

به نام خدا

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

ماهیت و تحلیل حقوقی

قرارداد مشارکت در ساخت

(به همراه کلیات حقوقی و بررسی مفاد قرارداد، حقوق و تکالیف قانونی و مباحث تکمیلی)

<ul style="list-style-type: none"> • سرشناسه: ئیدلر، یوسف، ۱۳۶۳- • عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام / Iran. Laws, etc • عنوان و نام پدیدآور: ماهیت و تحلیل حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت (به همراه کلیات حقوقی و بررسی مفاد قرارداد، حقوق و تکالیف قانونی و مباحث تکمیلی) / تدوین و تالیف یوسف ئیدلر. 	
<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: ماهیت و تحلیل حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت. • یادداشت: کتابنامه: ص. [۳۰۵]-۳۱۴. • موضوع: ساختمان‌سازی -- ایران -- قراردادهای / Construction contracts – Iran 	<ul style="list-style-type: none"> • مشخصات نشر: تهران: ئیدلر، ۱۴۰۱. • مشخصات ظاهری: ۳۱۶ ص.؛ ۳۱۶ ص؛ ۲۲ × ۲۹ س.م. • شابک: 978-622-5221-02-4؛ ۷۰۰ هزار تومان • وضعیت فهرست‌نویسی: فیبا • رده‌بندی کنگره: ۳۴۰۳ KMH • رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۲ • شماره کتابشناسی ملی: ۸۸۹۷۹۱۵ • اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا

SIDLER انتشارات ئیدلر

پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات
گام‌های اصلی برای توسعه پروژه‌های مشارکت در ساخت‌وساز
ماهیت و تحلیل حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت
(به همراه کلیات حقوقی و بررسی مفاد قرارداد، حقوق و تکالیف قانونی و مباحث تکمیلی)

ناشر	★	ئیدلر
تدوین و تألیف	★	یوسف ئیدلر
نوبت و سال انتشار	★	اول / ۱۴۰۱
شمارگان	★	۵۰ نسخه
مشخصات	★	رحلی، ۳۲۰ صفحه
قیمت کتاب	★	۷۰۰ هزار تومان
شماره شابک	★	۹۷۸-۶۲۲-۵۲۲۱-۰۲-۴

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..... ۳۱

فصل ۱

کلیات حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت..... ۳۳

قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۳۵

♦ تعریف و کلیات..... ۳۵

▪ مختصری در باب ماهیت حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت..... ۳۶

