

ماهیت و جایگاه حقوقی صندوق سرمایه گذاری زمین و
ساختمان و نهادهای مالی مشابه در بازار سرمایه

www.ketab.ir

گردآور و تألیف:

علیر بهمنر جلیلیان

سرشناسه	: بهمنی جلیلیان، علی، ۱۳۶۸-
عنوان و نام پدیدآور	: ماهیت و جایگاه حقوقی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان و نهادهای مالی مشابه در بازار سرمایه
مشخصات نشر	: تهران: موسسه آموزشی تألیفی ارشدان، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۱۴۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۰۸-۲۶۵۰-۷
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: صندوق تامین سرمایه‌گذاری -- قوانین و مقررات - ایران Hedge funds -- Law and legislation -- Iran سرمایه‌گذاری -- قوانین و مقررات - ایران Investments-- Law and legislation--Iran بازار سرمایه -- قوانین و مقررات - ایران Capital market -- Law and legislation -- Iran اموال غیرمنقول -- ایران-- سرمایه‌گذاری Real estate investment-- Iran
رده بندی کنگره	: KMH۹۶۲/۱۲
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۰۹۲۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۷۷۴۷۹۲
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیبا


ارشدان
 مؤسسه آموزشی تألیفی ارشدان

نام کتاب:	ماهیت و جایگاه حقوقی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان و نهادهای مالی مشابه در بازار سرمایه
گردآوری و تألیف:	علی بهمنی جلیلیان
ناشر:	آموزشی تألیفی ارشدان
ویرایش:	اول
نوبت چاپ:	اول ۱۴۰۱
حروفچینی و صفحه آرایی:	www.iranypist.com
طراح و گرافیک:	www.iranypist.com
شابک:	۹۷۸-۶۲۲-۰۸-۲۶۵۰-۷
شمارگان:	۱۰۰۰
مرکز خرید آنلاین:	www.arshadan.com www.arshadan.net
مرکز پخش و توزیع:	۰۲۱۴۷۶۳۵۵۰۰
قیمت:	۶۵۰۰۰ تومان

به نام ایزد دانا که آغاز و انجام از آن اوست

هرگز دل من ز علم محروم نشد کم ماند زاسرار که مفهوم نشد
اکنون که به چشم عقل در می نگرم معلوم شد که هیچ معلوم نشد

ای دانای بی همتا، ای بخشنده ایی که ناخواسته عطا فرمایی و هر نیازمندی را به عدالت بی نیاز گردانی، مگر اینکه نالایق باشد و آن عنایت را به بازگوه از دست دهد. در عرصه پیشرفت تکنولوژی در هزاره سوم، هنوز نیاز بر مطالعه کتاب در کنار استفاده از منابع کامپیوتری و اینترنت احساس می شود. از این بابت خوشحالیم که می توانیم در جهت اعتلای علم، دانش و فرهنگ کشور قدمی هر چند کوچک برداریم.

و من الله التوفیق

دکتر شمس الدین یوسفیان

مدیر مسئول انتشارات ارشدان

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۱۳
فصل اول: مروری بر کلیات.....	۱۵
مقدمه.....	۱۷
علت پرداختن به موضوع.....	۱۷
ضرورت توجه به موضوع.....	۱۸
مروری بر مطالعات پیشین.....	۱۹
فصل دوم: اوصاف و ریسک‌های صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان و تبیین و بررسی نهادهای مالی مشابه آن.....	۲۱
مبحث اول: تعریف، اوصاف و ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان.....	۲۳
گفتار اول: تعریف صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان.....	۲۳
گفتار دوم: اوصاف صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان.....	۲۴
گفتار سوم: ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان.....	۲۵
بند اول: کاهش ارزش دارایی‌های صندوق.....	۲۶
بند دوم: افزایش هزینه‌های ساخت.....	۲۶
بند سوم: عدم اتمام پروژه در موعد مقرر.....	۲۶
بند چهارم: کاهش قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری.....	۲۷
گفتار چهارم: راهکارهای پوشش ریسک سرمایه‌گذاری در صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان.....	۲۷
بند اول: راهکارهای اقتصادی پوشش ریسک سرمایه‌گذاری صندوق.....	۲۷
بند دوم: راهکارهای حقوقی پوشش ریسک سرمایه‌گذاری صندوق.....	۲۸

