دوفصلنامه‌ی علمی ـ پژوهشی
جستارهای اقتصادی
س۵، ش۱۰، پاییز و زمستان ۱۳۸۷
صفحات ۶۹ ـ ۹۲

Biquarterly Journal
of
Economic Essays
Vol.5, No.10, Autumn & Winter 2008

ارایه‌ی الگوی تأمین مالی توسعه‌ی موقوفات با استفاده از انتشار اوراق منفعت (صکوک انتفاع)

دکتر غلامرضا مصباحی مقدم*
مجتبی کاوند**
حمید رضا اسمعیلی گیوی***

چکیده

در ایران، موقوفات بسیاری وجود دارند که توسعه نیافته‌اند. این امر باعث شده از توان بالقوه‌ی بخش وقف برای بهبود رفاه جامعه، به صورت کارآ استفاده نشود. یکی از دلایل این امر را می‌توان به نبود منابع مالی کافی در اختیار سازمان اوقاف و امور خیریه نسبت داد. سازمان اوقاف و امور خیریه برای توسعه و بازسازی موقوفات نیاز به سرمایه دارد. استفاده از روش‌های تأمین منابع مالی نوین در توسعه‌ی موقوفات راهی متناسب با تحول اوضاع زمان و مکان برای استفاده از ظرفیت‌های بالای وقف است. یکی از این روش‌های تأمین سرمایه، مشارکت دادن سرمایه‌گذاران، از طریق انتشار اوراق منفعت است.

در این مقاله، پس از بررسی روش‌ها و منابع سنتی و نوین تأمین مالی در توسعه‌ی موقوفات، به ضرورت استفاده از اوراق اسلامی به عنوان یک روش نوین تأمین مالی اشاره می‌شود. سپس در ادامه، الگوی انتشار اوراق منفعت به عنوان یکی از روش‌های نوین تأمین مالی در توسعه‌ی موقوفات ارایه خواهد شد.

واژهای کلیدی: موقوفه، توسعه‌ی موقوفات، تأمین مالی سنتی، تأمین مالی نوین، اوراق منفعت

---

* عضو هیئت علمی دانشگاه امام صادق(ع)
** کارشناس ارشد از دانشگاه امام صادق(ع) (دانشکده‌ی معارف اسلامی و مدیریت)
*** کارشناس ارشد از دانشگاه امام صادق(ع) (دانشکده‌ی معارف اسلامی و مدیریت)
Email: hre_isa@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۸۷/۷/۲۷ تاریخ تأیید: ۸۷/۱۰/۳۰

Archive of SID
www.SID.ir

مقدمه

اسلام دینی جامع است که پرستش خداوند را تنها منحصر به رفتارهای عبادی نمی‌داند؛ بلکه بسیاری از جنبه‌های زندگی انسانی را نیز از این مقوله می‌داند. ریشه‌کنی فقر، عدالت اجتماعی ـ اقتصادی و توزیع مساوی درآمد از اهداف اولیه‌ی اسلام هستند و باید از ویژگی‌های نظام اقتصادی اسلامی نیز باشند (چپرا، ۱۹۸۵، ص۱). نظام مالی اسلامی که زیرمجموعه‌ی نظام اقتصادی اسلام است، باید در راستای این اهداف اسلام حرکت نماید. فلسفه‌ی نظام مالی اسلامی در عدل و احسان نهفته است (صدیقی، ۲۰۰۴، ص۱۳۶؛ خان، ۱۹۹۷، ص۱). اسلام عدالت را ترویج می‌دهد؛ در این باره بخش مالی اسلامی نقش اجتماعی خود را به بهترین شکل نشان خواهد داد؛ در صورتی‌که با تأمین مالی نیازمندان، درآمد ثروت آنها افزایش یابد (خان، ۱۹۹۷، ص۲). در اسلام، ساختارها و نهادهای متعددی وجود دارند تا درآمد و ثروت را برای برطرف نمودن نیازهای اولیه، میان همه‌ی اقشار جامعه بازتوزیع نمایند؛ این نهادها عبارت‌اند از: زکات، وقف و قرض الحسنه (زرقاء، ۱۹۹۸، ص۱۶۴). اسلام ثروتمندان را از اینکه ثروت را تنها میان خود جا به جا کنند، بر حذر می‌دارد و می‌گوید که آنها باید ثروت را میان همنوعان نیازمند خود توزیع کنند و برای این کار صدقه را پیشنهاد می‌کند. صدقه می‌تواند هر چیزی باشد؛ همچنین می‌تواند الزامی یا اختیاری باشد. وقف، صدقه‌ای اختیاری است.