▪ مشارکت در ساخت و قانون مدنی..... ۳۷

▪ مشارکت مدنی و مشارکت در ساخت..... ۳۹

▪ انواع قراردادهای مشارکت مدنی..... ۳۹

• ۱- مشارکت مدنی خصوصی..... ۳۹

• ۲- قرارداد مشارکت مدنی با بانک..... ۴۰

• ۳- قرارداد مشارکت در ساخت..... ۴۰

▪ ویژگی‌های حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت..... ۴۰

▪ شرایط صحت قرارداد..... ۴۰

▪ چگونگی ایجاد شرایط در قرارداد مشارکت در ساخت..... ۴۱

▪ ابعاد قراردادهای مشارکت در ساخت..... ۴۱

▪ بررسی اثر شرط مدت در قراردادهای مشارکت در ساخت..... ۴۱

انواع قراردادهای مشارکت در ساخت و ساز..... ۴۳

▪ انواع قرارداد مشارکت در ساخت و ساز از حیث طرفین قرارداد..... ۴۳

• ۱. اشخاص حقیقی..... ۴۳

• ۲. اشخاص حقوقی حقوق خصوصی..... ۴۳

♦ الف- شرکت‌های خصوصی..... ۴۳

♦ ب) موقوفات..... ۴۳

♦ ج) بانک‌ها..... ۴۴

• ۳. اشخاص حقوقی حقوق عمومی..... ۴۴

♦ الف) دولت (سازمان مسکن و شهرسازی)..... ۴۴

♦ ب) شهرداری (سازمان سرمایه‌گذاری و مدیریت پروژه‌های مشارکتی)..... ۴۴

▪ انواع قرارداد مشارکت در ساخت از جهت نحوه مشارکت..... ۴۴

• ۱. مشارکت در ساخت معمول (مالک - سازنده) (مالکان - سازنده)..... ۴۴

• ۲. مشارکت در ساخت تجمیعی (مالکان دو یا چند پلاک - سازنده)..... ۴۵

• ۲. مشارکت در ساخت سهمی (مالک و سازنده)..... ۴۵

• ۳. مشارکت در ساخت تعویضی (تعویض قدرالسهم یا ملک)..... ۴۵

• ۴. مشارکت در ساخت تهاتری..... ۴۵

• ۵. مشارکت و تهاتر (بارتر)..... ۴۶

• ۶. مشارکت در ساخت تکمیلی..... ۴۶

▪ انواع قرارداد مشارکت در ساخت و ساز از حیث موضوع ساخت..... ۴۶

• ۱. قرارداد مشارکت در ساخت بنا..... ۴۶

♦ مشارکت در ساخت آپارتمان..... ۴۶

♦ مشارکت در ساخت تجاری - اداری..... ۴۷

- ♦ مشارکت در ساخت خانه ۴۷
- ♦ مشارکت در ساخت ویلا ۴۷
- ♦ مشارکت در ساخت گلخانه ۴۷
- ♦ مشارکت در ساخت پمپ بنزین ۴۷
- ♦ مشارکت در ساخت مراکز ورزشی ۴۸
- ♦ مشارکت در ساخت واحدهای دامداری ۴۸
- ♦ مشارکت در ساخت هتل و مراکز گردشگری ۴۸
- ♦ مشارکت در ساخت بیمارستان و مراکز درمانی ۴۸
- ♦ مشارکت در ساخت کارخانه، کارگاه و یا سوله (سازه صنعتی) ۴۸
- ♦ مشارکت در ساخت مراکز آموزشی (مدرسه، آموزشگاه، دانشگاه) ۴۹
- ۲. قرارداد واگذاری زمین به منظور انبوه‌سازی ۴۹
- ۳. قرارداد مشارکت در اجرای طرح آماده‌سازی ۴۹
- ۴. قرارداد مشارکت پیمان - مدیریت ۴۹
- مواد قانونی مرتبط با قرارداد مشارکت در ساخت ۵۰
- ♦ ماده ۱۰ قانون مدنی ۵۰
- ♦ ماده ۳۲ قانون مدنی ۵۰
- ♦ ماده ۱۸۵ قانون مدنی ۵۰
- ♦ ماده ۱۹۰ قانون مدنی ۵۰
- ♦ ماده ۲۱۹ قانون مدنی ۵۱
- ♦ ماده ۲۲۱ قانون مدنی ۵۱
- ♦ ماده ۲۲۲ قانون مدنی ۵۱
- ♦ ماده ۲۲۸ قانون مدنی ۵۱
- ♦ ماده ۲۳۰ قانون مدنی ۵۱
- ♦ ماده ۳۳۹ قانون مدنی ۵۱
- ♦ ماده ۳۶۲ قانون مدنی ۵۱
- ♦ ماده ۴۵۷ قانون مدنی ۵۲
- ♦ ماده ۶۷۴ قانون مدنی ۵۲
- ♦ ماده ۳۳۹ قانون مدنی ۵۲
- موارد مرتبط و ذکر شده از قانون تجارت ۵۲
- ♦ ماده ۳۳۵ تجارت ۵۲
- ♦ ماده ۳۴۳ تجارت ۵۲
- ♦ ماده ۳۴۴ تجارت ۵۲
- ♦ ماده ۳۵۲ تجارت ۵۲
- قانون ساخت‌وساز شهری ۵۳
- بررسی حقوقی مفاد قرارداد مشارکت در ساخت ۵۴
- تعریف قرارداد مشارکت در ساخت (یادآوری) ۵۴
- در خصوص شروع و اتمام قرارداد مشارکت در ساخت ۵۴
- مقدمه قرارداد ۵۵
- نام قرارداد ۵۵
- طرفین قرارداد مشارکت در ساخت ۵۶
- توصیف طرفین قرارداد مشارکت در ساخت‌وساز ۵۷
- نام‌گذاری طرفین قرارداد مشارکت در ساخت‌وساز ۵۷
- ♦ ۱. نام‌گذاری طرف اول ۵۸
- ♦ ۲. نام‌گذاری طرف دوم ۵۸
- هویت طرفین قرارداد مشارکت در ساخت‌وساز ۵۸
- ♦ مالک زمین ۵۹

- ۵۹..... ♦ شریک / سازنده.....
- ۶۰..... • احراز هویت و سمت طرف‌های قرارداد.....
- ۶۰..... • نشانی محل سکونت مالکان و سازنده.....
- ۶۰..... • احراز شرایط طرفین قرارداد.....
- ۶۱..... ♦ شرایط اشخاص حقیقی.....
- ۶۱..... ♦ شرایط اشخاص حقوقی.....
- ۶۲..... • ممنوعیت اشخاص در معامله.....
- ۶۲..... ♦ دلایل قانونی ممنوعیت اشخاص ممنوع معامله.....
- ۶۳..... ■ عوامل مرتبط با قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۶۳..... • داور.....
- ۶۳..... • نماینده مالکان (کارشناس مشارکت در ساخت).....
- ۶۳..... ♦ وظایف نماینده.....
- ۶۴..... ♦ مشخصات نماینده.....
- ۶۴..... ♦ حدود اختیارات نماینده.....
- ۶۴..... ♦ نوع نظارت نماینده.....
- ۶۴..... ♦ فرق نماینده با داور.....
- ۶۴..... • ناظر قرارداد - نظارت بر حسن اجرای قرارداد مشارکت.....
- ۶۵..... • مدیریت پیمان.....
- ۶۵..... ■ موضوع قرارداد.....
- ۶۵..... • شرایط کلی موضوع در قراردادها.....
- ۶۶..... • موضوع قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۶۸..... ■ مدت قرارداد (شروع و اتمام).....
- ۶۸..... • تاریخ نفوذ (تاثیر) قرارداد.....
- ۶۹..... ■ آورده طرفین.....
- ۷۰..... • آورده مالک.....
- ۷۱..... • آورده سازنده.....
- ۷۲..... ♦ سرمایه سازنده برای مشارکت.....
- ۷۲..... ♦ تخصص سازنده.....
- ۷۳..... ♦ تعهد سازنده.....
- ۷۳..... ■ انتقال سند مالکیت و قدرالسهم سازنده.....
- ۷۳..... • روش‌های انتقال قدرالسهم از سند.....
- ۷۴..... ♦ انتقال قدرالسهم سازنده از سند در انتهای کار.....
- ۷۴..... ♦ انتقال قدرالسهم سازنده در شروع کار.....
- ۷۵..... ♦ انتقال مرحله به مرحله سند با توجه به میزان قدرالسهم (پلکانی).....
- ۷۵..... ♦ انتقال سند به هر روشی به علاوه تنظیم مبایعه‌نامه و وکالت بلاعزل زنجیرشده به قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۷۵..... ♦ بهترین روش انتقال سند در مشارکت در ساخت کدام است؟.....
- ۷۶..... ■ تضمین در قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۷۶..... • تضمین قرارداد.....
- ۷۶..... • انواع تضمین از نظر نوع سند.....
- ۷۶..... ♦ ۱. ضمانت‌نامه بانکی.....
- ۷۶..... ♦ ۲. چک تضمینی.....
- ۷۶..... ♦ ۳. سفته.....
- ۷۶..... ♦ ۴. تضمین ملکی.....
- ۷۷..... • انواع تضمین از نظر موضوع.....
- ۷۷..... ♦ - تضمین سرمایه.....
- ۷۷..... ♦ - تضمین حسن انجام کار.....

