

قرارداد مشارکت در ساخت (چالش‌ها، راه‌کارها، دعاوی مرتبط)

مؤلف:

علیرضا نمرودی

www.ketab.ir

انتشارات معید مهر

تهران - پاییز ۱۴۰۳



MCEID

انتشارات معید مهر

سرشناسه	: نمرودی، علیرضا، ۱۳۶۰-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: قرارداد مشارکت در ساخت : (چالش‌ها، راه‌کارها، دعاوی مرتبط)/مؤلف علیرضا نمرودی.
مشخصات نشر	: تهران: معید مهر، ۱۴۰۳.
مشخصات ظاهری	: ۳۵۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۴۸۶۱-۲۰-۷
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۳۴۹ - ۳۵۲.
موضوع	: ساختمان‌سازی -- قراردادهای -- قوانین و مقررات -- ایران Construction contracts -- Law and legislation -- Iran ساختمان‌سازی -- ایران -- قراردادهای Construction contracts -- Iran
رده بندی کنگره	: KMH۳۴۰۳
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۲/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۷۹۰۰۶۶



عنوان کتاب:	قرارداد مشارکت در ساخت (چالش‌ها، راه‌کارها، دعاوی مرتبط)
مؤلف:	علیرضا نمرودی
ناظر ویراستار:	علیرضا حیدری
ناشر:	انتشارات معید مهر
ویراستار:	مهران غلامیان
طراحی جلد:	سعید عباسی بنی
نوبت چاپ:	چاپ اول - پاییز ۱۴۰۳
شمارگان:	۱۰۰۰ نسخه
شابک:	۹۷۸-۶۲۲-۴۸۶۱-۲۰-۷
قیمت:	۵/۸۰۰/۰۰۰ ریال
تلفن:	۰۲۱-۲۲۱۱۱۲۸۴
پایگاه اینترنتی:	www.Moeid.academy
پست الکترونیکی:	Info@moeidacademygroup.com

فهرست مطالب

۲۱	مقدمه.....
۲۲	در قرارداد مشارکت در ساخت چه اتفاقاتی می افتد؟.....
۲۳	سرمایه سازنده.....
۲۳	محاسبه هزینه ساخت.....
۲۳	محاسبه هزینه جواز ساخت.....
۲۳	محاسبه هزینه بلاعوض.....
۲۳	محاسبه هزینه قرض الحسنه.....
۲۴	تخصص سازنده.....
۲۴	انتخاب پیمانکاران.....
۲۴	اخذ مجوزات.....
۲۴	دیگر موارد.....
۲۴	تعهد سازنده.....
۲۵	استعلامات اولیه ملک مورد مشارکت و مالک ملک.....
۲۷	توضیحات بیشتر در بحث استعلامات هویتی طرفین معامله و قوانین مرتبط.....
۲۹	نکات اخذ و اعطای نمایندگی از اشخاص حقوقی.....
۳۰	اقامتگاه:.....
۳۱	چگونگی استعلام از شهرداری.....
۳۲	چگونگی استعلام از اداره ثبت.....
۳۲	استعلام الکترونیکی ملک با کد ملی.....
۳۲	چگونگی استعلام از سیستم قضایی.....
۳۳	نکته در مورد املاکی که سند ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ دارند.....
۳۳	ماده ۱۴۷ ثبت اسناد:.....
۳۴	ماده ۱۴۸ ثبت اسناد:.....
۳۶	کلاهبرداری در قرارداد مشارکت در ساخت.....
۳۷	تقلب در متراژ و تغییر میزان قدرالسهم مالک.....