برخلاف حوزه‌های سرمایه‌گذاری پرخطر، بخش اوقاف مانند یک بخش اقتصادی زنده، به سرعت، به رشد خود ادامه می‌دهد. سازمان‌های اوقاف، نهادهای غیر انتفاعی اسلامی هستند که به وکالت از مردم، بخش عظیمی از فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی را اداره می‌کنند و با تأثیر عمده‌ای که بر روی رفاه و سبک زندگی جامعه دارند، نیروی مهمی در اقتصاد ملی، محسوب می‌شوند. رشد سازمان‌های بزرگ‌تر بازتابی از بهره‌وری است که از طریق استفاده از فرایندها و نظام‌های پیشرفته‌تر ممکن شده است (هشام، ۲۰۰۷، ص۳). نهاد وقف از مدت‌ها قبل شناخته شده بود و نقش حیاتی در تاریخ مسلمانان داشت؛ اما کارآیی نهاد وقف کنونی، در سر تا سر جهان اسلام به دلیل ضعف مدیریت کاهش یافته است؛ از این رو، به تقویت نیاز دارد تا نقش حیاتی خود را باز یابد. این نهاد می‌تواند به وسیله‌ی تغییر بازساخته شود تا به

Archive of SID

www.SID.ir

یک وقف سودبخش[1] تبدیل شود. وقف سودبخش می‌تواند خود و طرح‌های دیگر را تأمین مالی کند.

وقف کارآ و اثربخش برای پیدا کردن جایگاه خود، نیاز به سرمایه‌گذاری دارد. چندین راه برای تأمین مالی طرح وقف وجود دارند که تسهیم بازده[2]، مشارکت[3]، اوراق اجاره و ... از این مواردند. این مقاله، در پی آن است که روش‌های تأمین مالی در وقف را بررسی نموده، الگویی بومی برای آن، در ایران ارایه نماید.

تعریف وقف

«وقف» در لغت، به معنای ایستادن، اقامت کردن و حبس کردن مال در راه خداست (معین، ۱۳۸۴، ص۹۹۱). شیخ طوسی، ابن ادریس و یحیی بن سعید وقف را بازداشت ریشه و استمرار بهره تعریف کرده‌اند. (طوسی، ۱۳۸۷ق، ص۲۸۶؛ حلی، ۱۴۱۰، ص۱۵۲؛ حلی، ۱۴۰۵، ص۳۶۹) محقق حلی در *شرایع الإسلام* می‌فرماید: «وقف عقدی است که ثمره‌ی آن حبس کردن اصل و رها کردن منفعت است» (حلی، ۱۳۷۷ق، ص۱۵۴).

ماده‌ی ۵۵ قانون مدنی، در مقام تعریف حقوقی وقف می‌گوید: «وقف عبارت است از اینکه عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود» (امینیان مدرس، ۱۳۸۱، ص۲۱).

در تعاریف آمده، دو واژه‌ی تحبیس و تسبیل به کار رفته‌اند. منظور از حبس، ممنوع کردن نقل و انتقال و یا تصرفاتی است که موجب تلف عین شود؛ زیرا مقصود از وقف، انتفاع همیشگی موقوفٌ علیهم از مال موقوف است. حبس باید دایمی باشد تا با گذشت زمان آنچه واقف تأسیس نموده، از بین نرود (امینیان مدرس، ۱۳۸۱، ص۲۲). غالب فقیهان امامیه دایمی بودن را شرط صحت وقف می‌دانند؛ از جمله امام خمینی(ره) در *تحریر الوسیله* (خمینی، بی‌تا، ص۶۵)، علامه حلی در *تبصره* (حلی، ۱۳۷۲ق، ص۷۶) و محقق حلی در *شرایع الإسلام* (حلی، ۱۳۷۷ق، ص۱۵۴)؛ زیرا اگر وقف، موقت باشد، با «حبس عین و تسبیل منفعت» منافات دارد.

