

## شیوه‌نامه صدور پروانه و مجوز فعالیت کارگزاری‌های ثبتی

در راستای اجرای مواد (۲) و (۳) دستورالعمل بند (پ) ماده (۱۱۴) قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران، شیوه‌نامه صدور پروانه و مجوز فعالیت کارگزاری‌های ثبتی به شرح ذیل ابلاغ می‌گردد:

ماده ۱- اصطلاحات و اختصارات به کار رفته در این شیوه‌نامه در معانی زیر به کار می‌رود:

الف- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

ب- معاونت فناوری: معاونت توسعه فناوری و خدمات الکترونیک ثبتی؛

پ- دستورالعمل: دستورالعمل بند (پ) ماده (۱۱۴) قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران؛

ت- کارگزاری: شخص حقوقی است که در اجرای بند (پ) ماده ۱۱۴ قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران به منظور ارائه خدمات ثبتی شامل خدمات فنی، مهندسی و حقوقی املاک و اجرای حدنگاری با مجوز فعالیت و تحت نظارت سازمان و مطابق قوانین و مقررات و در چارچوب دستورالعمل فعالیت می‌نماید؛

ث- سامانه کارگزاری: سامانه‌ای که کارگزاری بر اساس بند (پ) ماده (۲) و بند (۱) ماده (۱۲) دستورالعمل به منظور ارائه خدمات به صورت غیرحضور و تبادل اطلاعات به صورت برخط با سازمان راه‌اندازی می‌نماید؛

ج- متقاضی: متقاضی دریافت یک یا چند خدمت از خدمات مذکور در ماده ۷ دستورالعمل؛

چ- شورای نظارت: کارگروه متشکل از نمایندگان معاونت‌های اول، حقوقی و امور مجلس و راهبردی قوه قضائیه و سازمان که تکالیف مقرر در دستورالعمل را بر عهده دارد.

ماده ۲- به منظور **صدور پروانه کارگزاری** و اعطای دسترسی تست به وب‌سرویس (API)های مرتبط با کارگزاری‌های ثبتی و احراز شرایط فنی اتصال به سامانه‌های سازمان، شخص حقوقی متقاضی پروانه باید به اداره کل کاداستر موارد ذیل را ارائه نموده و اقدامات ذیل را انجام دهد:

الف- مدارک ثبت شرکت یا موسسه؛

ب- لیست نام و نام خانوادگی و کد ملی سهام‌داران و اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل (به منظور بررسی ایرانی بودن آنها)؛

پ- گواهی عدم سوء‌پیشینه مؤثر کیفری برای مدیرعامل و تمامی اعضای هیأت مدیره؛

ت- اساسنامه شرکت (برای بررسی عدم وجود شروطی مخالف دستورالعمل در اساسنامه، موضوع بند (ت) ماده (۲) دستورالعمل)؛

ث- درخواست رسمی شرکت یا موسسه برای اخذ پروانه کارگزاری؛

ج- تعهدنامه رسمی مبنی بر رعایت قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران، مفاد دستورالعمل، سندهای الزامات موضوع ماده (۸) دستورالعمل و مصوبات شورای نظارت موضوع ماده (۱۷) دستورالعمل و دستورالعمل اجرایی بهبود حفاظت از حریم خصوصی کاربران و شیوه جمع آوری پردازش و نگه داری اطلاعات کاربران در سامانه‌ها و سکوها فضای مجازی مصوب ۱۴۰۲/۱۰/۲۷ کمیسیون عالی تنظیم مقررات فضای مجازی کشور و اینکه کارگزاری ظرف شش ماه، تمامی شرایط مندرج در ماده ۳ این شیوه‌نامه را فراهم می‌آورد؛

چ- تعهدنامه مبنی بر اینکه در دوره‌ای که شرکت یا موسسه به عنوان کارگزاری ثبتی فعالیت می‌کند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند به صورت دوره‌ای یا سرزده، نسبت به انجام بازرسی از زیرساخت، معماری و کدهای منبع سامانه کارگزاری و محل شعبات کارگزاری، پرونده‌ها و کارکنان و کارشناسان کارگزاری، به صورت مستقیم یا از طریق شرکت‌های بازرسی مورد اعتماد خود، اقدام نماید و کارگزار موظف به همکاری کامل در فرآیند بازرسی است؛

ح- معرفی یک فرد به عنوان رابط فنی به منظور تعامل سازمان با کارگزاری در رابطه با سامانه کارگزاری؛

خ- راه‌اندازی سامانه کارگزاری که در آن فرآیند ارائه حداقل سه خدمت، بر اساس سند الزامات آن‌ها به تأیید معاونت فناوری، پیاده‌سازی شده باشد؛

تبصره ۱- برای اشخاص حقوقی دارای سابقه فعالیت در حوزه توسعه سامانه، در صورتی که سابقه آن‌ها مورد تأیید معاونت فناوری قرار گیرد، بدون راه‌اندازی سامانه کارگزاری، امکان صدور پروانه کارگزاری وجود دارد و راه‌اندازی این سامانه، در هنگام اعطای مجوز فعالیت کارگزاری، احراز می‌گردد.

