

به نام خدا

پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات
گام‌های اصلی برای توسعه پروژه‌های مشارکت در ساخت و ساز

آشنایی با

مشارکت در ساخت

(به همراه پیش‌بینی‌ها، نکات و توصیه‌ها به تفکیک مالکان، سازندگان و مشاوران املاک)

<ul style="list-style-type: none"> سرشناسه: تیدلر، یوسف، ۱۳۶۳- عنوان و نام پدیدآور: آشنایی با مشارکت در ساخت (به همراه پیش‌بینی‌ها، نکات و توصیه‌ها به تفکیک مالکان، سازندگان و مشاوران املاک)/یوسف تیدلر. 	<ul style="list-style-type: none"> مشخصات نشر: تهران: تیدلر، ۱۴۰۱. مشخصات ظاهری: ۲۶۴ ص شابک: 978-622-5221-01-7: ۵۵۰ هزار تومان وضعیت فهرست‌نویسی: فیبا رده‌بندی کنگره: ۴۳۸TH رده‌بندی دیویی: ۶۹۰ شماره کتابشناسی ملی: ۸۸۹۵۶۷۵ اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا
<ul style="list-style-type: none"> یادداشت: بالای عنوان: [فروست ۱] پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات [فروست ۲] گام‌های اصلی برای توسعه پروژه‌های مشارکت در ساخت و ساز. یادداشت: عنوان دیگر: پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات: گام‌های اصلی برای توسعه پروژه‌های مشارکت در ساخت‌وساز: آشنایی با مشارکت در ساخت. یادداشت: کتابنامه: ص. [۲۵۳]-۲۶۲. موضوع: ساخت‌مان‌سازی -- ایران -- صنعت و تجارت / Iran -- Construction industry ساخت‌مان‌سازی -- ایران -- قراردادها / Iran -- Construction contracts 	

SIDLER انتشارات تیدلر

پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات
گام‌های اصلی برای توسعه پروژه‌های مشارکت در ساخت‌وساز

آشنایی با مشارکت در ساخت

(به همراه پیش‌بینی‌ها، نکات و توصیه‌ها به تفکیک مالکان، سازندگان و مشاوران املاک)

ناشر	تیدلر
تدوین و تألیف	یوسف تیدلر
نوبت و سال انتشار	اول / ۱۴۰۱
شمارگان	۵۰ نسخه
مشخصات	رحلی، ۲۶۴ صفحه
قیمت کتاب	۵۵۰ هزار تومان
شماره شابک	۹۷۸-۶۲۲-۵۲۲۱-۰۱-۷

تهران، خیابان ولیعصر مابین میدان ونک و میرداماد، برج نگار، طبقه ۵، واحد ۱

☎ ۰۲۱ ۴۷۷۵۹ ☎ ۰۲۱ ۸۸۲۰۲۵۴۷

وبسایت < www.sidlerbook.com >

پست الکترونیک < info@sidlerbook.com >

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به ناشر می‌باشد و هرگونه نسخه‌برداری و کپی‌برداری کلاً و جزئاً پیگرد قانونی دارد.

فهرست کامل

مقدمه کتاب..... ۳۵

فصل ۱

آشنایی با مشارکت در ساخت و قرارداد مشارکت در ساخت ۳۷

❖ مشارکت در ساخت ۳۹

▪ مقدمه ۳۹

▪ شکل‌گیری مشارکت در ساخت در طول زمان..... ۴۰

▪ چرا مشارکت در ساخت ۴۱

• اهداف شرکت‌ها در ورود به مشارکت در ساخت ۴۱

♦ شرکت‌ها در نقش مالک ۴۱

♦ شرکت‌ها در نقش سازنده..... ۴۱

• انگیزه مالکان شخصی برای مشارکت در ساخت ۴۲

♦ الف) انگیزه مالکان از ساخت‌وساز..... ۴۲

۱. ترک شرایط فعلی: فرسودگی بنا، عدم ایمنی و آسایش کافی ۴۲

۲. تبدیل به احسن: ملک نوساز، زیبا، بزرگ‌تر، دارای امکانات مدرن‌تر و رسیدن به آسایش بیشتر ۴۲