منظور از تسبیل این است که واقف از استفاده‌ی شخصی منافع صرف نظر کرده، مقرر نماید که در راه خدا و امور خیریه مصرف گردد و می‌توان گفت ماهیت آن، ادامه‌ی منافع برای موقوفٌ علیهم است. با این وصف، در عقد وقف نمی‌توان شرطِ

1. profitable waqf
2. output share
3. partnership share

Archive of SID

www.SID.ir

عوض کرد و یا خیار فسخ قرار داد و یا آن را اقاله کرد؛ زیرا این موضوعات با مقتضای ذات عقد که تسبیل منافع است، در تضاد بوده، چنین شرطی باطل و مبطل عقد است (حلی، ۱۴۱۴، ص۶۷).

ویژگی‌های اقتصادی وقف

سرمایه یا دارایی وقف‌شده به اعتبار نوع استفاده از آن، به دو صورت و برای هدف‌های گوناگون مذهبی، درمانی، فعالیت‌های تولیدی و دیگر موارد استفاده می‌شود؛ اول وقف انتفاع که منظور از آن درآمد مادی نیست (مانند ساخت مسجد و حسینیه در زمین ملکی خود یا زمین موات). دوم وقف منفعت که مقصود از آن، درآمد مادی برای هزینه در چیز دیگر است (مانند وقف دکان برای اداره‌ی مسجد یا مدرسه) (جناتی، ۱۳۸۰، ص۵۰).

توسعه‌ی وقف یعنی گردش و استفاده‌ی بهینه از آن؛ به عبارت دیگر می‌توان ذخایر را به سرمایه‌ای تبدیل کرد که هم بتوانند خدمات اجتماعی و هم منفعت یا درآمد مادی ایجاد کنند. توسعه‌ی وقف که همراه با ترویج فرهنگ نوع‌دوستی و تقویت هم‌بستگی اجتماعی و احساس جمعی است، موجب می‌شود سرمایه‌ی اجتماعی رشد یابد و تأثیری گسترده بر تولیدِ کل اقتصاد دارد (پیراسته و عبد الملکی، ۲۰۰۷، ص۴).

روش‌های موجود تأمین مالی برای توسعه‌ی موقوفات کارآیی لازم را ندارند و استفاده از روش‌های نوین تأمین مالی برای توسعه‌ی هرچه بیشتر موقوفات و بهره‌مندی از آثار و نتیجه‌های آن، نیازی مبرم برای کاهش فاصله‌ی طبقاتی موجود، در جوامع اسلامی و رفع نیازهای اولیه‌ی نیازمندان آنهاست. با توجه به اهمیت وقف و نقش آن در توسعه‌ی اجتماعی و اقتصادی، در سالیان اخیر، تلاش‌های جدیدی برای توسعه‌ی این نهاد صورت گرفته‌اند. بدین منظور راهبرد تأمین مالی پیشنهاد شده است. بر مبنای پیشرفت‌های نظری در اقتصاد مالی (به طور عام) و مالی اسلامی (به طور خاص)، روش‌ها و ابزارهای متنوع و نوینی برای تأمین مالی در وقف معرفی شده‌اند.

روش‌های تأمین مالی در وقف

به طور کلی، برای تأمین مالی موقوفات دو روش سنتی و نوین وجود دارند. در ادامه، چهار نوع از روش‌های سنتی شرح داده می‌شوند (پیراسته و عبد الملکی، ۲۰۰۷، ص۵).

Archive of SID

www.SID.ir

الف) تشکیل موقوفات جدید: این روش با ایجاد موقوفات جدید و افزودن آنها به موقوفات موجود تأمین مالی می‌شود. نمونه‌های کلی برای این نوع از تأمین مالی، در تاریخ اسلام عبارت‌اند از: مسجدها، مدرسه‌ها، بیمارستان‌ها و دانشگاه‌ها.

ب) استقراض: در این روش، ناظر موقوفه قرض می‌کند تا هزینه‌های جاری موقوفات، نوسازی یا اتمام ساخت را تأمین کند. این روش از دیدگاه اسلام مشروع است.

ج) تبدیل به احسن کردن موقوفات: این روش در مورد موقوفاتی ممکن است که قابل استفاده نیستند یا استفاده از آنها به قدری ناچیز است که قابل اعتنا نیست؛ مانند مدرسه‌ی مخروبه‌ی وقف‌شده یا مدرسه‌ی موقوفه‌ای در روستایی متروک. این روش نقدینگی‌ای را فراهم می‌کند که برای فعالیت‌های عملیاتی موقوفات لازم است و خدماتی را که اوقاف ارایه کرده، به ویژه، زمانی که کاربرد جدید موقوفات به دلیل تغییرات فنی و یا جمعیتی وجود داشته باشد، در موارد خاصی افزایش می‌دهد.

