

موضوع مشارکت خارجیان در پروژه های مختلف در ایران شامل ساختمانی، صنعتی، بیمارستانی، دانشگاهی، راه سازی، سد سازی و مراکز تجاری است و نیازمند آشنایی دقیق با قوانین، قراردادها و ضوابط سرمایه گذاری است تا هم سرمایه گذار خارجی حقوق خود را حفظ کند و هم مشارکت قانونی و امنی با ایرانیان داشته باشد. در ادامه، موارد کلیدی را با جزئیات شرح می دهیم:

۱. اشکال مشارکت خارجیان

سرمایه گذاران خارجی معمولاً می توانند به یکی از روش های زیر وارد پروژه ها شوند:

- ۱. مشارکت در سرمایه (Equity Partnership)**
 - سرمایه گذار خارجی بخشی از سهام پروژه یا شرکت ایرانی را خریداری می کند.
 - سود و مسئولیت ها مطابق درصد سهام تعیین می شود.
 - مناسب پروژه های بلندمدت مانند صنایع، دانشگاه ها، بیمارستان ها و مراکز تجاری بزرگ.
- ۲. قراردادهای ساخت و بهره برداری (BOT / BTO / BOO)**
 - **BOT (Build-Operate-Transfer):** سرمایه گذار خارجی پروژه را ساخته، بهره برداری می کند و پس از مدت مشخص مالکیت را به دولت یا شریک ایرانی منتقل می کند.
 - **BTO (Build-Transfer-Operate):** پس از ساخت، مالکیت به شریک ایرانی منتقل شده و سرمایه گذار بهره برداری می کند.
 - **BOO (Build-Own-Operate):** سرمایه گذار مالکیت کامل و بهره برداری را برای مدت طولانی دارد.
- ۳. قرارداد خدمات و پیمانکاری**
 - سرمایه گذار خارجی صرفاً طراحی، مهندسی، ساخت یا مدیریت پروژه را بر عهده می گیرد و سرمایه اصلی توسط شریک ایرانی تأمین می شود.

۲. ضوابط قانونی و مقررات

سرمایه گذاری خارجی در ایران تحت قوانین زیر قرار دارد:

- ۱. قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی (مصوب 1381 و اصلاحات بعدی)**
 - تضمین حقوق مالکیت و سود برای سرمایه گذار خارجی
 - امکان انتقال سود و اصل سرمایه به خارج از کشور طبق نرخ ارز رسمی یا توافق
 - معافیت یا کاهش مالیات برای پروژه های مشخص
- ۲. موافقت نامه های سرمایه گذاری دو جانبه (Bilateral Investment Treaties)**
 - در صورت وجود، سرمایه گذار خارجی می تواند از حمایت قانونی بین المللی برخوردار شود.
- ۳. ثبت پروژه و شرکت**
 - سرمایه گذار خارجی می تواند یک شرکت مختلط با شریک ایرانی ثبت کند یا به عنوان سرمایه گذار خارجی ثبت شده در سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران (IFIC) فعالیت کند.

۳. نکات کلیدی قرارداد مشارکت

برای تضمین حقوق سرمایه گذار خارجی، قرارداد باید شامل موارد زیر باشد:

1. تعیین سهم دقیق سرمایه و سود
 - درصد سهام، میزان سرمایه نقدی و غیرنقدی، نحوه تأمین مالی
2. زمان بندی پروژه و تعهدات طرفین
 - مراحل طراحی، ساخت، بهره برداری و تحویل
3. روش حل اختلاف
 - تعیین داوری بین المللی یا دادگاه مشخص
 - توصیه می شود از مراکز داوری معتبر مانند ICC یا ICSID استفاده شود
4. تعیین تضمین ها و وثایق
 - ضمانت نامه بانکی، بیمه، وثیقه پروژه برای تضمین سرمایه گذاری
5. حق انتقال سود و سرمایه
 - تعیین روش و زمان انتقال سود به خارج از کشور
6. مقررات بیمه و استانداردهای فنی
 - رعایت استانداردهای ملی و بین المللی
 - بیمه مسئولیت، بیمه ساخت و بیمه کارکنان

۴. نحوه همکاری با ایرانیان

- شرکت مختلط ایرانی-خارجی: شریک ایرانی مسئول امور داخلی و هماهنگی با نهادهای دولتی است و سرمایه گذار خارجی مدیریت فنی و سرمایه را انجام می دهد.
- قرارداد پیمانکاری و خدمات: شریک ایرانی مالک زمین یا مجوزهاست و سرمایه گذار خارجی مهندسی، طراحی و اجرا را انجام می دهد.
- قرارداد BOT/BTO/BOO: مالکیت و مسئولیت به صورت توافقی مشخص می شود و مدت بهره برداری تعیین می شود.

