمان ثبت باشیم».

با توجه به صحبت‌های کارشناس مرکز پژوهش‌های مجلس، با قرار گرفتن این سازمان در زیرمجموعه دولت، نقش نظارتی قوه قضائیه پررنگ خواهد شد و با اضافه شدن نظارت مجلس و توان اجرایی دولت، فرآیند خدمات‌رسانی تسهیل و تسریع می‌شود.

خسروی در ادامه بیان کرد: «برای ارزیابی عملکرد سازمان ثبت، لازم است شاخص‌های مربوط به عملکرد این سازمان مورد بررسی قرار گیرد اما در حوزه اطلاعات سهامداری اشخاص حقیقی و حقوقی، اطلاعات مالکیت و اطلاعات صدور سند برای املاک و مستغلات، متأسفانه یک فرآیند ناسالم و به‌شدت زمانبری دارد. حالا سؤال این است: آیا با تغییر این نهاد از ذیل قوه قضائیه به دولت مشکلات بیان شده حل خواهد شد؟ پاسخ کاملا روشن نیست اما با توجه به اینکه یک دستگاه اجرایی است، ذی‌نفع انجام مأموریت‌های سازمان ثبت، خود دولت است. در صورت انجام درست وظایف توسط سازمان ثبت، ذی‌نفع اصلی این موضوع دولت است که توانمندی‌اش در جهت اعمال حاکمیت در حوزه‌های مبارزه با فرار مالیاتی، مبارزه با پولشویی و افزایش دسترسی‌های بانک مرکزی افزایش می‌یابد. از آنجا که دولت ذی‌نفع بهبود عملکرد سازمان ثبت است، امید می‌رود سرعت حرکت برای رسیدن به آن سطح مطلوب بیشتر شود».

خسروی در پایان نسبت به زحمات سال‌های گذشته سازمان ثبت بیان کرد: «البته نباید زحمات سازمان ثبت در گذشته و دوره اخیر را که واقعاً دستاوردهای خوبی هم داشته نادیده گرفت. اما به نظر می‌رسد با انتقال سازمان ثبت به دولت انگیزه بیشتری ایجاد شود که سازمان سریع‌تر و بهتر مأموریت‌های خود را انجام دهد؛ همچنین در این صورت دولت بودجه انجام مأموریت‌ها را بهتر تأمین کرده تا با سرعت بیشتری انجام شوند».

موضوع ثبت املاک و صدور اسناد مالکیت و نقشه‌برداری زمین‌ها، کاری مهندسی است که دستگاه‌های دولتی آن را انجام می‌دهند. ثبت اسناد با توجه به استعلامات متعددی که از مجموعه‌های دولتی مانند ادارات دارایی، امور اراضی، مسکن و شهرداری‌ها می‌گیرد، بهتر است در ذیل قوه مجریه قرار داشته باشد.

وظایف قوه قضائیه در اصل ۱۵۶ قانون اساسی به طور کامل توضیح داده شده است؛ با خواندن این اصل متوجه می‌شویم سازمان ثبت با توجه به ماهیت اجرایی‌ای که دارد در وظایف قوه قضائیه نیست.

ممکن است شبهه‌ای مطرح شود که وجود هیات‌های نظارت یا شورای عالی ثبت بیانگر ماهیت قضایی این سازمان است؛ در پاسخ می‌توان گفت حضور قضاتی از جانب قوه قضائیه دلیل بر ماهیت قضایی سازمان ثبت نیست، چراکه به این شوراها شبه قضایی گفته می‌شود و در دستگاه‌های دولتی مانند سازمان امور مالیاتی یا تأمین اجتماعی هم وجود دارند. بر اساس رأی وحدت رویه هیات عمومی دیوان عدالت اداری، شرکت قاضی در شوراها آنها را از دادگاه‌های اداری خارج نمی‌کند.

در نهایت با توجه به توضیحات داده شده، می‌توان به ماهیت اجرایی سازمان ثبت پی برد و درصورت موافقت مجمع تشخیص مصلحت نظام با جدا شدن سازمان ثبت و انتقال آن به قوه مجریه، مشکلات به وجود آمده حل خواهد شد. هنگامی که قوه قضائیه بر سازمان ثبت نظارت داشته باشد، این سازمان موظف است پاسخگو باشد و ضمانت اجرایی که در نظر گرفته می‌شود به بهبود عملکرد آن کمک می‌کند.