- مرحله چهارم: اخذ اعتراض و انشای رأی تجدیدنظر، ابلاغ و اجرای رأی..... ۲۹۱
- مرحله پنجم: عدم تمکین ذی نفع به رأی قطعی..... ۲۹۲
- مرحله ششم: اعتراض ذی نفعان به دیوان عدالت اداری..... ۲۹۲
- جایگاه همسایه و متضرر از تخلفات ساختمانی..... ۲۹۳
- مجازات تخلفات ساختمانی..... ۲۹۳
- مجازات تخلف‌های ساختمانی چیست؟..... ۲۹۴
- ملاک تعیین جرم در تخلفات ساخت و ساز چیست؟..... ۲۹۴
- مبنای تعیین جریمه تخلفات ساختمانی..... ۲۹۵
- تعیین جریمه ساخت اضافه بنا زاید بر مساحت..... ۲۹۵
- اصلاح بنای ساختمانی..... ۲۹۵
- موارد مهم برای دفاع در کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۲۹۶
- نحوه رسیدگی به اعتراض نسبت به رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ در دیوان عدالت..... ۲۹۶
- رأی تخریب بدل از جریمه..... ۲۹۷
- امکان اجرای رأی قطعی کمیسیون ماده ۱۰۰ قبل از اتمام مهلت سه ماهه برای اعتراض به رأی در دیوان عدالت اداری..... ۲۹۸
- مهلت زمانی اجرای رأی تخریب..... ۲۹۹
- نحوه اجرای رأی تخریب کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۲۹۹
- مهلت رسیدگی به تخلفات در کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۲۹۹
- چهار نکته درخصوص لزوم ابلاغ رأی کمیسیون به مالک..... ۲۹۹
- ابلاغ رأی به مستأجر..... ۳۰۰
- ابلاغ رأی به وراث قانونی..... ۳۰۰
- اشخاص واجد صلاحیت برای اعتراض به رأی کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۳۰۰
- قابل تشدید بودن مجازات در کمیسیون تجدیدنظر..... ۳۰۱
- اصل برابری در آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در موارد مشابه..... ۳۰۱
- آیا ارجاع موضوع تخلف به کارشناسی برای صدور رأی از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ الزامیست؟..... ۳۰۲

۳۰۲.....	بررسی موارد نقض آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در دیوان عدالت اداری
۳۰۴.....	امکان اصلاح رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ و مرجع اصلاح آن
۳۰۴.....	محدودیت زمانی تخلفات ساختمانی (قبل از ۱۳۵۸/۰۶/۲۷)
۳۰۵.....	لزوم ارائه سند رسمی برای صدور پروانه ساختمانی
۳۰۶.....	نمونه احکام قضایی و آرای وحدت رویه
۳۱۱.....	نمونه رأی تخریب کمیسیون ماده صد شهرداری
۳۱۵.....	نمونه رأی ابطال حکم کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در دیوان عدالت اداری
۳۱۷.....	پرسش و پاسخ‌های شما
۳۱۸.....	۱۳ مورد از مشکلات مشارکت در ساخت + راه‌حل
۳۱۹.....	متخصص و متعهد نبودن سازنده
۳۲۰.....	عدم تحویل به موقع ساختمان موضوع قرارداد از جانب سازنده
۳۲۰.....	تعیین خسارت بابت کارگرد سازنده
۳۲۱.....	ضمانت گرفتن از سازنده بابت تحویل به موقع ساختمان
۳۲۱.....	تعیین شرایط حق فسخ در صورت تاخیر سازنده در تحویل ساختمان
۳۲۲.....	مطابقت نداشتن کیفیت ساختمان آماده با کیفیت تعیین شده در قرارداد
۳۲۲.....	گرفتن تضمین حسن انجام کار برای پیشگیری از مشکلات مشارکت در ساخت مرتبط با کیفیت ساختمان
۳۲۳.....	بروز اختلافات ناشی از تقسیم واحدها
۳۲۵.....	ساخت ملک برخلاف نقشه تعیین شده
۳۲۶.....	بروز سوء تفاهم در مورد تعهدات طرفین قرارداد
۳۲۶.....	مشکلات مشارکت در ساخت مربوط به مالکیت ملک موضوع قرارداد
۳۲۷.....	خطرات مشارکت در ساخت مرتبط با انتقال سند
۳۲۸.....	مشکلات مشارکت در ساخت مربوط به داوری قرارداد
۳۲۹.....	واگذار کردن قرارداد به شخص ثالث از سوی سازنده
۳۲۹.....	وقوع نوسانات شدید اقتصادی و ورشکسته شدن سازنده
۳۳۰.....	وقوع شرایط فورس‌ماژور در طول اجرای قرارداد