د) سرقفلی[1] **(اجاره‌ی بلندمدت به طوری که پیش‌پرداخت بسیاری یکجا داده شود)**: «سرقفلی» به معنی انحصار است. این روش را فقیهان برای جلوگیری از فروش موقوفه ارایه کرده‌اند. از دیدگاه مدیریت اوقاف، سرقفلی، به طور مجازی، ارزش موقوفه‌ای را که در سرقفلی، یکجا واگذار شده است (که باید برای اهداف وقف استفاده شود)، با فروش حقوق انحصاری مربوط به موقوفه به دست می‌آورد. این کار فروش خود موقوفه نیست؛ مدیریت موقوفه نیاز دارد قیمت فروش را که در مورد یک دارایی مشابه به دست آورده است، به عنوان جایگزین تعیین کند.

روش‌های نوین تأمین مالی برای سرمایه‌گذاری در موقوفات را می‌توان به چند گروه زیر تقسیم نمود (پیراسته و عبد الملکی، ۲۰۰۷، ص۶ـ۷):

۱. مرابحه: در این روش، مدیریت موقوفات، از طریق قرارداد مرابحه، اقدامات لازم را برای دریافت تسهیلات از یک بانک اسلامی می‌کند تا مواد و تجهیزات لازم را برای توسعه یا تعمیر موقوفات بخرد و هم‌زمان، به محض رسیدن تاریخ سررسید پرداخت، اصل و سود تأمین مالی[2] را از محل درآمد موقوفات به بانک برمی‌گرداند.

۲. استصناع: روش استصناع به مدیریت موقوفات اجازه می‌دهد به طور اقتضایی، توسعه‌ی مورد نیاز در موقوفات را (برای مثال از طریق ساخت) با امضای توافق‌نامه با

1. hukr
2. financing mark-up

Archive of SID

www.SID.ir

یک نهاد تأمین مالی انجام دهد. سپس نهاد تأمین مالی یا همان بانک، از طریق یک پیمان‌کار، وارد قرارداد دیگری می‌شود تا همان را فراهم کند. مدیریت وقف باید این تسهیلات را که به دلیل قرارداد استصناع از سودهای موقوفات توسعه‌یافته ایجاد شده است، پرداخت کند.

۳. اجاره: در این روش تأمین مالی، ناظر موقوفه جوازی صادر می‌کند که سال‌های بسیاری فقط برای تأمین مالی‌کننده معتبر است. این جواز به تأمین مالی‌کننده اجازه می‌دهد که در موقوفه (زمین) ساختمان بسازد. سپس ناظر، ساختمان را برای همان مدت اجاره می‌دهد و به تأمین مالی‌کننده، اصل سرمایه‌گذاری وی و بازدهی را (درصورت تمایل تأمین مالی‌کننده) برمی‌گرداند. در این مورد اجاره با مستأجر که مالک ساختمان شده است، به پایان می‌رسد.

۴. اشتراک در محصول: در این روش، سازمان وقف، زمین و دارایی‌های ثابت دیگر را (برای دارایی نهاد وقف) فراهم می‌کند و تأمین مالی‌کننده هزینه‌ها و مدیریت کار را به عهده می‌گیرد؛ همچنین تأمین مالی‌کننده ـ به شرطی که بخش غیر مدیریتی را زمین تهیه کندـ می‌تواند بخشی از ماشین‌آلات یا کل آن را فراهم کند. این روش بر اساس مزارعه است[۱] و سود ناخالص، طبق توافق، میان دو طرف تقسیم می‌شود.

۵. صندوق‌های وقفی: تراست عمومی یا خیریه برای مقاصد خیریه و عام المنفعه تأسیس می‌شود. برای اینکه یک تراست عمومی باشد، باید مقاصد معینی (مثلاً از بین بردن فقر، فراهم نمودن آموزش و تحصیلات، انجام برخی مقاصد مذهبی و امثال آن) داشته باشد. مقاصد مشروع و مجاز برای تشکیل یک تراست عمومی معمولاً در قانون آمده‌اند؛ با وجود این، اگر هدف و نظر خاصی باشد که در قانون صریحاً ذکر نشده باشد، می‌توان با قیاس به قانون و موارد مذکور در آن، آن را منظور تراست عمومی قرار داد. تراست‌های خیریه یا عمومی موضوع برخورد و رفتار قانونی ویژه و همچنین مالیات هستند.