۳. تبدیل به احسن: تبدیل یک واحد به چند واحد ۴۳

۴. صرفه‌جویی: هزینه‌های نگهداری و جاری مربوط به ملک ۴۳

۵. ایمنی: استحکام بنا و تجهیزات ساختمان، مقاومت در برابر زلزله ۴۳

۶. فرصت‌ها: ارزش افزوده، کسب سود و افزایش (رشد) سرمایه ۴۳

۷. فرصت‌ها: امکان تجمیع ۴۴

♦ ب) دلایل روی آوردن مالکان به مشارکت در ساخت..... ۴۴

۸. نداشتن سرمایه ساخت ۴۴

۹. نداشتن تخصص و دانش ساخت ۴۴

۱۰. دلایل دیگر ۴۴

• دلایل سرمایه‌گذاران و سازندگان برای مشارکت در ساخت ۴۴

▪ نتایج و آثار عمومی مشارکت در ساخت..... ۴۵

❖ مراحل و نحوه اجرای مشارکت در ساخت ۴۵

▪ مقدمات: تصمیم‌گیری‌ها، تصمیم‌سازی‌ها، انتخاب زمین یا ملک مشارکت ۴۶

▪ مراحل اداری و قرارداد و دریافت مجوزها ۴۶

▪ مراحل اجرایی ساخت ۴۷

▪ راه‌اندازی، بهره‌برداری، خدمات و فروش پروژه مشارکتی ۴۸

• مدیریت راه‌اندازی و بهره‌برداری ۴۸

♦ اهداف و برنامه‌های مدیریت بهره‌برداری و نگهداری ۴۹

۱- حفظ سرمایه ۴۹

۲- بهینه‌سازی کارایی کار ۴۹

۳- بهینه‌سازی عملکرد دارایی‌ها ۴۹

۴- ارتقای آگاهی و مسؤلیت‌پذیری ۴۹

۵- کاهش خرابی و شکست ۴۹

♦ مزایای مدیریت بهره‌برداری و نگهداری ۴۹

• خدمات مدیریت بهره‌برداری ۵۰

♦ اهداف خدمات مدیریت بهره‌برداری ۵۰

♦ مراحل آرایه خدمات مدیریت بهره‌برداری ساختمان..... ۵۰

• سطوح آرایه خدمات مدیریت بهره‌برداری ساختمان..... ۵۰

۵۱	♦ سطح اول - مطالعات قبل از اجرای پروژه مدیریت بهره‌برداری.....
۵۱	♦ سطح دوم - برندسازی، بازاریابی و فروش پروژه.....
۵۱	♦ سطح سوم - نظارت و مدیریت فرایند تحویل، بهره‌برداری و ارائه خدمات پس از فروش.....
۵۲	♦ سطح چهارم - مدیریت ساختمان.....
۵۲	❖ قرارداد مشارکت در ساخت و ساز.....
۵۲	▪ تعریف و کلیات.....
۵۴	▪ ماهیت حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت.....
۵۴	▪ ویژگی‌های حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت.....
۵۵	▪ پیش‌بینی و پیشگیری‌ها در قرارداد مشارکت در ساخت.....
۵۷	▪ چگونگی ایجاد شرایط در قرارداد مشارکت در ساخت.....
۵۷	▪ ابعاد قراردادهای مشارکت در ساخت.....
۵۸	▪ عوامل موفقیت و یا شکست یک پروژه مشارکت در ساخت.....
۵۸	• ۱. از جنبه اقتصادی.....
۵۸	• ۲. از جنبه مهندسی و فنی.....
۵۸	• ۳. از جنبه حقوقی و قوانین.....
۵۸	♦ (۱) قوانین مشارکتی.....
۵۹	♦ (۲) قرارداد مشارکت در ساخت.....
۵۹	♦ (۳) اهمیت تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت.....
۵۹	♦ (۴) قوانین خاص مشارکت در ساخت.....
۵۹	▪ نکات اصلی و مهم در تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت.....
۶۰	▪ شرایط صحت قرارداد.....
۶۰	▪ لزوم استعلامات ثبتی و تحقیقات لازم در مشارکت در ساخت.....
۶۰	• استعلام ثبتی (اداره ثبت اسناد و املاک).....
۶۱	• استعلام شهرداری و شهرسازی.....
۶۱	• استعلام از اداره اوقاف.....
۶۱	• سایر استعلامات.....
۶۲	▪ لزوم توجه به قوانین در قرارداد مشارکت در ساخت.....
۶۲	• مواد قانونی مرتبط با قرارداد مشارکت در ساخت.....
۶۲	▪ لزوم رعایت مقررات و ضوابط شهرسازی و شهرداری.....
۶۳	▪ قرارداد مشارکت در ساخت املاک تجاری.....
۶۳	• اضافه بنا و توسعه تجاری در املاک تجاری.....
۶۳	▪ مبنای توافق قرارداد مشارکت در ساخت.....
۶۴	▪ در خصوص شروع و اتمام قرارداد مشارکت در ساخت.....
۶۵	❖ چالش‌های پیش‌رو در مشارکت در ساخت و راه‌حل‌ها.....
۶۵	▪ نگرانی‌های مالکان.....
۶۶	▪ همسایه ناراضی.....
۶۶	▪ اعطای وکالت کاری جهت تخریب و نوسازی.....
۶۷	• الف) وظیفه اخذ جواز به عهده مالک / مالکان.....
۶۷	• ب) وظیفه اخذ جواز با سازنده / سازندگان باشد.....
۶۷	▪ نقشه‌ها.....
۶۸	▪ عملیات احداث ساختمان در قراردادهای مشارکت.....
۶۸	▪ بیمه مسؤلیت مدنی در قرارداد مشارکت در ساخت.....
۶۹	▪ تقسیم واحدها.....
۶۹	• ۱. تقسیم معمولی.....
۶۹	• ۲. تقسیم واحدی.....

