



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۳۸۷/۹/۱۷

شماره: ۱۷۱/۱۴۴

سازمان بورس و اوراق بهادار
SECURITIES & EXCHANGE ORGANIZATION OF IRAN

رئیس

جناب آقای دکتر محسنی
معاون محترم نظارت بر نهادهای مالی

با سلام

به اطلاع می‌رساند بند (۲) چهل و نهمین صورتجلسه شورای عالی بورس مورخ ۱۳۸۷/۵/۲۸، به شرح زیر تصویب شد:

۲. ضوابط تکمیلی تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان بررسی و پنج تبصره ماده واحده تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان مصوب مورخ ۱۳۸۷/۵/۱ شورای عالی بورس با اصلاحاتی در متن ضوابط فعلی، به عنوان مواد ۲ الی ۵ تلفیق گردید و کل مواد تحت عنوان "ضوابط تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان" در ۱۵ ماده و ۷ تبصره به شرح پیوست به تصویب رسید.

خواهشمند است اقدامات اجرایی لازم در مورد بند فوق مبذول گردد.

علی صالح آبادی

رونوشت:

❖ اعضای محترم هیئت مدیره

به نام خدا



سازمان بورس و اوراق بهادار
SECURITIES & EXCHANGE ORGANIZATION

ضوابط تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان

ماده (۱) اصطلاحات و واژه‌هایی که در ماده‌ی یک قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب آذرماه ۱۳۸۴ مجلس شورای اسلامی تعریف شده‌اند، به همان مفاهیمی در این آیین‌نامه نیز کاربرد دارند. سایر واژه‌ها دارای معانی زیر می‌باشند:

۱- صندوق زمینی و ساختمان: منظور نهاد مالی موضوع ماده ۲ این ضوابط می‌باشد که در این ضوابط به اختصار صندوق نامیده می‌شود.

۲- واحد سرمایه‌گذاری: کوچکترین جزء سرمایه صندوق زمینی و ساختمان است.

۳- سازمان: منظور سازمان بورس و اوراق بهادار، موضوع ماده ۵ قانون بازار اوراق بهادار می‌باشد.

۴- قانون: منظور قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، مصوب آذرماه ۱۳۸۴ مجلس شورای اسلامی است.

۵- آیین‌نامه اجرایی قانون: منظور آیین‌نامه اجرایی قانون بازار اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۵/۶/۲۰ هیأت وزیران است.

ماده (۲) صندوق، شخص حقوقی است که با اخذ مجوز از سازمان تأسیس و به جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی و تخصیص آن به ساخت پروژه یا پروژه‌های ساختمانی می‌پردازد.

ماده (۳) براساس ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون، صندوق از مصادیق نهادهای مالی موضوع بند ۲۱ ماده (۱) قانون، محسوب می‌شود. صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک موضوع بند (۱) ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۸۷، با رعایت ضوابط حاضر و در قالب صندوق‌های زمین و ساختمان تأسیس می‌شوند.

ماده (۴) گواهی سرمایه‌گذاری که معرف تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری هر سرمایه‌گذار در صندوق است، به موجب ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون از جمله مصادیق اوراق بهادار قابل معامله موضوع بند ۲۴ ماده (۱) قانون، محسوب می‌شوند.

ماده (۵) مسئولیت دارندگان گواهی‌های سرمایه‌گذاری، محدود به مبلغ سرمایه‌گذاری آنها در صندوق است. سایر حقوق و تکالیف دارندگان گواهی‌های سرمایه‌گذاری صندوق در اساسنامه پیش‌بینی می‌شود.

ماده (۶) صندوق حداکثر ظرف ۳ ماه پس از دریافت مجوز تأسیس از سازمان، به عنوان مؤسسه غیرتجارتی نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجارتی به ثبت رسیده و با ارائه مدارک ثبت به سازمان، با رعایت این ضوابط به عنوان نهاد مالی نزد سازمان نیز به ثبت می‌رسد. در غیر این صورت مجوز تأسیس صندوق از درجه اعتبار ساقط می‌شود.