برای آنکه تراست عمومی و خیریه باشد، تحقق این سه شرط لازم است:

الف. بر اساس مقررات قانونی، خیریه و عام المنفعه باشد.[۲]

---

۱. این در صورتی است که تولید کشاورزی باشد. اگر تولید غیر زراعی باشد، مزارعه نامیده نمی‌شود.

۲. خیریه در معنای قانونی لزوماً، به معنای اصطلاح مشهور میان مردم نیست؛ برای مثال برخی از مدرسه‌هایی که از دانش‌آموزان هزینه دریافت می‌کنند، از نظر حقوقی، یک مؤسسه‌ی خیریه محسوب می‌شوند؛ گرچه از نظر اصطلاح رایج مؤسسه‌ی خیریه نیستند.

Archive of SID

www.SID.ir

ب. برای بهره‌مندی عموم مردم یا حد اقل بخشی از عموم مردم باشد.

ج. منحصراً و کاملاً خیریه باشد.

صندوق‌های وقفی از نوع تراست‌های عمومی هستند. (احمد پور، ۱۳۸۷، ص۱۲۵ــ۱۲۶) نهاد وقف، در کشورهای غربی، به عنوان نهاد مالی قدرتمند در تجهیز سرمایه برای حل مشکلات اجتماعی جایگاه مطلوبی دارد. در این کشورها، بودجه‌ی دانشگاه‌ها عمدتاً، از موجودی صندوق‌های وقفی تأمین می‌شود. این صندوق‌ها ضمن حفظ استقلال و شخصیت مستقل وقف، شفاف و خودگردان هستند و تمایل به استفاده از کمک‌های دولتی ندارند. این صندوق‌ها با حسابرسی کاملاً شفاف عمل می‌نمایند. صندوق‌های وقفی در عمل، نقش مهمی در بازارهای مالی جهانی دارند و عمده‌ی دارایی‌های آن مالی هستند. در ایران، با وجود پشتوانه‌ی فرهنگی عمیق و انگیزه‌های قوی دینی، به دلیل برخی موانع موجود از ظرفیت‌های بالقوه وقف استفاده نمی‌شود (عبده تبریزی، ۱۳۸۴، ص۶۴ـ۶۵).

تا کنون، روش‌ها و منابع دیگری نیز برای تأمین مالی موقوفات ارایه شده‌اند. این روش‌ها، در اصل، بر اساس مفهوم «تبدیل به اوراق بهادار کردن دارایی‌ها»[1] مطرح می‌شوند که در بخش بعدی، به آن پرداخته خواهد شد.

۱. نوسازی و کارآ نمودن موقوفات با استفاده از تبدیل به اوراق بهادار کردن موقوفات: این روش توسعه‌ی موقوفات مبتنی بر برقراری ارتباط میان مفاهیم موقوفه و «تبدیل به اوراق بهادار کردن» است.

در ادامه، یکی از روش‌های تبدیل موقوفه به اوراق بهادار مطالعه خواهد شد. این روش به عنوان یک مجموعه از ابزارهای نوین مالی اسلامی بر اساس مفهوم «تبدیل به اوراق بهادار کردن» طراحی شده، برای توسعه‌ی موقوفات استفاده می‌شود. به صورت‌های مختلف می‌توان از این روش استفاده نمود که در زیر، به دو صورت آن اشاره می‌شود (پیراسته و عبد الملکی، ۲۰۰۷، ۶ـ۷):

ـ موقوفات با استفاده از اوراق بهادار اسلامی، به اوراق بهادار تبدیل شوند. این امر موجب می‌شود مدیریت موقوفات توسعه و بهبود یابد.

ـ با استفاده از یک ابتکار می‌توان نوعی از اوراق را که مربوط به دارایی‌های غیر وقفی است، برای حمایت از موقوفات به کار برد.

1. securitization of assets

Archive of SID

www.SID.ir

تعریف اوراق بهادار اسلامی

اوراق بهادار اسلامی یا صکوک گواهی‌هایی با ارزش اسمی یکسان هستند که بعد از عملیات پذیره‌نویسی، نشان می‌دهند که خریدار مبلغ اسمی آن را به ناشر پرداخت است و دارنده‌ی آن، مالک یک یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها و منافع حاصل از آنهاست (موسویان، ۱۳۸۶، ص۷۳ ؛ فلاح شمس و رشنو، ۱۳۸۷، ص۲۸۲).