- ۳. تقسیم واحدی، احتسابی (بهترین نوع تقسیم)..... ۶۹
- تحویل آپارتمان‌ها..... ۶۹
- شیوه‌های تعیین خسارت در قرارداد..... ۷۰
- ۱. تعیین خسارت روزانه..... ۷۰
- ۲. پرداخت خسارت روزانه + انجام موضوع تعهد (توسط مالک به هزینه سازنده)..... ۷۰
- ۳. پرداخت خسارت مقطوع..... ۷۰
- حق حبس..... ۷۰
- حق پیش‌فروش واحدها..... ۷۱
- خلافتی ساختمان (کمیسیون ماده صد)..... ۷۲
- نوسانات قیمت زمین و مصالح..... ۷۳
- توقف پروژه به دلیل عدم تأمین مالی، فوت شریک و..... ۷۳
- پروژه رها شده و نیمه‌کاره مانده..... ۷۳
- مرحله پایان کار عملیات احداث ساختمان و شروع بهره‌برداری..... ۷۴
- عدم تحویل ملک از سوی سازنده در زمان تحویل..... ۷۴
- متواری شدن سازنده پس از دو مرحله انتقال سند..... ۷۴
- اختلافات مترآز بعد از ساخت..... ۷۴
- درگیر دادگاه و گروکشی نشوید..... ۷۴
- ❖ بحث آزاد در خصوص دلایل بروز مشکلات و اختلاف در قرارداد مشارکت..... ۷۵
- جای خالی متخصص قرارداد مشارکت در ساخت..... ۷۵
- قراردادهایی با عنوان اشتباه..... ۷۵
- قراردادهایی با مفاد و شروط نامناسب و مفاهیم مجهول و دویپهلو..... ۷۶
- استفاده از قراردادهای تپ..... ۷۶
- نا آگاهی حقوقی طرفین یا یکی از طرفین قرارداد..... ۷۷
- بی‌توجهی طرفین به اصول و قواعد معاملات ملکی..... ۷۷
- در شرایط نامناسب مالی و یا روحی قرارداداشتن..... ۷۷
- معامله در زمان و مکان نامناسب..... ۷۷
- بی‌توجهی، کم‌کاری و کاهلی طرفین..... ۷۸
- عدم استفاده از مشاوران حاذق..... ۷۸
- انجام معاملات بدون واسطه، بدون حفظ تشریفات لازم و اعتماد بی‌مورد..... ۷۸
- مشارکت و معامله با اشخاص غیرمتخصص و غیرمتعهد..... ۷۹
- دلالتان طمعکار و زیاده‌خواه..... ۷۹
- اسناد مخدوش و معجول ملک..... ۷۹
- عدم تحقیق و بررسی کافی در خصوص طرف مقابل و موضوع مشارکت..... ۸۰
- عدم تعریف تضمین انجام تعهدات مؤثر و کارا در قرارداد..... ۸۰
- وجود تعارض و تراحم در ملک یا سند ملک..... ۸۰
- مشارکت با وراث دارای اختلافات ریشه دار..... ۸۱
- معضلات معاملات فضولی در مشارکت در ساخت..... ۸۱
- انجام ندادن امکان‌سنجی پروژه و محاسبات لازم..... ۸۱
- خرج بی‌حساب و کتاب و پرداخت‌های غیر اصولی و غیر متعارف..... ۸۲
- زیاده‌خواهی طرفین یا طرف مقابل..... ۸۲
- تلاطم بازار و یا رکود طولانی در بازار مسکن..... ۸۲
- ❖ مشکلات موجود در مرحله طراحی و شروع به کار در قراردادهای مشارکت..... ۸۳
- مرحله اول: نقشه‌های تأیید شده..... ۸۳
- مرحله دوم: عملیات احداث ساختمان در قراردادهای مشارکت..... ۸۳
- مرحله سوم: مرحله اتمام عملیات احداث ساختمان و شروع بهره‌برداری..... ۸۳

۸۴	❖ توصیه‌هایی در مورد ضمانت‌های اجرایی در قرارداد
۸۴	▪ ضمانت اجرایی سازنده
۸۴	▪ ضمانت اجرایی مالک
۸۴	▪ وجه التزام
۸۵	▪ مسؤولیت تضامنی طرفین قرارداد
۸۵	❖ نقش و لزوم وجود داور در مشارکت در ساخت
۸۷	❖ نکات مهم در پیش‌گیری از اختلاف و رفع آن
۸۷	❖ موارد قابل طرح در پیش‌فروش
۸۷	▪ پیش‌فروش پروژه‌های مشارکتی، آری یا نه
۸۸	▪ تمهیدات لازم
۸۸	• ۱. حداکثر مقدار و اندازه مجاز به پیش‌فروش
۸۸	• ۲. برنامه زمان‌بندی پیش‌فروش
۸۸	• ۳. محل انجام قرارداد پیش‌فروش
۸۸	• ۲. چگونگی برخورد با تخلف سازنده در توافقات پیش‌فروش
۸۸	• ۳. شرط حضور مالک
۸۸	• ۴. توانایی مالی سازنده
۸۹	• ۵. پیش‌فروش توسط مالک
۸۹	❖ کمیسیون یا حق دلالی در قرارداد مشارکت در ساخت
۹۰	❖ خلاصه نکات عمومی و مهم در مشارکت در ساخت
۹۴	❖ خلاصه نکات مهم حقوقی قرارداد

فصل ۲

۹۷	❖ توصیه‌هایی برای مالکان
۹۹	❖ کانال‌های ورود مالکان برای مشارکت در ساخت
۹۹	▪ وکیل حقوقی
۱۰۰	▪ مشاوران املاک
۱۰۰	▪ سازنده و افراد وابسته به وی
۱۰۰	• ارتباط غیراصولی با سازنده یا افراد وابسته به او
۱۰۰	• ارزیابی و انتخاب اصولی سازنده
۱۰۱	▪ کارشناس مشارکت در ساخت
۱۰۱	• ویژگی‌های مورد نظر برای کارشناس مشارکت در ساخت
۱۰۱	• خدمات تخصصی و حرفه‌ای مورد نظر کارشناس مشارکت در ساخت
۱۰۳	• مزایای حضور کارشناس مشارکت در ساخت در کنار مالک
۱۰۳	• حق الزحمه کارشناس
۱۰۳	❖ نکات مفید برای مالکان در خصوص سازنده (شریک)
۱۰۳	▪ ارزیابی سازنده
۱۰۴	• ۱. توان فنی و اجرایی سازنده
۱۰۴	♦ - تخصص و تجربه
۱۰۴	♦ - تیم اجرایی مجرب
۱۰۴	♦ - نقشه معماری
۱۰۴	♦ - کیفیت مصالح
۱۰۴	♦ - بررسی توان سازنده در تقابل با پروژه‌های در دست ساخت
۱۰۵	• ۲. پشتوانه مالی سازنده
۱۰۵	• ۳. پشتوانه کاری سازنده (سابقه)

