

بررسی اختیارات و روابط در بیع زمانی

www.ketab.ir

نگارش:

افشین سهراب‌خان

سرشناسه:	سهراب‌خان، افشین، ۱۳۴۹ -
عنوان قراردادی:	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور:	بررسی اختیارات و روابط در بیع زمانی/مؤلف افشین سهراب‌خان؛ ویراستار مرضیه‌سادات جعفریان .
مشخصات نشر:	تهران: موسسه اندیشه کامیاب ایرانیان، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری:	۱۱۰ ص.
شابک:	۲۵۰۰۰ ریال: ۷-۶۰۹-۴۵۳-۶۰۰-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی:	فیفا
یادداشت:	کتابنامه: ص. ۹۴-۸۷؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع:	مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول) -- ایران
موضوع:	Timesharing (Real estate) -- Iran
موضوع:	مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول)
موضوع:	Timesharing (Real estate)
رده‌بندی کنگره:	KMH۷۰۲/۵
رده‌بندی دیوبی:	۳۴۶/۵۵۰۴۳۳
شماره کتابشناسی ملی:	۵۷۲۱۳۴۸

## بررسی اختیارات و روابط در بیع زمانی

ناشر: موسسه فرهنگی انتشاراتی اندیشه کامیاب ایرانیان

مؤلف: افشین سهراب‌خان

ویراستار: مرضیه‌سادات جعفریان

مدیر تولید: موسسه آموزشی خوارزمی

صفحه‌آرایی و طراحی جلد: مرضیه‌سادات جعفریان

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۸

چاپ و صحافی: موسسه آموزشی خوارزمی

ناظر چاپ: پیمان عباده، محبوبه رضا علی

قیمت: ۲۵۰،۰۰۰ ریال

شابک: ۷-۶۰۹-۴۵۳-۶۰۰-۹۷۸

کلیه حقوق چاپ برای ناشر محفوظ است.

نشانی: تهران - خ انقلاب - بیج شمیران - خ نور محمدی - پلاک ۳۷- واحد ۱۳

Email: e\_kamyab@yahoo.com

تلفن: ۷۷۶۴۱۰۸۹

## سخن مؤلف

اصطلاح بیع زمانی به نوعی از انتقال مالکیت اطلاق می‌شود که طبق آن مالکان حق استفاده از ملک را به صورت زمان‌بندی شده پیدا می‌کنند.

رواج Time Sharing در برخی از کشورهای اروپایی و نقشی که این شیوه در جذب سرمایه‌ها و جلوگیری از اتلاف منابع دارد، برخی از شرکت‌های داخلی را بر آن داشته تا این روش را الگوی فعالیت‌های خود قرار دهند. شرکت‌ها برای تطبیق فعالیت‌های خود بر موازین حقوقی و قوانین جاری کشور، از قراردادهایی چون بیع مشاع و صلح منافع کمک گرفته‌اند. در قرارداد تایم شر. مالکیت یک عین به صورت زمان‌بندی شده و در مقابل عوض، به چند نفر منتقل می‌شود. بنابراین چنین قراردادی از نظر ماهیت و آثار به عقود تکمیلی و معوض عین، شباهت دارد.

مالکیت زمانی پدیده‌ای نوپا و تازه تأسیس در حقوق است و از رواج آن در حقوق ایران بیش از یک دهه نمی‌گذرد.

التهام بیع زمانی در حقوق بسیاری از کشورها به دلیل مزایای آن مانند جلوگیری از حبس سرمایه و رکورد آن، فراهم کردن امکان سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌های اندک، تضمین زمان مطلوب برای استفاده خریدار پذیرفته شده است. امیدوارم مطالب این کتاب مورد بهره‌برداری دانش پژوهان محترم قرار گیرد.