تبصره ۲- صرف دریافت «پروانه کارگزاری» امکان ارائه خدمات به متقاضیان وجود نخواهد داشت و ارائه خدمات نیاز به دریافت «مجوز فعالیت کارگزاری» از سازمان است.

ماده ۳- به منظور **صدور مجوز فعالیت کارگزاری** و فراهم شدن امکان بهره‌برداری تجاری از وب‌سرویس (API) های مرتبط با کارگزاری‌های ثبتی و ارائه خدمات به متقاضیان، کارگزاری باید به اداره کل کاداستر موارد ذیل را ارائه نماید و اقدامات ذیل را انجام دهد:

الف- معرفی حداقل یک کارشناس امور ثبتی و حقوقی؛ واجد شرایط ماده (۴) دستورالعمل به همراه مدارک واجد شرایط بودن فرد؛

ب- معرفی حداقل یک کارشناس امور نقشه‌برداری؛ واجد شرایط ماده (۵) دستورالعمل به همراه مدارک واجد

شرایط بودن فرد؛

پ- راه‌اندازی شعبه کارگزاری و ارائه مستندات آن؛

ت- گواهی درخواست آزمون نفوذ (Penetration Test) توسط یکی از آزمایشگاه‌های مورد تأیید افتا یا سازمان فناوری اطلاعات به همراه گزارش کامل آن؛

ث- گواهی تاییدیه فنی نرم افزار از سازمان فناوری اطلاعات ایران؛

ج- پروانه کسب از اتحادیه کشوری کسب و کارهای مجازی موضوع ماده (۸۷) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲؛

چ- گواهی نماد اعتماد الکترونیکی (Enamad) از مرکز توسعه تجارت الکترونیکی وزارت صمت؛

ح- تاییدیه معاونت فناوری مبنی بر اینکه سرورهای سامانه اعم از Production و Test منحصراً در مراکز داده مورد تأیید داخلی کشور میزبانی می‌شوند؛

خ- اتصال درگاه پرداخت مستقیم متصل به حساب حقوقی کارگزاری و عدم استفاده از هرگونه حساب واسط؛

د- امضای قرارداد منع افشاء اطلاعات (NDA)؛

ذ- امضاء توافق‌نامه سطح سرویس (SLA) که مفاد آن شامل آن است که سامانه باید در هر ماه حداقل ۹۹ درصد از زمان را بدون وقفه و با دسترسی پایدار ( $Uptime \geq 99\%$ ) فعال باشد؛

ر- اعطای دسترسی فقط-خواندنی (Read-Only) به داشبوردهای نظارتی برای تیم فنی سازمان ثبت، شامل داشبوردهای ذیل:

۱. وضعیت سرویس‌ها؛

۲. میزان مصرف منابع (CPU و RAM)؛

۳. زمان پاسخ API‌ها؛

۴. نرخ خطا؛

۵. لاگ‌های سیستمی، امنیتی و تراکنش‌ها؛

ز- دارا بودن مرکز پشتیبانی تلفنی و آنلاین (Call Center)؛

س- وثیقه گذاری به منظور جبران خسارت های احتمالی در نتیجه ارائه خدمات کارگزاری به متقاضیان، بر اساس ضوابط موضوع ماده ۱۷ دستورالعمل؛

ژ- در اساسنامه شرکت یا موسسه در موضوع فعالیت شخص حقوقی دو عبارت ذیل درج گردد:

۱. «ارائه خدمات در قالب کارگزاری فنی مهندسی و حقوقی موضوع بند (پ) ماده (۱۱۴) قانون

برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳ مجلس شورای اسلامی و دستورالعمل

شماره ۱۰۰/۳۹۴۳۳/۹۰۰۰ مورخ ۲۶/۰۷/۱۴۰۴ مصوب ریاست قوه قضائیه»؛

۲. «شرکت موظف است مفاد دستورالعمل بند (پ) ماده (۱۱۴) قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب رئیس قوه قضائیه ضوابط مرتبط با آن از جمله مقررات موضوع ماده (۱۷) دستورالعمل که به صورت قانونی به کارگزاری ابلاغ می‌شود را رعایت نماید و هر شرطی که در اساسنامه برخلاف مفاد دستورالعمل باشد فاقد اعتبار است».

تبصره- در صورتی که سامانه کارگزاری در آزمون نفوذ آزمایشگاه موضوع بند (ت) این ماده رد شود یا بر اساس اعلام آزمایشگاه، کارگزاری همکاری لازم برای انجام تست نفوذ با آزمایشگاه مربوطه را نداشته باشد، سازمان مکلف است مراتب را به کارگزاری ابلاغ نماید. کارگزاری از تاریخ ابلاغ، دو ماه مهلت دارد، آن شرط یا شرایط را مجدداً تحصیل کند، در غیر این صورت سازمان دسترسی سامانه مذکور به وبسرویس سازمان را تعلیق می‌نماید.

این شیوه‌نامه مشتمل بر ۳ ماده و ۳ تبصره بر اساس ماده ۱۷ دستورالعمل در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۸ به تصویب شورای نظارت رسید.