- ♦ - منطقه فعالیت سازنده..... ۱۰۵
- ♦ - نمونه کار در حال احداث و یا ساخته شده ۱۰۵
- ♦ - میزان رضایت مالکان و استفاده‌کنندگان سازه‌های قبلی..... ۱۰۵
- ♦ - نقشه‌های معماری سازه‌های قبلی..... ۱۰۶
- ♦ شرکت‌های پیمانکار طرف قرارداد سازنده..... ۱۰۶
- ۴. روابط اجتماعی، حسن اخلاق و میزان صداقت..... ۱۰۶
- ۵. تعهد کاری و قانونی ۱۰۶
- ۶. نحوه تنظیم قرارداد..... ۱۰۶
- ۷. پرداخت مبلغ بلاعوض یا قرض‌الحسنه ۱۰۷
- تنظیم قرارداد با دو سازنده ۱۰۷
- شرکت‌های سازنده - اشخاص حقوقی..... ۱۰۸
- کیفیت ساخت آپارتمان‌ها..... ۱۰۸
- ❖ **تعهدات و تکالیف اصلی مالکان در قرارداد مشارکت**..... ۱۰۸
- وکالت‌نامه کاری (وکالت بلاعزل زمان‌دار)..... ۱۰۹
- تحویل ملک مشارکت شده..... ۱۰۹
- نکات مهم در زمان تحویل ملک به سازنده..... ۱۰۹
- تعیین تکلیف ملک سرقفلی‌دار..... ۱۱۰
- انتقال سند مالکیت..... ۱۱۰
- روش نخست: انتقال به صورت قطعی و گرفتن وکالت‌نامه ۱۱۰
- روش دوم: مرحله‌ای (پلکانی)..... ۱۱۰
- ♦ نکات مهم انتقال سند و تحویل ملک به مالک در روش مرحله‌ای ۱۱۱
- روش سوم: مشتمل بر رهن ۱۱۱
- تحویل گرفتن واحدهای ساخته شده..... ۱۱۱
- امضای تقسیم‌نامه محضری..... ۱۱۲
- حق تقسیم‌نامه..... ۱۱۲
- تکلیف واحدی که مالک و سازنده پس از تقسیم در آن شریک شوند..... ۱۱۲
- فوت و محجوریت مالک ۱۱۲
- تعهدات مالکان به هم ۱۱۲
- نماینده مالکان..... ۱۱۲
- شرایط انتخاب نماینده مالکان..... ۱۱۳
- املاک کلنگی دارای واحد تجاری..... ۱۱۴
- ۱. حق بهره‌برداری (سرقفلی) واحد تجاری به غیر واگذار شده ۱۱۴
- ۲. مالکیت واحد تجاری به صورت (۶ دانگ) به غیر واگذار شده..... ۱۱۴
- پیش‌فروش ۱۱۴
- پیش‌خرید ۱۱۵
- مسؤولیت‌های صاحبان زمین..... ۱۱۵
- مسؤولیت‌های صاحبان زمین در مواقعی که پروژه مشارکت فاقد مجری ذیصلاح باشد..... ۱۱۵
- ♦ بازخوانی پرونده‌ای در منطقه یافت‌آباد در ارتباط مسؤولیت صاحبان زمین ۱۱۶
- ♦ بازخوانی پرونده‌ای در گود یوسف‌آباد در ارتباط با مسؤولیت صاحبان زمین ۱۱۶
- مسؤولیت‌های صاحبان زمین در مواقعی که پروژه مشارکت دارای مجری ذیصلاح باشد ۱۱۷
- ♦ انتخاب مجری ذیصلاح: قرارداد صوری و عدم آگاهی نسبت به مسؤولیت ۱۱۷
- ♦ بازخوانی پرونده‌ای در منطقه تهران‌پارس ۱۱۷
- ❖ **مالکان توجه کنند!**..... ۱۱۸
- کلاهبرداری از صاحبان زمین..... ۱۱۸

- کلاهبرداری با استفاده از تغییرات قراردادی دست بردن در نسخه مالکان - بازخوانی پرونده..... ۱۱۸
- چرخ کردن صاحب زمین با سفته ۱۱۹
- خلاصه نکات به تفکیک برای مالکان..... ۱۲۰
- قبل از هر چیز ۱۲۰
- مشاور (واسطه) مشارکت در ساخت..... ۱۲۱
- در مورد سازنده‌ها و شریک..... ۱۲۲
- قرارداد..... ۱۲۴
- در مراحل اداری و اجرا ۱۲۵
- سوال و جواب‌های مفید مرتبط با مشارکت در ساخت..... ۱۲۶
- - چه کسی سود بیشتری می‌برد مالک یا سازنده؟ ۱۲۶
- - قوانین مرتبط با قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۶
- - تجمیع و انتقال سند بین مالکان..... ۱۲۶
- - عدم همکاری یکی از مالکان ۱۲۶
- - امکان رسمی کردن قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۶
- - مقایسه اعتبار قرارداد مشارکت در ساخت منعقد شده بین طرفین و آژانس املاک ۱۲۷
- - حق الزحمه دفتر املاک برای قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۷
- - کمیسیون قرارداد مشارکت در صورت فسخ ۱۲۷
- - بستن قرارداد پیش‌فروش در آژانس املاک ۱۲۷
- - قرارداد مالکان با سازنده به صورت انفرادی ۱۲۷
- - سایر مدل‌های قرارداد بین مالک و سازنده ۱۲۷
- - تنظیم قرارداد اصولی ۱۲۸
- - عدم قید شرط اعطای وکالت کاری جهت اخذ جواز تخریب و نوسازی از طرف مالک..... ۱۲۸
- - عدم درج دقیق تاریخ‌ها در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۸
- - استفاده از روش‌های متنوع انتقال سند ۱۲۸
- - عدم تسویه وام توسط سازنده ۱۲۹
- - مشارکت در ساخت با وراث ۱۲۹
- - لزوم انحصار وراثت ۱۲۹
- - انحصار وراثت قبل از مشارکت ۱۲۹
- - لزوم اخذ گواهی انحصار وراثت برای تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت ۱۳۰
- قرارداد مشارکت در ساخت زمین مشاعی..... ۱۳۰
- مشارکت در ساخت با طفل صغیر..... ۱۳۰
- مشارکت در ساخت در ملکی که اجاره داده شده ۱۳۰
- مشارکت در ساخت در زمین بدون سند ۱۳۰
- ادعای سازنده در مورد گرفتن مجوز ساخت با شرایط خاص..... ۱۳۰
- دریافت وام..... ۱۳۱
- قطع درختان ۱۳۱
- میزان پیشروی ملک ۱۳۱
- طبقات مجاز در دستور نقشه ۱۳۱
- عدم تخلیه مالک..... ۱۳۱
- ضمانت اجرای تعهدات توسط سازنده ۱۳۲
- استفاده از ضمانت‌نامه‌های بانکی برای تضمین انجام تعهد ۱۳۲
- مسؤولیت تضامنی سازندگان و آثار آن و رابطه قانونی بین سازندگان ۱۳۲
- تعیین داور قبل یا بعد از قرارداد ۱۳۲