- ۷۸ ♦ - تضمینات مربوط به خسارت تأخیر انجام تعهد.....
- ۷۹ ■ وجه التزام در قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۷۹ • وجه التزام.....
- ۸۰ • انواع وجه التزام در قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۸۰ ♦ - مطالبه وجه التزام و الزام به ایفای تعهد در قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۸۰ ♦ - مطالبه وجه التزام و خسارت عدم انجام تعهد به صورت توأمان.....
- ۸۱ ■ تعهدات طرفین قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۸۲ • تعهدات اصلی مالک (طرف اول).....
- ۸۲ ♦ ۱. دادن وکالت کاری به سازنده و امضای به موقع آن.....
- ۸۳ ♦ ۲. دریافت پروانه یا جواز ساختمان توسط مالک یا دادن وکالت به سازنده.....
- ۸۳ ♦ ۳. تخلیه و تحویل ملک یا زمین.....
- ۸۴ ♦ ۴. اقدامات ثبتی پس از اتمام کار (انتقال قدرالسهم و اسناد مالکیت).....
- ۸۴ • تعهدات شریک (سازنده- طرف دوم).....
- ۸۵ ♦ ۱. دارا بودن امکانات و صلاحیت علمی، فنی و قانونی.....
- ۸۵ ♦ ۲. تأمین سرمایه و منابع مالی، فنی و اجرایی.....
- ۸۶ ♦ ۳. دادن تضمین مناسب.....
- ۸۶ ♦ ۴. اخذ جواز ساخت و پایان کار، انجام امور ثبتی و تفکیکی.....
- ۸۷ ♦ ۵. انجام عملیات اجرایی ساخت و ساز.....
- ۸۷ ■ شرایط اجرا توسط شریک.....
- ۸۷ • - اجرای مطلوب.....
- ۸۸ • - اجرای به موقع.....
- ۸۸ • - لزوم حفاظت از طریق بیمه.....
- ۸۸ • - لزوم تعیین محدوده عملیات ساخت و ساز.....
- ۸۸ ♦ ۶. پذیرش نظارت مالک زمین (یا نماینده مالکان) بر اجرای عملیات ساخت و ساز.....
- ۸۹ • حقوق و تعهدات مشترک و متقابل طرفین.....
- ۸۹ • تعهدات عرفی.....
- ۸۹ • سایر تعهدات و شروط مرسومه ضمن عقد.....
- ۹۰ ♦ عواید ناشی از تخریب.....
- ۹۰ ♦ استفاده از مصالح حاصل از عملیات تخریب در ساختمان جدید.....
- ۹۰ • مواد قانون مدنی مرتبط با تعهدات.....
- ۹۲ ■ حق حبس.....
- ۹۲ ■ در باب هزینه‌ها.....
- ۹۲ • بدهی‌های قانونی.....
- ۹۲ • هزینه‌های اداری.....
- ۹۲ • هزینه‌های پس از اجرای قرارداد.....
- ۹۳ ■ بیمه در قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۹۳ • مهم‌ترین بیمه‌های در تعهد سازنده.....
- ۹۳ ♦ ۱. بیمه مسؤولیت مدنی ناشی از اجرای عملیات ساختمانی در قبال اشخاص ثالث.....
- ۹۳ ♦ ۲. بیمه مسؤولیت مدنی سازندگان ابنیه، مقابل کارگران ساختمانی.....
- ۹۳ ♦ ۳. بیمه تضمین کیفیت ساختمان (بیمه عیوب پنهان ساختمان).....
- ۹۳ ■ حق الزحمه مشاور املاک.....
- ۹۴ ■ پیش فروش آپارتمان‌ها.....
- ۹۵ ■ تغییر مشخصات.....
- ۹۵ ■ تغییر شرایط.....
- ۹۶ ■ قوه قاهره یا فورس ماژور.....
- ۹۶ • نحوه برخورد با قوه قاهره.....
- ۹۶ ♦ ۱. تمدید خود به خود مدت قرارداد تا زمانی که قوه قاهره باقی است یا تعلیق تعهدات.....