اوراق اجاره و اوراق منفعت، دو نوع از انواع متنوع اوراق بهادار اسلامی هستند که در ادامه بررسی می‌شوند (موسویان، ۱۳۸۶، ص۳۴۶ـ۴۵۵).

۱. اوراق اجاره

تعریف: اوراق بهاداری هستند که دارنده‌ی آن مالک بخشی از دارایی است که بر اساس قرارداد اجاره به او واگذار می‌شود.

۱ـ۱. تحلیل فقهی: در اوراق اجاره، از ابتدای انتشار تا پایان سررسید، در اوراق با سررسید معین یا انحلال مؤسسه‌ی ناشر در اوراق اجاره‌ی دایمی، معاملات متعدد و مختلفی شکل می‌گیرند که همه‌ی آنها بر اساس فقه اسلامی، صحیح یا تصحیح‌شدنی هستند. معاملات اصلی اوراق اجاره و توجیه فقهی آنها به شرح زیرند:

۱. مؤسسه‌ی مالی ناشر اوراق اجاره می‌تواند در قالب شرکت سهامی خاص یا عام و با مجوز سازمان بورس و اوراق بهادار تشکیل شود که از لحاظ فقهی، همانند شرکت‌های سهامی، تابع عقد شرکت خواهد بود. همان طور که این مؤسسه می‌تواند یک بانک خصوصی یا دولتی یا یک شرکت لیزینگ دولتی یا خصوصی باشد، می‌تواند یک وزارت‌خانه یا مؤسسه و نهاد وابسته به دولت باشد.

۲. واگذاری اوراق اجاره و گرفتن وجوه آنها از متقاضیان اوراق، در قالب قرارداد وکالت خواهد بود؛ به این معنا که متقاضیان اوراق با اعطای وجوه و دریافت اوراق اجاره، به مؤسسه‌های مالی ناشر اوراق وکالت می‌دهند وجوه آنان را همراه سایر وجوه جمع‌آوری‌شده از این طریق، به صورت مشاع، در کالاهای سرمایه‌ای و بادوام برای اجاره به اشخاص حقیقی و حقوقی به کار گیرند و در انجام عملیات خرید، اجاره و امور مربوط، وکیل صاحبان وجوه باشند.

Archive of SID

www.SID.ir

۳. خرید کالاهای سرمایه‌ای و مصرفی بادوام و واگذاری آنها در قالب قرارداد اجاره‌ی عادی یا اجاره به شرط تملیک، دریافت اجاره‌بهاهای ماهانه، فصلی یا سالانه، بیمه کردن کالاهای مورد اجاره، فروش کالاهای مستهلک در پایان مدت اجاره در اجاره‌های عادی، تملیک عین مستأجره به مستأجر در اجاره‌های به شرط تملیک، انجام عملیات حسابداری و تقسیم منافع حاصل میان صاحبان اوراق اجاره، متناسب با محتوای انواع اوراق اجاره و اقداماتی از این قبیل، از شئوونات وکیل خواهد بود و مؤسسه‌ی مالی می‌تواند در قبال ارایه‌ی این خدمات، درصدی از اجاره بهاها را به عنوان حق الوکاله بردارد.

۴. واگذاری کالاهای سرمایه‌ای و بادوام، به صورت اجاره، به شرط تملیک، اگر از نوع اجاره‌ی به شرط فعل تملیک باشد ـ به این معنی که مؤجر در پایان مدت اجاره، به مقتضای شرط، عین مستأجره را طبق توافق، به صورت مجانی یا در مقابل مبلغ معین، به مستأجر تملیک کند ـ از نظر فقهی و حقوقی (قانون عملیات بانکی بدون ربا) صحیح است؛ اما اگر از نوع شرط نتیجه باشد، به این معنی که در پایان مدت اجاره، عین مستأجره به صورت خود به خود، به ملکیت مستأجر درآید، از نظر فقهی محل اختلاف بوده، بیشتر فقیهان آن را قبول ندارند.

۵. فروش اوراق اجاره، در بازار ثانوی، از باب فروش سهم الشرکه‌ی شخصی در کالاهای مورد اجاره است که از لحاظ فقهی، صحیح و قیمت فروش می‌تواند با توافق و رضایت طرفین تعیین شود. بعد از معامله، صاحب جدید اوراق در تمام مسائل حقوقی جانشین صاحب قبلی خواهد بود.