- شرایط داور مشارکت در ساخت ۱۳۳
- شرط حق اعتراض به رأی داور ۱۳۳
- خودداری داور از دادن رأی یا استعفاى وی ۱۳۳
- فوت یا محجور شدن طرفین قرارداد ۱۳۳
- حق فسخ ۱۳۳
- تکلیف دانگ انتقال یافته از سند در صورت فسخ ۱۳۴
- تکلیف واحد پیش‌فروش در صورت فسخ ۱۳۴
- تاثیر انقضای مدت بر قرارداد مشارکت در ساخت ۱۳۴
- آیا متخلف از تعهد با پرداخت خسارت کامل می‌تواند از انجام تعهد سر باز زند؟ ۱۳۴
- آیا خسارت عدم انجام تعهد و تأخیر در انجام تعهد قابل جمع است ۱۳۵
- دریافت جریمه تأخیر در تحویل آپارتمان ۱۳۵
- شکایت بابت عدم تحویل به موقع ساختمان نوساز ۱۳۶
- دعوی الزام به تکمیل ساختمان و اخذ پایان‌کار ۱۳۶
- شروط عمومی پیمان و قراردادهای مشارکت در ساخت ۱۳۶
- رعایت قانون پیش‌فروش در پروژه‌های مشارکت در ساخت ۱۳۶

فصل ۳

نکاتی برای سازندگان و مشارکت‌کنندگان ۱۳۹

- ❖ سودای سودآور مشارکت و ساخت‌وساز ۱۴۱
- ❖ نکات مهم در شروع مشارکت در ساخت برای سازندگان ۱۴۱
- بررسی کلی وضعیت زمین از نظر محدوده، پهنه‌بندی و کاربری ۱۴۲
- ابعاد مناسب ملک یا زمین مشارکت در ساخت ۱۴۲
- لوکیشن مناسب زمین یا ملک مشارکت در ساخت ۱۴۲
- بررسی شرایط خاص پروانه ساخت در برخی مناطق ۱۴۲
- بررسی درخت در زمین ۱۴۳
- بررسی سند و امور ثبتی ملک یا زمین مورد مشارکت در ساخت ۱۴۳
- عدم اختلاف قیمت فاحش زمین (ملک) با آورده سازنده ۱۴۳
- تعداد مالکان و چگونگی همراهی آنها با پروژه مشارکت در ساخت ۱۴۳
- عدم اختلاف میان مالکان و داشتن نماینده با حدود اختیارات کافی ۱۴۳
- تعامل مهم‌ترین نکته در مشارکت در ساخت ۱۴۳
- ❖ انتخاب زمین یا ملک کلنگی ۱۴۴
- مقدمه بحث ۱۴۴
- شناخت زمین برای مشارکت در ساخت ۱۴۵
- مساحت و قواره زمین ۱۴۵
- ویژگی‌های زمین ۱۴۵
- موقعیت زمین ۱۴۵
- مشخصات سند ۱۴۶
- زمین یا ملک مناسب برای مشارکت در ساخت ۱۴۶
- در دامنه کوه ۱۴۶
- زمین‌های کنار آب ۱۴۶
- جهت‌های زمین نسبت به خیابان ۱۴۶
- خلاصه: عوامل مؤثر در انتخاب زمین ۱۴۷
- طرح‌ها ۱۴۸
- طرح جامع شهری ۱۴۸