ماده (۷) صندوق با رعایت قوانین مربوط به مؤسسات غیرتجارتی، تابع اساسنامه خود است. اساسنامه این صندوق‌ها باید مطابق نمونه‌ای باشد که به تصویب هیأت مدیره سازمان رسیده است. پیش‌بینی موارد زیر در اساسنامه صندوق ضروری است:

- ۱- نام صندوق که باید عبارت «صندوق زمین و ساختمان» در ابتدای آن تصریح شده باشد؛
- ۲- ذکر مدت فعالیت صندوق؛
- ۳- ارکان صندوق، شیوه انتخاب و حدود وظایف و مسئولیت‌های آنها در مقابل صندوق و سرمایه‌گذاران؛
- ۴- حقوق و تعهدات سرمایه‌گذاران صندوق؛
- ۵- شیوه تصمیم‌گیری در صندوق؛
- ۶- صاحبان امضای مجاز از طرف صندوق یا نحوه انتخاب آنها؛
- ۷- نحوه تصفیه صندوق در صورت انحلال یا خاتمه فعالیت آن؛

۸- نحوه انتشار اطلاعاتها و آگهی‌های صندوق؛

۹- نحوه تهیه گزارش‌ها و صورت‌های مالی صندوق و نحوه رسیدگی به آنها.

تبصره ۱: کلیه ارکان صندوق باید قبول سمت نموده و طی آن وظایف و مسئولیت‌های خود را طبق اساسنامه صندوق و سایر مقررات بپذیرند و نسخه‌ای از آن به سازمان ارائه شود. هویت و اقامتگاه ارکان صندوق و صاحبان امضای مجاز و حدود اختیارات آنها براساس مقررات مربوطه در روزنامه رسمی کشور منتشر می‌شود.

تبصره ۲: صلاحیت حرفه‌ای، تخصصی و تجربی ارکان صندوق باید به تأیید سازمان برسد. سازمان می‌تواند در تعیین صلاحیت‌های ارکان صندوق از مدارک حرفه‌ای و تأییدیه‌هایی که توسط سایر مراجع ذیصلاح نظیر سازمان نظام مهندسی کشور، جامعه حسابداران رسمی و معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری صادر می‌شود، استفاده نماید.

تبصره ۳: صندوق موظف است دفاتر ثبت وقایع مالی خود را وفق قوانین و مقررات، تنظیم و نگهداری کند و صورت‌های مالی را با رعایت استانداردهای حسابداری، تهیه نماید.

ماده (۸) فعالیت صندوق تحت نظارت سازمان است و این صندوق‌ها ملزم به رعایت دستورالعمل‌های مصوب مربوط سازمان می‌باشند. سازمان مرجع رسیدگی به تخلف صندوق و ارکان آن از قوانین، مقررات و اساسنامه صندوق می‌باشد و می‌تواند در حدود اختیارات قانونی خود، برای صندوق‌ها دستورالعمل انضباطی وضع و اجرا نماید.

ماده (۹) هرگونه اختلاف ارکان صندوق با یکدیگر و با سرمایه‌گذاران صندوق در مواردی که مربوط به صندوق می‌شود و همچنین هرگونه اختلاف صندوق با سایر اشخاص ذیربط که به تشخیص سازمان ناشی از فعالیت حرفه‌ای آنها باشد، مشمول ماده ۳۶ قانون بوده و براساس این ماده رسیدگی می‌شود. سازمان مرجع تعیین قانون مربوطه برای سازش در این گونه اختلافات است. در صورتی که به تشخیص

سازمان، هیچ‌کدام از کانون‌های تشکیل شده، صالح به سازش در مورد اختلافات موضوع این ماده نباشد، تا تشکیل کانون مربوطه، وظایف مربوط به آن کانون به عهده سازمان است.