۶. در پایان مدت اوراق یا موقع انحلال مؤسسه (به هر دلیلی)، کالاهای مورد اجاره فروخته شده، همراه با مطالبات وصول‌شده میان صاحبان اوراق اجاره، مطابق ضوابط مؤسسه تقسیم می‌شوند (موسویان، ۱۳۸۶، ص۳۶۵ـ۳۷۴).

۲. اوراق منفعت[1]

تعریف: ورق منفعت، سند مالی بهاداری است که نشان‌دهنده‌ی مالکیت دارنده‌ی آن بر مقدار معین خدمات یا منافع آینده از یک دارایی بادوام است که در ازای پرداخت مبلغ

1. sukuk al-intifa

Archive of SID

www.SID.ir

معینی به وی منتقل شده است؛ مانند گواهی حق اقامت در هتلی معین برای روزی معلوم و غیره (حبیبیان، ۱۳۸۴، ص۷۵ـ۷۶).

این نوع اوراق که با نام اوراق اشتراک زمانی[1] نیز از آنها یاد می‌شود، مالکیت را در مدت زمان مشخصی، در مجموعه‌ی مسکونی معینی برای سال‌های معینی نشان می‌دهند. این اوراق، در اوایل سال ۲۰۰۰، در مکه استفاده شدند (احمد، ۲۰۰۴، ص۳۹).

قلمرو: اوراق بهادار منفعت می‌توانند در دو بخش عمده به کار گرفته شوند که در ادامه به آنها پرداخته می‌شود.

۲ـ۱. واگذاری منافع آینده‌ی دارایی‌های بادوام

صاحبان دارایی‌های بادوام (مانند مسکن، هتل، وسایل حمل و نقل و ...) گاهی، به نقدینگی احتیاج دارند و برای تأمین آن حاضرند بخشی از منافع آینده‌ی حاصل از دارایی‌های بادوام خود را از پیش واگذار کنند. به طور معمول، اگر صاحبان دارایی در جست و جوی استفاده‌کننده‌ی نهایی از منافع دارایی خود باشند (کسی که بخواهد در روزی معین، از منافع دارایی معین استفاده کند)، احتمال موفقیت، خیلی پایین و در حد صفر است. برای حل این مشکل می‌توان از اوراق منفعت استفاده کرد؛ یعنی صاحبان دارایی برای بخشی از منافع دارایی خود، اوراق منفعت منتشر و آنها را در مقابل مبلغ معینی به متقاضیان واگذار کنند. دارندگان اوراق می‌توانند صبر کنند و در زمان تعیین‌شده، از آن دارایی بهره ببرند؛ همان طور که می‌توانند قبل از رسیدن مدت اوراق مزبور آن را به دیگران واگذار کنند؛ برای مثال صاحب هتلی می‌خواهد حق استفاده از صد اتاق خود را از ابتدای سال معین، تا هزار روز واگذار کند. او برای این منظور، صد هزار ورق بهادار را که هر یک نشان‌دهنده‌ی حق استفاده از یک اتاق خاص در تاریخ معین است، منتشر و آنها را بر اساس ارزش فعلی منافع آینده به متقاضیان واگذار می‌کند. دارندگان اوراق یا خود در زمان معین از اتاق‌ها استفاده می‌کنند یا تا آن هنگام، به اشخاص دیگر واگذار می‌کنند تا منافع آن به آنان انتقال یابند.

واگذاری منافع آینده‌ی دارایی‌های بادوام، از طریق اوراق منفعت می‌تواند منافع ساعتی، روزانه، هفتگی، ماهانه و سالانه‌ی دارایی‌های با بازده مشخص چون منازل،

1. time sharing bonds (TSB)

Archive of SID

www.SID.ir

ساختمان‌های تجاری و مسکونی، ورزشگاه‌ها، نمایشگاه‌ها، پارک‌ها، بزرگ‌راه‌ها، زمین‌های زراعی، باغ‌ها و ویلاها را دربرمی‌گیرد. همچنان که از نظر فقهی می‌توان منافع کنونی دارایی‌ها را در برابر مبلغی به دیگران واگذار کرد. همان‌گونه که می‌توان منافع یک دارایی را برای مدتی معین به یک نفر واگذار کرد، می‌توان این منافع را به چند نفر، هم‌زمان، به صورت مشترک یا غیر هم‌زمان، به طور متناوب واگذار کرد.