۳۳۰	 سخن آخر
۳۳۱	 ۱۰۰ نکته نهایی
۳۳۱	 مرور کوتاه ۱۰۰ نکته فنی و حقوقی درباره مشارکت در ساخت:
۳۴۳	 فهرست منابع

مقدمه

قرارداد مشارکت در ساخت آپارتمان انواع و مدل‌های مختلفی دارد و این تنوع را باید در مشخصات املاک از نظر پهنه، جانمایی فیزیکی، ابعاد، مالکین و مشخصات آن‌ها از اینکه شخص حقیقی یا حقوقی هستند و همینطور سازندگان و نحوه ساخت و موقعیت جغرافیایی ملک و اینکه از نظر پهنه و نظامات شهرداری و شهرسازی چه مختصاتی دارند در نظر گرفت. اینکه ملک دارای چه وسعت و پهنه‌ای است و خیابان و معبر مجاور دارای چه ابعادیست و ملک موصوف مجاور یک یا چند گذر قرار گرفته به قولی سر نبش، دونبش، سه نبش می‌باشد یا خیر و اینکه کاربری یک ملک چیست، مسکونی، مسکونی و تجاری، تجاری خدماتی و...؛ همینطور اینکه ملک در نقشه‌های پیش فرض شهرداری چه وضعیتی دارد به قولی در پهنه فضای سبز قرار گرفته یا نه از مواردیست که این تنوع را ایجاد می‌کند. برخی از این تنوع هم از سیستم قضایی ما متأثر است و سازمان‌هایی که برای احیای حقوق مستضعفین و اجرای فرمان ۹ ماده‌ای امام راحل در این امر مؤثر هستند و املاکی که در جریان عملیات این سازمان‌ها برای بحث مشارکت در ساخت مطرح می‌شوند، موارد و جزئیات خاص خود را دارند.

من علیرضا نمرودی وکیل دادگستری و فعال در زمینه ساخت و ساز و همینطور با تجربه فراوان حضور در قراردادهای متعدد مشارکت به عنوان مشاور و ناظر اجرایی تعهدات پروژه‌ها و همینطور سابقه حضور در دعاوی مختلف مرتبط با موضوع این کتاب اقدام به تحریر این کتاب کردم تا جزئیات ریز و درشت این چالش سرمایه‌گذاری در بحث املاک را بهتر شناسانده و در کنار هم پیشگیری لازم به عمل آوریم.

چه بسا سرمایه‌ها و املاکی که با عدم پیش‌بینی مناسب و عدم وجود قرارداد و تعیین تکلیف تعهدات ضمن قرارداد امروزه در سطح شهر به صورت نیمه‌کاره رها شده و تبدیل به قبرستانی شده برای آرزوهای طرفین یک قرارداد مشارکت در ساخت.

یک نکته در همین ابتدا باید ذکر شود که بسیار مهم و چکیده‌ایست از همه تجربیات من در این عرصه که بیشترین تأثیر در مشکلات ساخت را ایجاد می‌کند، طمع افرادیست که در ساخت

شرکت دارند، طمع سازنده، طمع مالک، طمع املاکی و سایرین که برای منافع خود در پروژه برنامه‌هایی می‌چینند و در نهایت با بار کجی مواجه می‌شویم که به مقصد نمی‌رسد.