مبحث دوم: نهادهای مالی مشابه با صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۳۰
گفتار اول: نهادهای مالی مشابه با صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان در حقوق داخلی	۳۰
بند اول: مقایسه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان با صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک	۳۰
بند دوم: مقایسه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان با صندوق سرمایه‌گذاری پروژه	۳۲
گفتار دوم: نهادهای مالی مشابه با صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان در حقوق تطبیقی	۳۵
بند اول: مقایسه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان با صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات در آمریکا	۳۶
بند دوم: مقایسه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان با مؤسسات مسکن و ساخت در انگلستان	۳۹
بند سوم: تأمین مالی پروژه‌های مسکن در کشورهای اتحادیه اروپا	۴۲
فصل سوم: ماهیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۴۹
مبحث اول: مبانی حقوقی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۵۱
گفتار اول: تأسیسی یا قراردادی بودن صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۵۱
گفتار دوم: موضوع فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۵۴
گفتار سوم: قالب حقوقی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۵۵
بند اول: تمایز مفهوم صندوق سرمایه‌گذاری از شرکت	۵۸
بند دوم: تمایز مفهوم صندوق سرمایه‌گذاری از Investment trust	۶۱
بند سوم: تمایز مفهوم شرکت از تراست	۶۴
گفتار چهارم: ماهیت رابطه حقوقی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان با برخی ارکان آن	۶۵
بند اول: ماهیت حقوقی رابطه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان با مدیر صندوق	۶۶
بند دوم: ماهیت حقوقی رابطه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان با بازارگردان صندوق	۶۶
بند سوم: ماهیت حقوقی رابطه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان با متعهدپذیره نویس	۷۱
مبحث دوم: شخصیت حقوقی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۷۳
گفتار اول: استقلال شخصیت حقوقی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۷۴
گفتار دوم: انار حاکم بر استقلال شخصیت حقوقی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۷۴

بند اول: نام صندوق	۷۵
بند دوم: اقامتگاه صندوق	۷۵
بند سوم: تابعیت صندوق	۷۶
بند چهارم: سرمایه صندوق	۷۶
بند پنجم: شعبه صندوق	۷۸

فصل چهارم: رژیم حقوقی حاکم بر صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان..... ۷۹

مبحث اول: تبیین مقررات موضوعه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۸۱
گفتار اول: ضوابط تأسیس صندوق زمین و ساختمان	۸۲
گفتار دوم: دستورالعمل‌های مربوط به صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۸۴
بند اول: دستورالعمل تأسیس صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۸۴
بند دوم: دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۸۶
بند سوم: اساس‌نامه و امیدنامه نمونه صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۸۷
مبحث دوم: تحولات و نوآوری‌های مقررات تأسیس و فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۸۹
گفتار اول: نقص‌ها و کاستی‌های مقرراتی و اجرایی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۹۰
بند اول: ترکیب اعضاء هیأت مدیره صندوق	۹۰
بند دوم: تعدد ارکان اجرایی و نظارتی در صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۹۱
بند سوم: مکانیزم فروش واحدهای ساختمانی موضوع پروژه	۹۲
بند چهارم: نبودن زبان و فهم مشترک بین فعالان حوزه ساخت و ساز و بازار سرمایه	۹۴
گفتار دوم: اصلاحات اساس‌نامه، امیدنامه و دستورالعمل تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۹۵
بند اول: تغییرات و نوآوری‌ها در اساس‌نامه و امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۹۵
بند دوم: تغییرات و نوآوری‌ها در دستورالعمل تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۱۲۶
گفتار سوم: مزایای ناشی از اصلاحات مقررات صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	۱۲۸
بند اول: مزایای سرمایه‌گذاران خرد و عمده	۱۲۸

پیشگفتار

با توجه به ویژگی‌های منحصر به فرد املاک و مستغلات و همچنین قابلیت استفاده از املاک، استقبال سرمایه‌گذاران از این بخش در بازار سرمایه اغلب کشورها رو به افزون است. در واقع ساختمان، زمین و دارایی‌هایی از این قبیل یکی از انواع ثروت است. از این رو، این صندوق‌ها به سرمایه‌گذاران فرصت مشارکت در سود حاصل از سرمایه‌گذاری در مقیاس بزرگ در بخش املاک و مستغلات را می‌دهد. تأسیس این صندوق‌های سرمایه‌گذاری علاوه بر فرصت‌های مناسب سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌های اندک با افزایش حجم نقدینگی موجود در بازار مقدمات توسعه این صنعت را فراهم آورده است و همچنین با ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای بازار، قیمت این نوع از دارایی‌ها تا حد بسیار زیادی کنترل می‌شود. صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان از نهادهای مالی موضوع قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران می‌باشد که با تجمیع سرمایه‌های خرد در بخش مسکن و توزیع ریسک، سبب جذب سرمایه‌ها و شکوفایی بازار سرمایه می‌گردد. اقتضای اقتصادی و تجاری، سبب تولید ابزارها و نهادهای مالی مورد نیاز می‌گردد و حقوقدانان نیز باید برای نظم و نسق دادن و پاسخگویی صحیح به آنها سعی در شناخت درست و دقیق این ابزارها و نهادهای نامیاد به عبارت دیگر تأسیس این صندوق‌های سرمایه‌گذاری علاوه بر فرصت‌های مناسب سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌های اندک با افزایش حجم نقدینگی موجود در بازار مقدمات توسعه این صنعت را فراهم آورده است و همچنین با ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای بازار، قیمت این نوع از دارایی‌ها تا حد بسیار زیادی کنترل می‌شود.