افشین سهراب‌خان

## فهرست مطالب

۱	کلیات سرمایه گذاری و فعالیت اقتصادی
۳	مقدمه
۴	چرا سرمایه گذاری می کنیم؟
۴	برنامه ریزی سرمایه گذاری
۵	ساختار فرایند تصمیم گیری
۵	تجزیه و تحلیل
۶	مدیریت پرتفوی Portfolio
۶	عوامل خارجی تأثیرگذار بر فرایند تصمیم گیری
۷	عدم قطعیت
۷	عزیمه سرمایه گذاری جهانی
۷	مبانی تحلیل تکنیکی در بازار سرمایه
۸	تحلیل بنیادی
۸	تجزیه و تحلیل اقتصاد
۸	تجزیه و تحلیل صنعت
۹	تجزیه و تحلیل شرکت
۹	حاشیه سود خالص
۱۱	تعاریف حقوقی
۱۲	تعاریف
۱۲	اعمال حقوقی
۱۲	تعریف عقد
۱۲	تعریف عقد در فقه
۱۳	تعریف اِنقاع
۱۳	تعریف قرارداد
۱۳	تعریف قرارداد بین المللی
۱۴	قراردادهای تأمین مالی و اقسام آن
۱۴	انواع قراردادهای بین المللی
۱۴	انواع قراردادهای تأمین مالی از منابع بین المللی
۱۵	بررسی انواع قرارداد تأمین مالی از منابع بین المللی
۱۵	روش سرمایه گذاری مستقیم فایننس (Finance)
۱۶	روش ساخت بهره برداری - واگذاری BOT (Build-Operate-Transfer)
۱۷	سایر روش های مشابه (به غیر از BOT)
۱۸	روند به کارگیری پروژه BOT
۱۸	مذاکره
۱۸	منقصه
۱۹	قراردادهای بیع متقابل (BuyBack)
۲۰	مشارکت مدنی JV (Joint Venture)
۲۰	تأمین مالی و روش های آن
۲۱	روش های پرداخت در تجارت خارجی
۲۱	اعتبار اسنادی
۲۱	اعتبار اسنادی صادراتی
۲۲	برنت (DRAFT)

۲۲  
۲۳  
۲۲  
۲۳  
۲۴  
۲۴  
۲۵  
۲۵  
۲۶  
۲۷  
۲۷  
۲۷  
۲۷  
۲۰  
۳۱  
۳۳  
۳۳  
۳۳  
۳۳  
۳۴  
۳۶  
۳۷  
۳۸  
۳۸  
۳۸  
۴۰  
۴۱  
۴۳  
۴۶  
۴۶  
۴۷  
۵۰  
۵۱  
۵۳  
۵۴  
۵۵  
۵۵  
۵۶  
۵۹  
۶۰  
۶۰  
۶۱  
۶۱  
۶۲  
۶۲  
۶۳  
۶۴  
۶۴  
۶۵

روش برداشت نقدی Cash

سرمایه‌گذاری

ضمانت‌نامه Guarantee

تجهیز مالی Fund Mobilization

تأمین مالی ساختار یافته

ابزارهای مبتنی بر بدهی

ابزارهای مبتنی بر سرمایه

نوع تأمین مالی ساختار یافته

منابع تأمین مالی

فاینانس (اعتبار اسنادی بلند مدت)

رفیقایانس (عنابر اسنادی کوتاه‌مدت)

تأمین مالی کوتاه‌مدت

روش‌های تأمین منابع مالی کوتاه‌مدت

تأمین مالی میان مدت و بلند مدت

روش‌های تأمین مالی داخلی

ابزارهای تأمین مالی

سازمان‌های تأمین کننده منابع مالی

بانک توسعه اسلامی (Islamic Development bank)