- طرح تفصیلی ۱۴۸
- طرح هادی روستایی ۱۴۸
- مواد و کمیسیون‌های مهم قانونی ۱۴۸
- کمیسیون ماده پنج سازمان مسکن و شهرداری ۱۴۸
- تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری‌ها ۱۴۹
- کاربری املاک در مشارکت در ساخت ۱۴۹
- انواع کاربری املاک و وجه تمایز آن‌ها ۱۴۹
- ♦ ۱- کاربری مسکونی ۱۵۰
- ♦ ۲- کاربری کشاورزی ۱۵۰
- ♦ ۳- کاربری تجاری ۱۵۰
- ♦ ۴- کاربری صنعتی ۱۵۰
- ♦ ۵- کاربری خدماتی ۱۵۱
- ♦ ۶- کاربری معدن ۱۵۱
- ♦ ۷- کاربری ورزشی ۱۵۱
- ♦ ۸- فاقد کاربری ۱۵۱
- ♦ - کاربری مختلط ۱۵۱
- آشنایی با پهنه‌بندی اراضی (در شهر تهران) ۱۵۱
- ♦ پهنه R - سکونت (Residential) ۱۵۲
- ♦ پهنه S - فعالیت (Service) ۱۵۲
- ♦ پهنه M - مختلط (Mixeduse) ۱۵۳
- ♦ پهنه G - حفاظت سبز و باز (Green) ۱۵۳
- ♦ اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری ۱۵۴
- ♦ پهنه فرودگاهی (Airport) ۱۵۴
- تغییر کاربری ۱۵۴
- ❖ امکان‌سنجی و برآورد اقتصادی پروژه مشارکت در ساخت ۱۵۵
- شرایط و ارزش زمین ۱۵۵
- بررسی و مطالعه تراکم زمین ۱۵۵
- برآورد هزینه ساخت و ساز ۱۵۵
- مناسب‌ترین زمان مشارکت در ساخت ۱۵۶
- ❖ رعایت اصول و ضوابط شهرسازی و شهرداری، مجموعه مقررات ملی ساختمان و طرح معماری ۱۵۶
- مقتضیات ساخت و ساز ۱۵۶
- طرح معماری ۱۵۷
- رعایت مقررات ملی ساختمان ۱۵۸
- رعایت ضوابط و مقررات شهرداری و شهرسازی ۱۵۸
- لزوم آشنایی با موارد کاربردی در ضوابط و مقتضیات ساخت و ساز ۱۵۸
- فهرست موارد کاربردی در مشارکت در ساخت ۱۵۸
- فهرست کاربردی ضوابط و مقررات ۱۵۹
- بیمه‌های ساختمانی ۱۶۰
- ❖ اخذ جواز ساخت (پروانه ساختمان) ۱۶۱
- مراحل اخذ جواز تخریب و نوسازی از شهرداری ۱۶۲
- تشکیل پرونده: ثبت درخواست پروانه ساخت با مراجعه به دفتر خدمات الکترونیک شهرداری تهران ۱۶۲
- گرفتن دستور بازدید و بازدید کارشناس دفتر خدمات از ملک ۱۶۲
- بررسی گزارش مأمور فنی و کاربری ملک ۱۶۲
- تدوین دستور نقشه ملک و تعیین پهنه ساختمان ۱۶۲
- تعیین حقوق مکتسبه و متراژ بنا ۱۶۲

- طراحی نقشه معماری با مراجعه به دفاتر مهندسی مشاور ۱۶۳
- تهیه نقشه معماری فاز یک ۱۶۳
- تایید نقشه توسط معاونت شهرسازی شهرداری منطقه و صدور فیش عوارض ساختمان ۱۶۳
- پرداخت فیش عوارض ساختمان و ورود به مرحله پیش‌نویس ۱۶۳
- ♦ برگ سبز ناظر به همراه قرارداد مالک و ناظر ۱۶۴
- ♦ ثبت برگ سبز مکانیک خاک و رشته‌های چهارگانه ۱۶۴
- ♦ بررسی نقشه‌های فاز ۲ جهت پروژه‌های بزرگتر از ۲۰۰۰ متر مربع ۱۶۴
- ♦ تهیه نقشه‌های اجرایی و دفترچه محاسبات سیستم گودبرداری ۱۶۴
- تحویل مدارک به دفتر خدمات الکترونیک ۱۶۴
- صدور جواز و پروانه ساختمان ۱۶۵
- مدت زمان اعتبار جواز ۱۶۵
- تغییرات حین انجام کار ۱۶۵
- ❖ ساخت و اجرای پروژه (تعهدات سازنده) ۱۶۵
- ❖ قرارداد مشارکت پیمان و فرق آن با مشارکت در ساخت ۱۶۶
- ❖ ورود شریک یا سرمایه‌گذار جدید به قرارداد مشارکت ۱۶۷
- حالت اول؛ تنظیم اولیه قرارداد مشارکت و سرمایه‌گذاری ساختمان با چند سرمایه‌گذار ۱۶۸
- حالت دوم؛ ورود سرمایه‌گذار جدید در میانه انجام موضوع قرارداد ۱۶۸
- ❖ تخلف در ساخت و کمیسیون ماده ۱۰۰ ۱۶۹
- انواع تخلفات در ساخت و نتایج (آثار) آن ۱۶۹
- ♦ الف- ساخت بنا بدون جواز ۱۶۹
- ۱. تخریب ۱۷۰
- ۲. جریمه ۱۷۰
- ♦ ب- تخلف اضافه بنا ۱۷۰
- ۱. تخریب ۱۷۰
- ۲. جریمه ۱۷۰
- ♦ ج- تخلف مربوط به عدم احداث پارکینگ یا غیرقابل استفاده بودن آن ۱۷۰
- ۱- عدم ساخت و تأمین پارکینگ ۱۷۰
- ۲- تخلف و ایرادی که قابل اصلاح باشد ۱۷۰
- ♦ د- تخلف تجاوز به حریم معابر ۱۷۱
- ♦ ه- تخلف عدم استحکام بنا ۱۷۱
- ♦ و- تخلف عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی ۱۷۱
- ۱- اصول فنی ۱۷۱
- ۲. اصول بهداشتی ۱۷۱
- ۳. اصول شهرسازی ۱۷۱
- ۴. تخلف کاربری ۱۷۱
- ❖ نکات عمومی برای سازندگان ۱۷۲
- چند نکته در خصوص نحوه معامله و ملک‌های مشارکتی ۱۷۴
- نکات و شرایط سند مالکیت ۱۷۵
- نکات مفید فنی و حقوقی در مراحل اجرایی ۱۷۶

فصل ۴

- ❖ نکات و آموزش‌ها برای مشاوران و مدیران قرارداد مشارکت در ساخت ۱۷۹
- ❖ کوتاه در مورد مشارکت در ساخت ۱۸۱
- ❖ شرح برخی مفاهیم در مشارکت در ساخت ۱۸۲
- عرف مشارکت در منطقه ۱۸۲