- ۲. تعلیق موقت اجرای تعهدات و تعیین تکلیف قرارداد پس از انقضا مدت تعلیق ۹۷
- ۳. منفسخ شدن قرارداد یا حق فسخ برای طرفین به محض ظهور قوه قاهره ۹۷
- فوت ۹۷
- ♦ فوت صاحب زمین ۹۷
- ♦ فوت سازنده ۹۸
- ♦ هاردشیپ (شرط مذاکره مجدد) ۹۸
- تعدیل ۹۹
- ♦ مبنای تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت ۹۹
- ♦ تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بر مبنای قاعده نفی عسر و حرج ۹۹
- ♦ تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بر مبنای قاعده لاضرر ۹۹
- ♦ تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بر مبنای نظریه غبن حادث ۹۹
- ♦ تاثیر تغییر اوضاع و احوال بر قرارداد مشارکت در ساخت ۹۹
- ♦ تقاضای تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بدون تجویز قانون یا قرارداد ۱۰۰
- ♦ تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بر مبنای توافق بعدی طرفین ۱۰۰
- ♦ تعلیق قرارداد مشارکت در ساخت و شروط آن ۱۰۰
- ♦ ۱- غیرقابل پیش بینی بودن حادثه ۱۰۰
- ♦ ۲- عدم قابلیت انتساب حادثه به طرف قرارداد ۱۰۰
- ♦ ۳- اجتناب ناپذیر بودن حادثه ۱۰۰
- ♦ ۴- تغییر اساسی وضعیت در قرارداد ۱۰۰
- ادعا، اختلاف و دعوا در مشارکت در ساخت ۱۰۱
- ♦ اختلافات در مشارکت در ساخت ۱۰۱
- ♦ اختلاف قراردادی ۱۰۱
- ♦ ۱) اختلاف در تفسیر ماده‌های مشارکت در ساخت ۱۰۱
- ♦ ۲) اختلاف در اجرای قرارداد ۱۰۳
- ♦ اختلافات غیر قراردادی ۱۰۳
- ♦ اختلافات ناشی از ملک ۱۰۳
- ♦ موارد اختلاف بر حسب طرفین قرارداد ۱۰۳
- ♦ اختلافاتی که منشاء آن مالک است ۱۰۳
- ♦ اختلافاتی که منشاء آن سازنده سرمایه‌گذار است ۱۰۳
- ♦ مهم‌ترین عوامل بروز اختلاف ۱۰۴
- ♦ عدم اجرای تعهد (استنکاف) ۱۰۴
- ♦ تاخیر در انجام تعهد ۱۰۴
- ♦ نقص در کیفیت و کمیت اجرای پروژه ۱۰۴
- حل اختلاف ۱۰۵
- ♦ روش‌های جایگزین حل اختلاف ۱۰۵
- ♦ انواع روش‌های حل اختلاف (جایگزین و قضایی) ۱۰۶
- ♦ اجتناب یا ابراء (Avoidance) ۱۰۶
- ♦ مذاکره (Negotiation) سازش و اصلاح‌گری (Conciliation) ۱۰۶
- ♦ میانجیگری (Mediation) ۱۰۷
- ♦ داوری (Arbitration) ۱۰۷
- ♦ دادگاه، محاکم قضایی (Litigation) ۱۰۸
- ♦ استفاده از زور (Power) و اقدامات شخصی ۱۰۸
- ♦ روش ترکیبی (Mixed) ۱۰۸
- ♦ مرجع حل اختلاف و دعاوی در مشارکت در ساخت ۱۰۹
- ♦ ۱. دادگاه ۱۰۹
- ♦ ۲. داوری در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۰۹
- ♦ راه‌کارهای کاهش اختلافات از طریق پیش‌بینی‌های لازم ۱۱۰

- ♦ سایر پیشنهادات..... ۱۱۰
- فسخ در قراردادهای مشارکت ۱۱۱
 - دلایل فسخ قرارداد مشارکت در ساخت..... ۱۱۱
 - انواع فسخ در قرارداد مشارکت در ساخت..... ۱۱۲
 - ♦ فسخ قراردادی در مشارکت در ساخت..... ۱۱۲
 - ♦ فسخ قانونی قرارداد مشارکت در ساخت ۱۱۲
 - ♦ فسخ قرارداد مشارکت در ساخت از سوی سازنده..... ۱۱۳
 - ♦ فسخ قرارداد مشارکت در ساخت از سوی مالک ۱۱۳
 - مهلت و نحوه فسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۱۳
 - آثار فسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۱۴
 - ♦ تعیین تکلیف هزینه‌های سازنده در صورت فسخ..... ۱۱۴
 - ♦ خلع ید از سازنده در قراردادهای مشارکت در ساخت ۱۱۴
 - انفساخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۱۵
 - اقاله و تفاسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۱۵
 - پرهیز از فسخ قرارداد مشارکت در ساخت..... ۱۱۵
- تقسیم در قرارداد مشارکت در ساخت..... ۱۱۶
 - ♦ لزوم تقسیم واحدها به صورت دقیق ۱۱۶
 - ♦ واحد سهم مشترک در تقسیم واحدها ۱۱۷
 - ♦ تقسیم‌نامه عادی در مشارکت در ساخت..... ۱۱۷
 - ♦ تقسیم‌نامه رسمی در مشارکت در ساخت..... ۱۱۷
 - ♦ تنظیم تقسیم‌نامه رسمی و نقشه معماری پیشنهادی..... ۱۱۸
 - ♦ روش تقسیم واحدها ۱۱۸
 - ♦ تقسیم پارکینگ و انباری واحدهای مسکونی..... ۱۱۹
 - تقسیم انباری‌ها ۱۱۹
 - تقسیم پارکینگ‌ها..... ۱۱۹
 - ♦ چند نکته باقیمانده..... ۱۲۰
- تفکیک..... ۱۲۰
 - ♦ تفکیک آپارتمان..... ۱۲۰
 - ♦ صورتمجلس تفکیکی ۱۲۲
- تحویل مورد مشارکت ۱۲۲
 - شرایط تحویل ۱۲۲
 - تحویل موقت..... ۱۲۲
 - تحویل قطعی ۱۲۳
- دوره تضمین در قرارداد مشارکت (ضمانت ساختمان)..... ۱۲۳
- مشخصات عمومی و فنی موضوع قرارداد، تجهیزات و مصالح مصرفی..... ۱۲۴
- اسناد و مدارک قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۵

فصل ۲

- ماهیت مشارکت در ساخت از جنبه فقهی و حقوقی و تبیین جایگاه آن..... ۱۲۷
- بررسی ماهیت مشارکت در ساخت از جنبه فقهی و حقوقی..... ۱۲۹
 - مبنای راهبردی بررسی ماهیت عقود..... ۱۲۹
 - تعلق ماهوی قرارداد مشارکت در ساخت به عقد شرکت ۱۳۰
 - ایهامات تطبیق ضوابط شرکت بر قرارداد مشارکت در ساخت ۱۳۰
 - ۱- تردید در قراردادی مستقل به نام قرارداد مشارکت..... ۱۳۰
 - ♦ نتیجه..... ۱۳۶
 - ۲- ابهام شرعی در قراردادهای مشارکت در ساخت از نظر آورده طرفین ۱۳۶