روزی وری بانک‌های خارجی به بانکداری بدون ربا

فاینانس

نرخ سود تسهیلات

دوره استفاده از تسهیلات

دوره بازپرداخت

سراجل اعضای تسهیلات فاینانس

بخش غیردولتی

فاینانس خودگردان

ساختار فاینانس خودگردان

توزیع ریسک

تضمین‌ها، وثیقه‌ها و سایر تعهدات

برخی ویژگی‌های استفاده از فاینانس

مشکلات تأمین مالی از مسیر بازار سرمایه

مشکلات ساختار در تأمین اعتبار (فاینانس) ینگ‌دهی اقتصادی ایران

محدودیت‌ها و تنگناهای ساختاری در تأمین منابع مالی طرح‌ها در شرایط نوین

محدودیت‌های تأمین مالی از دیدگاه بانک‌ها و مؤسسات مالی بین‌المللی

محدودیت‌های تأمین مالی (بخش‌های داخلی طرح‌های توسعه‌ای) از دیدگاه سازمان‌های مسئول و دست‌اندرکار در ایران

محدودیت‌های تأمین مالی (بخش‌های داخلی طرح‌های توسعه‌ای) از دیدگاه روابط کارفرما و بیمانکار

راهکارهایی در خصوص تأمین منابع مالی طرح‌های توسعه‌ای در شرایط نوین

## رژیم حل و فصل اختلافات قراردادهای تأمین مالی

سرمایه‌گذاری خارجی

تعریف

تاریخچه

مرکز بین‌المللی حل و فصل اختلافات سرمایه‌گذاری (ICSID)

ازمان و تشکيلات مرکز

اعضاء

ارکان مرکز

نحوه حل و فصل اختلافات قراردادهای تأمین مالی

عملالحه

حکمت

۶۵	منابع مادی مرکز
۶۶	اختلاف و روند حل اختلاف در سرمایه‌گذاری خارجی
۶۷	ماهیت اختلاف
۶۸	قواعد حل اختلاف
۶۸	روش‌های حل اختلافات سرمایه‌گذاری خارجی
۶۸	رسیدگی دزدکاهی (قضایی)
۶۹	رسیدگی‌های بیرون دزدکاهی
۷۰	روش‌های غیر الزام‌آور
۷۰	مذکره
۷۱	میانجیگری
۷۲	ارزنبی بی‌طرفانه
۷۲	اعزاز و قع
۷۲	رسیدگی کوتاه‌مدت
۷۳	سازش
۷۴	روش الزام‌آور (داوری)
۷۵	قواعد سکلی حل اختلافات سرمایه‌گذاری
۷۵	قواعد مادی حل تعارض و شکل رسیدگی
۷۶	قواعد تعیین مرجع صالح (حل تعارض صلاحیتی)
۷۷	تأثیر قانون متبوع دادگاه (مرجع رسیدگی) در تعیین مرجع صالح
۷۷	تأثیر مرجع صالح در نتیجه رسیدگی
۷۸	تعیین مرجع صالح به رسیدگی
۷۸	معیار سکلی
۷۸	اصل صلاحیت مراجع داخلی
۷۹	امتیاز امر مختومه
۷۹	معیار ماهوی
۷۹	شرایط و اوصاف رسیدگی به اختلافات سرمایه‌گذاری خارجی
۸۰	هئیت
۸۰	درخواست رسیدگی
۸۰	کتبی بودن موافقت‌نامه داوری
۸۱	شایستگی و تعداد داوران
۸۲	زین رسیدگی
۸۲	رعایت اصل تناظر
۸۲	تقدم سازش بر داوری
۸۳	حق دسترسی به دادگاه و مرجع رسیدگی
۸۴	روند رسیدگی
۸۴	قاعده شناسایی مدعی (خواهان) از مدعی علیه (خوانده)
۸۴	قاعده اثبات ادعا
۸۵	بر اثبات
۸۵	قواعد ماهوی حل اختلاف سرمایه‌گذاری خارجی
۸۶	قانون قابل اعمال بدون توافق طرف‌ها
۸۶	قانون کشور متبوع شخص
۸۶	قانون اقامتگاه
۸۶	قانون محل وقوع مال
۸۶	قانون محل انعقاد قرارداد
۸۷	قانون محل تنظیم سند
۸۷	قانون محل اجرای تعهد

## منابع

۹۰	منابع فارسی
۹۶	منابع انگلیسی
۱۰۱	منابع اینترنتی