ماده (۱۰) در صورتی که هر یک از ارکان یا مدیران صندوق، در انجام وظایف و مسئولیت‌های خود قصور، تقصیر تا تخلف داشته باشند یا مفاد قوانین و مقررات مربوطه یا اساسنامه صندوق را نقض کنند، حسب مورد به صورت انفرادی یا تضامنی در مقابل صندوق، سرمایه‌گذاران صندوق و اشخاص ثالث، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می‌باشند. در صورتی که خسارت حاصله ناشی از عمل دو یا چند رکن یا مدیر صندوق باشد، مرجع رسیدگی به تخلفات، حدود مسئولیت هر یک را در جبران خسارت تعیین می‌کند.

ماده (۱۱) هرگونه تصمیم، ایجاد تعهد یا اقدام هر یک از ارکان و مدیران صندوق یا نمایندگان آنها که در حدود وظایف و مسئولیت خود صورت می‌پذیرد، در مقابل سرمایه‌گذاران صندوق و اشخاص ثالث معتبر است. در صورتی که این‌گونه موارد خارج از حدود وظایف و مسئولیت آنها باشد، مسئولیت ایفای تعهدات در مقابل سرمایه‌گذاران صندوق و اشخاص ثالث یا جبران خسارات وارده به آنها، متضامناً به عهده ارکان یا مدیران مربوطه خواهد بود. در مورد جبران خسارات موضوع این ماده، نمایندگان هر یک از ارکان یا مدیران صندوق، متضامناً با رکن یا مدیر مربوطه مسئولیت خواهند داشت.

ماده (۱۲) مجوز عرضه عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق پس از تأسیس و ارائه مدارک لازم، توسط سازمان صادر می‌گردد.

ماده (۱۳) فعالیت صندوق در شرایط زیر، خاتمه یافته و مراحل تصفیه و انحلال طبق اساسنامه انجام می‌پذیرد:

- ۱- انقضای مدت فعالیت صندوق مگر این‌که مدت قبل از انقضاء تمدید شده باشد؛
- ۲- در صورتی که صندوق موضوعی را که برای آن تشکیل شده است، انجام داده یا انجام آن غیر ممکن گردد؛

- ۳- با تصمیم رکن یا ارکانی که طبق اساسنامه اختیار تصمیم‌گیری در مورد خاتمه فعالیت را دارند؛
- ۴- در صورت صدور حکم قطعی دادگاه مبنی بر خاتمه فعالیت یا انحلال؛
- ۵- در صورت لغو مجوز صندوق توسط سازمان؛
- ۶- در صورت تحقق شرایطی که در اساسنامه صندوق پیش‌بینی شده است.
- تبصره ۱: در صورت خاتمه فعالیت صندوق، شخصیت حقوقی آن تا اتمام مراحل تصفیه و انحلال باقی می‌ماند.
- تبصره ۲: خاتمه فعالیت و تصفیه صندوق براساس بندهای ۱، ۲، ۳ و ۶ این ماده، منوط به تأیید سازمان است.
- تبصره ۳: ناظر منتخب سازمان بر فرآیند تصفیه و انحلال صندوق نظارت می‌کند. کلیه ارکان صندوق موظفند اطلاعات موردنظر ناظر سازمان را در اختیار وی قراردهند.
- تبصره ۴: در تصفیه صندوق، پرداخت حقوق سرمایه‌گذاران بر پرداخت مطالبات ارکانی که در تصفیه صندوق مسئولیت اجرایی یا نظارتی دارند، مقدم است.
- ماده (۱۴) دستورالعمل اجرایی این ضوابط به تصویب سازمان بورس و اوراق بهادار می‌رسد.
- ماده (۱۵) این ضوابط در ۱۵ ماده و ۷ تبصره در تاریخ ۱۳۸۷/۵/۲۸ به تصویب شورای عالی بورس و اوراق بهادار رسید و از تاریخ تصویب لازم‌الاجرا است.