- ♦ ضابطه اول: مخلوط گشتن آورده‌ها..... ۱۳۶
- ♦ ضابطه دوم: همسان بودن دو مال آورده..... ۱۳۸
- ♦ ضابطه سوم: ضرورت تحویل هم زمان آورده‌ها..... ۱۳۹
- خلاصه بحث..... ۱۴۱
- تشکیک در مشروعیت قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۱۴۲
- تشکیک در اصل وجود مورد معامله (معدوم بودن)..... ۱۴۴
- تشکیک در قدرت بر تسلیم مورد معامله..... ۱۴۴
- تشکیک در اوصاف مورد معامله (مبهم بودن)..... ۱۴۵
- الف: مجهول بودن مورد معامله..... ۱۴۵
- پ: مردد بودن مورد معامله..... ۱۴۶
- تبیین جایگاه قرارداد مشارکت در ساخت و ساز در عقود..... ۱۴۸
- الف: مشارکت در ساخت و ساز، قراردادی لازم..... ۱۴۸
- ب: مشارکت در ساخت و ساز، قراردادی معوض..... ۱۵۰
- پ: مشارکت در ساخت و ساز، قراردادی عهدی- تملیکی..... ۱۵۰
- ت: مشارکت در ساخت و ساز، قراردادی مستمر..... ۱۵۰
- ث: مشارکت در ساخت و ساز، عقدی رضایی..... ۱۵۱
- ج: مشارکت در ساخت و ساز، قراردادی مختلط..... ۱۵۲
- چ: مشارکت در ساخت و ساز، قراردادی الحاقی..... ۱۵۳
- بررسی عقود قابل طرح در ماهیت حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۱۵۴
- عقود معین..... ۱۵۴
- الف: عقود مبتنی بر انتقال عین..... ۱۵۴
- ♦ ۱. بیع..... ۱۵۴
- - کلی در ذمه (Genus)..... ۱۵۴
- - کلی در معین..... ۱۵۵
- - عین معین..... ۱۵۵
- خلاصه بحث: بررسی تطبیق عقد بیع بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۱۵۶
- ♦ ۲. بیع معلق..... ۱۵۷
- خلاصه بحث: بررسی تطبیقی بیع معلق با قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۱۵۸
- ♦ ۳. بیع سلف..... ۱۵۸
- خلاصه بحث: بررسی تطبیقی بیع سلف بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۱۶۰
- ب: عقود مبتنی بر انتقال منافع..... ۱۶۱
- ♦ ۱. اجاره اشخاص..... ۱۶۱
- خلاصه بحث: بررسی تطبیق اجاره اشخاص بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۱۶۲
- ♦ ۲- جعاله خاص..... ۱۶۲
- خلاصه بحث: بررسی تطبیق جعاله خاص بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۱۶۴
- پ: عقود مشارکتی..... ۱۶۴
- ♦ ۱. عقد شرکت..... ۱۶۴
- خلاصه بحث: بررسی تطبیق عقد شرکت بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۱۶۵
- ♦ ۲. عقد مضاربه..... ۱۶۶
- خلاصه بحث: بررسی تطبیق عقد مضاربه بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز..... ۱۶۷
- عقود نامعین..... ۱۶۸
- الف: قولنامه..... ۱۶۸
- خلاصه بحث: بررسی تطبیق قرارداد مشارکت در ساخت و ساز بر قولنامه..... ۱۷۰
- ب: عقد استصناع (قرارداد سفارش ساخت)..... ۱۷۱
- ♦ ۱. وجه تمایز عقد استصناع با سایر عقود..... ۱۷۳
- ♦ ۲. فروض مختلف سفارش ساخت..... ۱۷۳

- ۱۷۴ خلاصه بحث: بررسی تطبیق قرارداد مشارکت در ساخت و ساز بر عقد استصناع
- پ: قرارداد پیش فروش ساختمان ۱۷۵
- ۱۷۵ خلاصه بررسی تطبیقی قرارداد پیش فروش ساختمان بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز
- ت: مقاطعه کاری (پیمانکاری) ۱۷۶
- ۱۷۷ خلاصه بحث: بررسی تطبیق مقاطعه کاری (پیمانکاری) بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز
- ث: قرارداد ساخت، بهره‌برداری و واگذاری (بی. او. تی = B.O.T.) ۱۷۸
- ۱۷۸ خلاصه بحث: بررسی تطبیق «بی. او. تی» بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز
- ج: جوینت ونچر ۱۷۹
- ۱۸۰ خلاصه بحث: بررسی تطبیق جوینت ونچر بر قرارداد مشارکت در ساخت و ساز
- چ: عقد مستقل مبتنی بر ماده (۱۰) قانون مدنی ۱۸۱
- ۱۸۳ خلاصه بحث: بررسی قرارداد مشارکت در ساخت و ساز به عنوان قرارداد مستقل