- ۱۸۲ درصد سهم مالک و سازنده
- ۱۸۲ بلاعوض
- ۱۸۲ قرض الحسنه
- ۱۸۳ اسکان
- ۱۸۳ پهنه ملک
- ۱۸۳ سطح اشغال
- ۱۸۴ تعداد طبقات مجاز
- ۱۸۴ عرض گذر
- ۱۸۴ حداکثر تراکم مجاز
- ۱۸۵ مازاد تراکم
- ❖ ۱۸۵ آشنایی با رنج کاری مشارکت در ساخت در مشاوره املاک
- ۱۸۵ شکل‌گیری رنج کاری مشارکت در ساخت
- ۱۸۶ اهمیت مشارکت در ساخت برای مشاوران
- ۱۸۶ تخصص مورد نیاز مشاور مشارکت در ساخت
- ۱۸۷ گستره خدمات مشاور مشارکت در ساخت
- ۱۸۷ فعالیت هم‌زمان روی چند ملک
- ۱۸۷ فعالیت روی ملک‌های بزرگ مشارکت در ساخت
- ۱۸۸ فعالیت شریکی در قرارداد مشارکت در ساخت
- ❖ ۱۸۸ یافتن فایل مشارکت و رسیدن به قرارداد مشارکت در ساخت
- ۱۸۸ بازار هدف در رنج مشارکت در ساخت
- ۱۸۹ یافتن ملک مشارکتی و آگاهی و احاطه بر شرایط ملک
- چالش پیدا کردن فایل مشارکتی
- شناخت انواع زمین و شرایط آن
- سازمان‌ها و ادارات مربوط و لزوم تحقیق و استعلام زمین و ملک
- ارزیابی و برنامه‌ریزی
- برآورد شرایط موجود در منطقه
- دانستن مختصات و اطلاعات ملک و موارد مربوط به کاربری و تراکم و سطح اشغال و
- شرایط مالک برای مشارکت در ساخت
- مواجهه با مالکان، مشاوره و متقاعدسازی برای مشارکت
- ترغیب و جلب نظر مالک
- تماس مالک و اظهار تمایل
- مرحله نهایی متقاعدسازی و جلب اعتماد مالک
- تنظیم فرم کارشناسی
- تحویل برگه کارشناسی و آمادگی برای سؤالات احتمالی مالک از مشاور
- ♦ اول: نام سازنده چیست؟
- ♦ دوم: در طول مدت قرارداد من در کجا سکونت کنم؟
- ♦ سوم: مدت زمان ساخت ملک من چقدر است؟
- ♦ چهارم: برای مشارکت ترس دارم.
- ♦ پنجم: من نیاز به پول بیشتری دارم.
- ♦ ششم: ملک من پیشنهاد بهتری دارد؟
- ♦ هفتم: سازنده از چه متریالی استفاده می‌کند؟
- ♦ و هر سوال دیگری
- چالش‌های متقاعدسازی مالکان
- ♦ مالکان مردد در فروش یا مشارکت
- ♦ مالکان سنگ شده، مالکانی که با افراد غیر متخصص مشورت کرده‌اند

- ♦ مالکان با شرایط خاص..... ۱۹۹
- ♦ عدول از عرف منطقه و تغییر در حق‌السهم و بلاعوض ۱۹۹
- ♦ عدول از عرف: ۶۰ به ۴۰ تا آخرین طبقه ۱۹۹
- ♦ مالک ملک خواهان تراکم مازاد بر طرح تفصیلی ۲۰۰
- ♦ مالکان خواستار کاربری دیگری به جز کاربری موجود در طرح تفصیلی و پهنه‌بندی ملک ۲۰۰
- ♦ مالکان با شرط انتقال قدرالسهم در مرحله غیرعرف ۲۰۰
- ♦ مالکان با شروط خاص قراردادی ۲۰۱
- ♦ شروط باطل ۲۰۱
- ♦ پیچیدگی‌های قرارداد و پیدا کردن مشاور متخصص مشارکت در ساخت ۲۰۲
- معرفی فایل‌های مشارکت به سازندگان (مشتری‌یابی - سازنده‌یابی) ۲۰۲
- دور خوردن توسط سازنده ۲۰۳
- چند نکته در خصوص ارتباط مؤثر با سازنده و دریافت حق‌الزحمه ۲۰۴
- عقد قرارداد جعاله با سازنده ۲۰۵
- هماهنگی با سازنده قبل از نشست ۲۰۵
- اقدامات تکمیلی و کارهای باقیمانده ۲۰۵
- بازدید از نمونه کار سازنده ۲۰۵
- گرفتن تخفیف از مالک (وقتی شرایط مالک خارج از عرف است)..... ۲۰۶
- اختلاف احتمالی بین مالکان قبل از عقد قرارداد ۲۰۷
- نحوه به نتیجه رساندن ملک‌ها با تعداد مالکان زیاد..... ۲۰۸
- تعویض شرایط مشارکت در صورت اعلام انصراف مالک..... ۲۰۹
- مالکانی که به جای مشارکت قصد فروش (آپارتمان یا سهم خود از ملک) را دارند..... ۲۱۰
- حق‌الزحمه (کمسیون) ۲۱۱
- عوامل مشکل‌زا در مشارکت در ساخت را قبل از قرارداد بشناسیم ۲۱۲
- در صورت شکست و عدم نتیجه‌گیری..... ۲۱۳
- محاسبات قدرالسهم ۲۱۳
- نحوه محاسبه..... ۲۱۳
- روش‌های محاسبه قدرالسهم زمین ۲۱۴
- ♦ روش اول: بر اساس قانون تملک آپارتمان‌ها..... ۲۱۴
- ♦ روش دوم: بر اساس عرف ۲۱۴
- ♦ مذاکره بهترین و موثرترین روش متقاعدسازی مالکان در خصوص قدرالسهم..... ۲۱۵
- محاسبات مربوط به قدرالسهم با مثال ۲۱۵
- ♦ محاسبه قدرالسهم در بین مالکان..... ۲۱۵
- ♦ محاسبه قدرالسهم در شرایطی که سهم مالکان دانگ باشد ۲۱۶
- ♦ محاسبه قدرالسهم در شرایطی که ملک موجود دارای آپارتمان است ۲۱۶
- ♦ مثال ۱ (ملک شمالی): ۲۱۶
- ♦ مثال ۲ (ملک جنوبی) ۲۱۷
- ♦ محاسبه سهم مالکان متعدد در صورت برابر نبودن ۲۱۸
- ♦ محاسبه سهم‌الشرکه بین مالک (مالکان) زمین و سازنده (شریک)..... ۲۱۹
- مقایسه فروش و مشارکت ۲۲۱
- ♦ مدیریت قرارداد مشارکت در ساخت ۲۲۱
- تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت..... ۲۲۱
- انعقاد قرارداد و مدیریت آن ۲۲۱
- مراحل انعقاد قرارداد..... ۲۲۲
- ♦ جلسه معارفه ۲۲۲
- ♦ تنظیم و ارائه پیش قرارداد ۲۲۳