۵. نکات عملیاتی برای تضمین حقوق سرمایه گذار خارجی

1. ثبت قرارداد و پروژه در سازمان سرمایه گذاری خارجی ایران (IFIC)
2. استفاده از داوری بین المللی برای حل اختلاف
3. بررسی دقیق شریک ایرانی و سابقه پروژه های قبلی
4. تعیین شفاف شرایط فسخ قرارداد و خروج سرمایه
5. بیمه کامل پروژه و کارکنان

چک لیست عملیاتی برای سرمایه گذاران خارجی در پروژه های ایران آماده کرده ام که شامل مراحل قانونی، ثبت شرکت، قراردادها و تضمین حقوق سرمایه گذار است. این چک لیست مرحله به مرحله طراحی شده تا ریسک ها کاهش یابد و حقوق طرف خارجی حفظ شود.

چک لیست عملیاتی سرمایه گذار خارجی در پروژه های ایران

مرحله ۱: شناسایی پروژه و نوع مشارکت

- تعیین نوع پروژه: ساختمانی، صنعتی، بیمارستانی، دانشگاهی، مراکز خرید، راه سازی، سد سازی و غیره
- انتخاب مدل مشارکت:
 - مشارکت در سرمایه (Equity Partnership)
 - BOT / BTO / BOO
 - پیمانکاری / خدمات مهندسی
 - بررسی نیاز به مجوز ویژه برای پروژه

مرحله ۲: بررسی قوانین و مقررات

- آشنایی با قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی
- بررسی معافیت ها و مزایای مالیاتی
- بررسی موافقت نامه های سرمایه گذاری دوجانبه (Bilateral Investment Treaties)
- تعیین نحوه انتقال سود و سرمایه به خارج از کشور

مرحله ۳: انتخاب شریک ایرانی و اعتبارسنجی

- بررسی سوابق مالی و پروژه های قبلی شریک ایرانی
- بررسی توانایی شریک در امور اجرایی و مجوزهای قانونی
- امضای توافق اولیه یا تفاهم نامه همکاری (MOU)

مرحله ۴: ثبت شرکت و مجوزها

- ثبت شرکت مختلط ایرانی-خارجی یا ثبت سرمایه گذاری خارجی در سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران (IFIC)
- اخذ مجوزهای لازم از وزارتخانه ها و نهادهای ذی ربط (بهداشت، راه و شهرسازی، صنعت و معدن و غیره)
- اخذ پروانه های ساخت، محیط زیست، استاندارد و ایمنی

مرحله ۵: تنظیم قرارداد مشارکت

- تعیین دقیق سهم سرمایه و سود
- مشخص کردن زمان بندی پروژه و تعهدات طرفین
- تعیین روش حل اختلاف (داوری بین المللی یا دادگاه مشخص)
- درج تضمین ها و وثایق (ضمانت نامه بانکی، بیمه پروژه، وثیقه ها)
- تعیین شرایط فسخ قرارداد و خروج سرمایه
- تعیین شرایط انتقال سود و سرمایه به خارج

مرحله ۶: اجرای پروژه

- عقد قراردادهای پیمانکاری داخلی و خارجی
- رعایت استانداردهای ملی و بین المللی
- بیمه مسئولیت، بیمه ساخت و بیمه کارکنان
- نظارت بر پیشرفت پروژه و گزارش دهی

مرحله ۷: بهره برداری و تحویل

- بهره برداری از پروژه مطابق قرارداد BOT/BTO/BOO
- انتقال مالکیت یا سود به طرف خارجی طبق قرارداد
- ثبت و گزارش مالی و مالیاتی پروژه
- تضمین حقوق سرمایه گذار در طول مدت قرارداد

نکات عملیاتی

- استفاده از مشاور حقوقی بین المللی و محلی برای تنظیم قراردادها



نام مستند: مشارکت گروه های اروپایی در پروژه های داخلی

شماره سند: 2026023

تاریخ سند: 2026/01/03

- اطمینان از شفافیت مالی و حسابرسی مستقل
- مستندسازی تمام توافقات و تغییرات پروژه
- پیگیری بیمه، ایمنی و استانداردهای فنی