فصل ۳

بررسی حقوق و تکالیف قانونی طرفین و متعاملین قرارداد مشارکت در ساخت ۱۸۵

حقوق حاکم بر قراردادهای مشارکت در ساخت ۱۸۷

- مقدمه ۱۸۷
- ۱. طرفین عقد ۱۸۷
- ۱-۱- مالک زمین ۱۸۷
- ♦ ۱-۱-۱. مالکیت عین ۱۸۸
- فرض اول - انعقاد قرارداد مشارکت بعد از عقد اجاره و قبل از قبض و اقباض زمین توسط مالک و مستأجر ۱۸۸
- فرض دوم - انعقاد قرارداد مشارکت بعد از عقد اجاره و قبض و اقباض زمین توسط مالک و مستأجر ۱۸۹
- ♦ ۱-۱-۲. مالکیت منافع ۱۸۹
- فرض اول - چنانچه مالک عین، حین العقد مشارکت و یا پس از آن رضایت خود را اعلام دارد ۱۸۹
- فرض دوم - در غیر حالت فرض اول ۱۹۰
- ♦ ۱-۱-۳. مالکیت عین و منافع ۱۹۲
- فرض اول - جمع شدن این دو عنوان در یک شخص ۱۹۲
- فرض دوم - مالک عین و مالک منافع به طور همزمان اقدام به انعقاد قرارداد کنند ۱۹۲
- فرض سوم - ابتدا مالک عین اقدام به انعقاد عقد کند و سپس مالک منافع به عقد ملحق شود ۱۹۲
- فرض چهارم - ابتدا مالک منافع اقدام به انعقاد عقد کند و سپس مالک عین به عقد ملحق شود ۱۹۲
- ۱-۲. مجری طرح ۱۹۳
- ۱-۳. بررسی استثنائات ۱۹۳
- ۲- تعهدات طرفین ۱۹۴
- ۱-۲-۱. تعهدات مالک ۱۹۵
- ۲-۲. تعهدات مجری طرح ۱۹۶
- ♦ ۱-۲-۲. تعهدات عرفی ۱۹۷
- ♦ ۲-۲-۲. تعهدات قراردادی ۱۹۷
- ♦ ۳-۲-۲. تعهدات قانونی ۱۹۸
- ۳. شروط مرسومه ضمن عقد ۱۹۸
- ۱-۳-۱. شرط تسلیم زمین توسط مالک به مجری ۱۹۹
- ۲-۳-۱. شرط پرداخت هزینه‌های ساختمانی اجرای طرح ۲۰۰
- ۳-۳-۱. شرط پرداخت هزینه‌های اداری اجرای طرح ۲۰۲
- ۴-۳-۱. شرط پرداخت اجاره بها از جانب مجری به مالک ۲۰۲
- ۴. بررسی خصوصیات عقد مشارکت از منظر شباهت با سایر عقود معین ۲۰۲
- ۱-۴-۱. از دیدگاه منطق حقوقی صرف ۲۰۳
- ۲-۴-۱. از دیدگاه منطق حقوقی با رویکردی به عرف ۲۰۳
- ۳-۴-۱. از دیدگاه تعهداتی که طرفین متقبل می‌شوند ۲۰۴
- ۴-۴-۱. از دیدگاه عرف ۲۰۵

- ۲۰۵..... ۵. بررسی عقد از منظر ماده ۱۰ قانون مدنی.....
- ۲۰۶..... ۶. بحث و نتیجه‌گیری.....
- ۲۰۸..... تکالیف قانونی احداث آپارتمان.....
- ۲۰۹..... ۱. تکالیف قانونی پیش از احداث آپارتمان.....
 - ۲۱۰..... ۱-۱. طرح جامع.....
 - ۲۱۱..... ۱-۲. طرح تفصیلی.....
 - ۲۱۱..... ۱-۳. طرح هادی.....
 - ۲۱۱..... ۱-۴. ماهیت حقوقی پروانه ساختمانی.....
 - ۲۱۲..... ♦ (تبصره ۹ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری).....
 - ۲۱۲..... ۱-۵. پرداخت عوارض.....
 - ۲۱۲..... ♦ تعریف عوارض و ماهیت حقوقی آن.....
 - ۲۱۴..... ۱-۶. عوارض شهرداری و نحوه تعیین و تصویب آن.....
 - ۲۱۵..... ۱-۷. عوارض افزایش تراکم.....
 - ۲۱۷..... ۱-۸. حق بیمه کارگران ساختمان.....
- ۲۱۷..... ۲. تکالیف قانونی احداث آپارتمان.....
 - ۲۱۷..... ۲-۱. نصب پروانه ساختمان در محل عملیات.....
 - ۲۱۸..... ۲-۲. تعهدات مهندسی معمار.....
 - ۲۱۸..... ۲-۳. تعهدات مهندس محاسب.....
 - ۲۱۹..... ۲-۴. تعهدات مهندس طراح تأسیسات مکانیک و برق.....
 - ۲۱۹..... ♦ ۲-۴-۱. تعهدات مهندس ناظر.....
 - ۲۱۹..... ♦ ۲-۴-۲. تعهد مهندسان ناظر تأسیسات برقی و مکانیکی.....
 - ۲۱۹..... ۲-۵. تعهدات کارفرما.....
 - ۲۲۰..... ۲-۶. رعایت اصول ایمنی.....
 - ۲۲۱..... ۲-۷. رعایت موازین معابر و گذرگاه‌های عمومی.....
 - ۲۲۱..... ۲-۸. مالکیت گذرگاه‌های عمومی.....
 - ۲۲۲..... ۲-۹. اجرای طرح‌های گذراندی.....
- ۲۲۳..... ۳- تکالیف قانونی پس از احداث آپارتمان.....
 - ۲۲۳..... ۳-۱. رعایت کاربری.....
 - ۲۲۳..... ۳-۲. گواهی پایان کار.....
 - ۲۲۴..... ۳-۳. ساختمان‌های مزاحم.....
 - ۲۲۵..... ۳-۴. استفاده‌های مزاحم.....
 - ۲۲۶..... ۳-۵. مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و ضمانت اجرای تخلف از قواعد آمره شهرسازی.....
 - ۲۲۶..... ♦ مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی (کمیسیون ماده ۱۰۰).....
 - ۲۲۶..... ♦ ضمانت اجراهای مقرر قانونی:.....
 - ۲۲۶..... ■ الف) تبصره‌های ماده ۱۰۰:.....
 - ۲۲۸..... • رویه قضایی.....
 - ۲۲۸..... ■ ب) تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری:.....
- ۲۳۱..... دو نکته.....
 - ۲۳۱..... • رعایت اصلاحی.....
 - ۲۳۱..... • حق مرغوبیت.....
- ۲۳۲..... بررسی فقهی حقوق و تکالیف (ضوابط) مرحله ساخت در قراردادهای مشارکت.....
- ۲۳۲..... ضوابط ساخت و ساز از نظر حقوق همسایگان.....
 - ۲۳۲..... • مقدمه.....
 - ۲۳۳..... ۱- ممنوعیت مزاحمت‌های غیر خسارتی به استناد دلیل لاضرر.....
 - ۲۳۳..... ♦ الف) شمول ضرر نسبت به هرگونه خسارت و آسیبی که به دیگری وارد شود.....
 - ۲۳۴..... ♦ ب). تفاوت بین ضرر و عدم النفع در حوزه مالی.....