در قرارداد مشارکت در ساخت چه اتفاقاتی می‌افتد؟

جزئیات قرارداد مشارکت در ساخت در ساده‌ترین حالت، از این قرار است که دو نفر با عناوین مالک و سازنده روبه‌روی یکدیگر نشسته و تحت نظر معمولاً یک نفر مشاور املاک اقدام به مذاکره و عقد قرارداد می‌کنند. مالک و سازنده با یکدیگر توافق به انجام یک سرمایه‌گذاری می‌کنند با این شرح که یک نفر ملک و دیگری سرمایه ساخت را به اشتراک بگذارند و ارزش سرمایه‌گذاری با محاسبه قیمت ملک و بهای ساخت تعیین می‌گردد و جمع این سرمایه‌گذاری تقسیم بر صد شده و به این صورت درصد سرمایه‌گذاری هر طرف بر مبنای آورده تعیین می‌شود. گاهی هم برای اینکه طرفین به درصدهای مدنظر خود برسند، چانه‌زنی‌هایی از سوی متصدی املاک و طرفین قرارداد صورت می‌گیرد و با پرداخت مبالغ بلاعوض یا مابه‌ازای درصد مورد نظر تعاملتی صورت می‌گیرد.

همین فرض ساده و اولیه که در دل تمامی قراردادهای مشارکت در ساخت جاریست چالش‌های فراوانی را به خود می‌بیند چون قطعاً هیچ قرارداد مشارکت در ساختی به این سادگی نیست و جزئیات فراوانی در پیش از عقد قرارداد، هنگام عقد قرارداد و در زمان اجرای قرارداد وجود دارد که باید پیش‌بینی، پیشگیری و چاره‌جویی شود.

البته توجه داشته باشید که انجام این محاسبات با توجه به اینکه هزینه‌های ساخت ثابت نبوده و ارزش‌گذاری زمین نیز معیار دقیقی ندارد، هیچ‌گاه کاملاً بدون خطا نیست.

آورده مالکین ارزش زمین ایشان براساس تراکمی است که به آن اختصاص داده می‌شود؛ مثلاً اگر زمینی ۵۰۰ متر باشد و ۵ طبقه از سوی شهرداری تراکم بگیرد با زمینی که همین متر اژ است ولی ۴ طبقه تراکم دارد، ارزش یکسانی نخواهند داشت.

آورده سازنده همانطور که در تعریف مشارکت در ساخت گفته شد سرمایه، تعهد و تخصص ایشان است که هرکدام را جداگانه توضیح می‌دهیم:

سرمایه سازنده

محاسبه هزینه ساخت

هزینه ساخت با توجه به عرف منطقه، تعداد طبقات، تعداد واحدها، لیست مصالح مصرفی و آیت‌های بسیار زیاد دیگری مشخص می‌شود. معمولاً میزان این هزینه به صورت متر مربع ضرب در مترائ مفید در نظر گرفته می‌شود. البته برخی افراد هزینه مترائ مفید و غیرمفید را جداگانه محاسبه می‌کنند. به هر حال، این روش شاید تا ۸۰٪ واقعی باشد و یک حساب سرانگشتی است. در صورت نیاز به محاسبه دقیق باید پروژه (خصوصاً پروژه‌های بزرگ) توسط یک کارشناس خبره برآورد شود. چالش اصلی در این موضوع عدم امکان محاسبه دقیق هزینه یک پروژه با توجه به شرایط و نوسانات قیمت است.

محاسبه هزینه جواز ساخت

این هزینه که با توجه به شرایط ملک از جمله مترائ مفید ساختمان، مترائ غیرمفید، تعداد پارکینگ، تعداد طبقات و... تعیین می‌شود، باید در زمان اخذ پروانه انجام شود. محاسبات عوارض به صورت کاملاً دقیق و آنلاین امکان‌پذیر بوده و جزو مواردی است که عدد آن کاملاً مشخص است.

محاسبه هزینه بلاعوض

چون سازنده سرمایه خود را در مقاطع زمانی مختلف در پروژه هزینه می‌کند ولی مالکین از روز اول کل سرمایه خود را در اختیار سازنده گذاشته‌اند، مبلغی به عنوان مابه‌التفاوت یا بلاعوض از سوی سازنده به مالکین پرداخت می‌شود که این تفاوت را جبران کند.

محاسبه هزینه قرض الحسنه

در برخی پروژه‌ها که مبلغ بلاعوض به دلیل عدم وجود تفاوت بالا نیست، سازنده مبلغی جهت اسکان مالکین در طول مدت پروژه به ایشان پرداخت می‌کند و از نظر بانکی برای سازنده هزینه خواهد داشت.