- ۲۲۳..... ♦ جلسه تکمیل قرارداد.....
- ۲۲۴..... ♦ - انعقاد و به امضا رساندن قرارداد.....
- ۲۲۴..... ■ شرح چند مورد در تنظیم قرارداد و مشارکت در ساخت.....
- ۲۲۴..... • آغاز و پایان قرارداد.....
- ۲۲۵..... • قیمت‌گذاری و آورده.....
- ۲۲۵..... • ملاک عرف، عرف منطقه و عرف محله.....
- ۲۲۶..... • تناسب و میزان قدرالسهم طرفین و تقسیم واحدها.....
- ۲۲۷..... • وجه التزام و خسارات.....
- ۲۲۷..... • ضمانت‌ها.....
- ۲۲۷..... • موارد مهم تعهدات مالکان.....
- ۲۲۹..... • موارد مهم در تعهدات سازندگان.....
- ۲۲۹..... • سند به عنوان امانت.....
- ۲۳۰..... • انتقال سند مالکیت به روش پلکانی در مشارکت در ساخت.....
- ۲۳۰..... ♦ انتقال سند در مراحل مختلف.....
- ۲۳۱..... ♦ انتقال قطعی سند به نام سازنده.....
- ۲۳۲..... ♦ مبنای تشخیص مراحل در روش پلکانی.....
- ۲۳۲..... ♦ وجه التزام و مراحل قرارداد در روش پلکانی.....
- ۲۳۳..... • حق حبس.....
- ۲۳۴..... • پیوسته (زنجیر) کردن قرارداد مشارکت در ساخت با قرارداد مبیعه‌نامه.....
- ۲۳۷..... • کیفیت ساخت و طراحی.....
- ۲۳۸..... • مترپال و مصالح.....
- ۲۳۹..... • تغییرات بعدی در قرارداد و متمم‌ها.....
- ۲۳۹..... • پیش‌فروش.....
- ۲۳۹..... • حل اختلاف و داور (حکم).....
- ۲۴۱..... • ضرر و زیان.....
- ۲۴۱..... • فورس‌ماژور.....
- ۲۴۱..... • فوت سازنده.....
- ۲۴۲..... • فسخ قرارداد.....
- ۲۴۳..... ♦ بازخوانی یک پرونده مشارکت در ساخت در خصوص فسخ.....
- ۲۴۴..... ■ نکات مهم در تنظیم قرارداد.....
- ۲۴۴..... • ۱. تنظیم قرارداد در دفاتر رسمی.....
- ۲۴۴..... • ۲. قید عبارت «قرارداد مشارکت در ساخت» در تمام صفحات قرارداد.....
- ۲۴۴..... • ۳. احراز هویت طرفین قرارداد.....
- ۲۴۴..... • ۴. ملک سند رسمی داشته باشد.....
- ۲۴۴..... • ۵. سازنده دارای پروانه باشد.....
- ۲۴۴..... • ۶. ذکر دقیق جزئیات در قرارداد.....
- ۲۴۵..... • ۷. تعهد سازنده مبنی بر استفاده از مصالح مرغوب و استاندارد.....
- ۲۴۵..... • ۸. ذکر تمام تعهدات طرفین.....
- ۲۴۵..... • ۹. تعیین داور.....
- ۲۴۵..... ■ خطرات در قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۲۴۵..... • عدم اطلاع از نحوه نوشتن قرارداد صحیح.....
- ۲۴۵..... • سند ملکی نامعتبر.....
- ۲۴۵..... • حق دریافت وام به سازنده.....
- ۲۴۶..... • خطرات ناشی از اعطای حقوق مازاد.....

۲۴۶	• عدم اطلاع از قیمت واحدهای مختلف
۲۴۶	• پرداخت جریمه و تخلفات ساخت
۲۴۶	❖ نکات مشارکت در ساخت
۲۴۶	▪ خلاصه نکات مهم حقوقی قرارداد
۲۴۸	▪ نکات نگارشی قرارداد مشارکت در ساخت
۲۵۱	▪ سایر نکات مشارکت در ساخت
۲۵۳	منابع و مأخذ
۲۵۳	▪ کتب
۲۵۳	• کتب زبان فارسی
۲۵۵	• کتب به زبان عربی
۲۵۸	▪ منابع لاتین
۲۵۸	▪ مقالات
۲۶۰	▪ مقالات کنگره و کنفرانس
۲۶۰	▪ پایان نامه‌ها
۲۶۱	▪ مجموعه آراء و فرهنگ‌نامه و قوانین
۲۶۱	▪ پرتال‌های دولتی و سایت‌های اینترنتی