- ♦ ج) انطباق ضرر در جایی که در برابر ضرر وارده عوضی وجود ندارد..... ۲۳۴
- ۲- حفظ امتیازات خانه‌های همسایه ۲۳۸
- ♦ امتیاز نخست: مشرف نداشتن ۲۳۸
- ♦ امتیاز دوم: نورگیری و بهره‌مندی از آفتاب ۲۴۳
- ♦ امتیاز سوم: امن بودن..... ۲۴۳
- ♦ امتیاز چهارم: دست رسی آسان و بدون زحمت به معبر عمومی (خیابان و کوچه)..... ۲۴۴
- خلاصه بحث..... ۲۴۷
- مراعات حقوق عمومی در مرحله ساخت و ساز ۲۴۷
- ۱- مالکیت معابر عمومی..... ۲۴۸
- ۲- ضوابط ساخت و ساز با توجه به حقوق عامه در معابر ۲۵۰
- ♦ ۱-۲- ضوابط احداث بالکن، ایوان و پیش رفتگی در فضای معابر ۲۵۰
- ضابطه اول: معارض نداشتن..... ۲۵۰
- ضابطه دوم: نداشتن تأثیر منفی بر چشم‌انداز و نورگیری معابر عمومی ۲۵۱
- ضابطه سوم: آسیب نرساندن به عبور و مرور ۲۵۲
- ضابطه چهارم: کسب اجازه از صاحبان منازل دیگر در معابر بن‌بست ۲۵۲
- ضابطه پنجم: توجه به عرض معبر ۲۵۲
- ♦ ۲-۲- ضوابط ساخت درب‌های ورودی ساختمان‌ها..... ۲۵۲
- ضابطه اول: محدودیت عرض درب ورودی..... ۲۵۲
- ضابطه دوم: ممنوعیت احداث درب جدید در معابر بن‌بست ۲۵۳
- ضابطه سوم: ممنوعیت تغییر محل درب ورودی در معابر بن‌بست ۲۵۳
- ♦ ۲-۳- ضوابط نصب تأسیسات منازل در معابر عمومی ۲۵۴
- ضابطه اول: ممنوعیت نصب تأسیسات هادی آب‌های ساختمان ۲۵۴
- ضابطه دوم: نیاز به اذن همسایگان در معابر بن‌بست برای نصب تأسیسات جانبی..... ۲۵۴
- ۳- ضوابط ساخت و ساز از نظر مراعات قوانین و مقررات حکومتی ۲۵۵
- ۴- ضوابط ساخت و ساز از نظر حقوق خریداران ۲۵۹
- ♦ ۱- امکان تغییر در قرارداد در چهارچوب تعدیل قرارداد..... ۲۵۹
- ♦ ۲- ضرورت تحویل آپارتمان در موعد مقرر..... ۲۶۱
- شرط خسارت دیرکرد در صورت انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت..... ۲۶۲
- شرط خسارت دیرکرد در صورت انعقاد بیع سلف (پیش‌فروش) ۲۶۴
- فرض نخست: مقصر نبودن فروشنده ۲۶۴
- نتیجه ۲۶۶
- فرض دوم: کوتاهی و تقصیر فروشنده ۲۶۶
- شرط خسارت دیرکرد در صورت انعقاد پیمان کاری: ۲۶۷
- نتیجه ۲۶۸
- پایان سخن در مورد شرط خسارت دیرکرد ۲۶۸
- خلاصه بحث..... ۲۶۹

فصل ۴

- مباحث تکمیلی و مهم حقوقی در مشارکت در ساخت ۲۷۱
- دوره پیش‌قراردادی و مسؤولیت‌های آن در مشارکت در ساخت..... ۲۷۳
- تعریف..... ۲۷۳
- مذاکرات پیش‌قراردادی ۲۷۴
- مسؤولیت پیش‌قراردادی ۲۷۴
- شرایط تحقق مسؤولیت پیش‌قراردادی ۲۷۵
- زیان‌های قابل جبران ناشی از مسؤولیت پیش‌قراردادی در قرارداد مشارکت در ساخت ۲۷۶
- نتیجه‌گیری ۲۷۷
- تأثیر توقیف سند مالکیت زمین در قرارداد مشارکت در ساخت ۲۷۹

- اول: تأثیر توقیف سند مالکیت در اعتبار قرارداد مشارکت در ساخت ۲۷۹
- الف) توقیف سند مالکیت زمین قبل از انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت ۲۷۹
- ب) توقیف سند مالکیت زمین بعد از انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت ۲۷۹
- ♦ ۱. ایجاد خیار فسخ دو خیار از مجموع خيارات قانون مدنی برای طرف زیان دیده متصور است: ۲۸۰
- - خیار عیب ۲۸۰
- - خیار تعذر تسلیم ۲۸۰
- ♦ ۲. تحقیق انفساخ قرارداد ۲۸۰
- دوم: امکان اعتراض ثالث هر یک از طرفین مشارکت نسبت به توقیف سند مالکیت ۲۸۱
- الف) امکان اعتراض ثالث بدون طرح دعوای فسخ یا انفساخ قرارداد مشارکت و ابطال سند ۲۸۱
- ♦ ۱. اعتراض ثالث از جانب مالک ۲۸۱
- ♦ ۲. اعتراض ثالث از جانب سازنده ۲۸۱
- - تعهد به انتقال بخشی از زمین به سازنده ۲۸۱
- ب) امکان اعتراض ثالث با طرح دعوای فسخ یا انفساخ قرارداد مشارکت و ابطال سند ۲۸۲
- ♦ ۱. اعتراض ثالث از جانب مالک ۲۸۲
- ♦ ۲. اعتراض ثالث از جانب سازنده ۲۸۲
- خسارات ناشی از عدم انجام تعهد و روش‌های برخورد با آن در قرارداد مشارکت ۲۸۳
- نحوه جبران یا الزام به انجام تعهد ۲۸۳
- ۱. انجام موضوع تعهد از طرف شریک اول به خرج شریک دوم ۲۸۳
- ۲. تعیین خسارت روزانه ۲۸۳
- ۳. پرداخت مبلغی خسارت مقطوع ۲۸۳
- ۴. فسخ قرارداد ۲۸۳
- اخذ تأمین دلیل هر مرحله ۲۸۴
- تعدیل در قرارداد مشارکت در ساخت ۲۸۵
- تعدیل قرارداد در اثر تغییر اوضاع و احوال ۲۸۵
- اقسام تعدیل قرارداد ۲۸۸
- ۱. تعدیلی قراردادی (توافقی) ۲۸۸
- ۲. تعدیل قانونی ۲۸۹
- ۳. تعدیل قضایی ۲۹۰
- انتقال در قرارداد مشارکت در ساخت ۲۹۱
- ۱. انتقال قهری ۲۹۱
- ۲. انتقال قراردادی (ارادی) ۲۹۱
- - تمایز با واگذاری اجرای تعهد به شخص ثالث ۲۹۲
- - تفاوت با تبدیل تعهد ۲۹۲
- بررسی تأثیر فسخ قرارداد مشارکت در ساخت بر قرارداد پیش فروش ۲۹۳
- بررسی فسخ قرارداد مشارکت در ساخت بعد از قرارداد پیش فروش ۲۹۳
- الف: بررسی فسخ مشارکت در ساخت بعد از پیش فروش عادی ۲۹۳
- ♦ ۱. امکان فسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۲۹۳
- ۱-۱. امکان فسخ قرارداد مشارکت در ساخت و غیر قابل استناد بودن فسخ در برابر پیش خریدار ۲۹۳
- ۱-۲. امکان فسخ قرارداد مشارکت در ساخت و قابل استناد بودن فسخ در برابر پیش خریدار ۲۹۵
- ۱-۲-۱. سلب صریح حق پیش فروش از پیش فروشنده ۲۹۵
- ۱-۲-۲. سلب ضمنی حق پیش فروش از پیش فروشنده ۲۹۵
- ۱-۲-۳. اشتراط صریح بر پیش خریدار ۲۹۵
- ۱-۲-۴. اشتراط ضمنی بر پیش خریدار ۲۹۶
- ♦ ۲. عدم امکان فسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۲۹۶
- ۱-۲. اسقاط فعلی و عملی خیار با تنظیم قرارداد پیش فروش ۲۹۶
- ۲-۲. خیار عیب ۲۹۶

- ب: بررسی فسخ مشارکت در ساخت بعد از پیش فروش رسمی ۲۹۶
- تاثیر فسخ قرارداد مشارکت در ساخت در اعتبار قرارداد پیش فروش ۲۹۷
- الف: تاثیر فسخ قرارداد مشارکت در ساخت در اعتبار قرارداد پیش فروش عادی عهدی ۲۹۸
- ب: تاثیر فسخ قرارداد مشارکت در ساخت در اعتبار قرارداد پیش فروش عادی تملیکی ۲۹۸
- ج: تاثیر فسخ قرارداد مشارکت در ساخت در اعتبار قرارداد پیش فروش رسمی ۲۹۹
- ماده ۴۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی ۲۹۹
- ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی ۲۹۹
- ♦ **دعای در مشارکت در ساخت** ۳۰۰
- لیست مهم‌ترین دعاوی بر اساس طرفین قرارداد ۳۰۰
- دعای علیه مالک در قرارداد مشارکت در ساخت ۳۰۰
- دعای علیه سازنده در قرارداد مشارکت در ساخت ۳۰۰
- سایر دعاوی در قرارداد مشارکت در ساخت ۳۰۰
- شرح دعاوی مهم علیه مالک ۳۰۱
- الزام به تنظیم سند رسمی وکالت کاری ۳۰۱
- الزام به پرداخت بدهی‌های ملک ۳۰۱
- الزام مالک به تخلیه و تحویل ملک ۳۰۱
- مطالبه سهم مالک در جریمه تخلفات ساختمانی ۳۰۱
- شرح دعاوی مهم علیه سازنده ۳۰۲
- دعای الزام سازنده به دریافت جواز تخریب و نوسازی ۳۰۲
- الزام سازنده به ایفای تعهد مبنی بر احداث بنا ۳۰۲
- دعای الزام سازنده به دریافت بیمه‌های مورد توافق در قرارداد ۳۰۴
- دعای الزام به فک رهن علیه سازنده ۳۰۵
- دعای الزام سازنده به دریافت پایان کار ۳۰۵
- الزام به اخذ صورت مجلس تفکیکی ۳۰۵
- دعای الزام سازنده به تنظیم سند رسمی مالکیت ۳۰۶
- ♦ - گواهی عدم حضور سازنده ۳۰۶
- دعای فسخ قرارداد مشارکت در ساخت به دلیل ورشکستگی یا فوت سازنده ۳۰۶
- دعای تأیید فسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۳۰۶
- دعای خلع ید از سازنده ۳۰۷
- سایر دعاوی مشارکت در ساخت ۳۰۷
- دعوی تعدیل قرارداد ۳۰۷
- دعای مطالبه وجه التزام ۳۰۷
- ♦ مدارک لازم جهت طرح دعوی مطالبه وجه التزام در قرارداد مشارکت در ساخت ۳۰۸
- ♦ نحوه اجرای حکم مطالبه وجه التزام در قرارداد مشارکت در ساخت ۳۰۸
- ♦ **منابع و مأخذ** ۳۰۹