۲ـ۲. واگذاری خدمات آینده

همانند صاحبان دارایی بادوام، شرکت‌ها و مؤسسه‌های خدماتی نیز گاهی برای تأمین سرمایه در گردش یا توسعه‌ی فعالیت‌های اقتصادی، نیازمند پول می‌شوند و حاضرند بخشی از خدمات آینده‌ی خود را از پیش واگذار کنند. در این مورد اگر شرکت‌های خدماتی به دنبال مشتری نهایی (استفاده‌کننده‌ی واقعی از خدمات) باشند، احتمال موفقیت در سطح پایین و نزدیک به صفر است. استفاده از اوراق بهادار منفعت می‌تواند این مشکل را به آسانی حل کند؛ برای مثال شرکت زیارتی خاصی قصد دارد خدمات زیارت عمره‌ی مفرده‌ی خود را تا ۴ سال آینده، هر سال، به ۲۵۰۰۰ نفر به صورت اوراق منفعت واگذار کند. این شرکت برای این منظور، صد هزار ورق منفعت (خدمات عمره) منتشر می‌کند که بر روی هر یک از آنها، ارایه‌ی خدمات عمره، در تاریخ مشخص، با شرح خدمات قید شده است. شرکت زیارتی ورق منفعت را به ارزش فعلی خود به متقاضی واگذار می‌کند. گیرنده‌ی ورق حق دارد در تاریخ معین، برای استفاده از خدمات زیارتی عمره به شرکت مراجعه یا آن ورق را طبق زمان‌بندی، به دیگری واگذار کند. شرکت‌های مختلف خدماتی چون شرکت‌های سیاحتی، حمل مسافر و بار، هتل‌ها، دانشگاه‌های دولتی و خصوصی، آموزشگاه‌ها، بیمارستان‌های تخصصی، رستوران‌ها و سالن‌های پذیرایی می‌توانند از طریق انتشار اوراق منفعت خدمات آینده‌ی خود را واگذار کنند (موسویان، ۱۳۸۶، ص۳۷۷ـ۳۷۹).

انتشار اوراق منفعت برای واگذاری منافع آتی موقوفه‌ی توسعه‌یافته (به شرط توصیف دقیق منفعت)، از نظر فقه امامیه صحیح است (نجفی، ۱۹۸۱، ص۲۶۰ـ۲۶۱؛ البحرانی، ۱۳۶۳، ص۵۵۰؛ خمینی، ۱۳۶۶، ص۴۸۶؛ سید یزدی، ۱۳۵۸، ص۵۷۷). بر این اساس، در ادامه‌ی مقاله الگویی ارایه خواهد شد که با استفاده از این نوع اوراق کار

Archive of SID

www.SID.ir

می‌کند و برای تأمین مالی در وقف کاملاً مناسب است. این پیشنهاد الگویی است کلی برای تأمین مالی و سرمایه‌گذاری در موقوفات با استفاده از الگوی ساخت، استفاده و انتقال[1] و اوراق اجاره که می‌تواند برای انواع دیگر اوراق به کار گرفته شود.

۲ـ۳. تحلیل فقهی

صاحبان دارایی‌های بادوام و شرکت‌های خدماتی، اوراق منفعت منافع و خدمات آینده را در مقابل مبلغ معین به متقاضیان تملیک می‌کنند. دارندگان این اوراق یا خودشان از آن منافع استفاده می‌کنند یا در مقابل مبلغ معین که به طور معمول بیشتر از مبلغ پرداختی است، آن را به دیگران واگذار (تملیک) می‌کنند. اگر اتفاق خاصی در اقتصاد رخ ندهد، به طور طبیعی، هرچه به زمان سررسید اوراق (زمان استفاده از منافع و خدمات) نزدیک شویم، قیمت معاملی اوراق بهادار منفعت بالاتر رفته، در نهایت، به قیمت اسمی منافع و خدمات نزدیک‌تر می‌شود. برای تصحیح معاملات بازار اولیه و ثانویه‌ی اوراق منفعت، پیشنهادهای مختلفی شده که به صورت اختصار، به بررسی آنها می‌پردازیم.

۲ـ۳ـ۱. بیع سلف منافع و خدمات

به این معنی که صاحبان دارایی‌های بادوام و شرکت‌های خدماتی، منافع و خدمات آینده را در مقابل مبلغ معینی به متقاضیان پیش‌فروش کنند. به مقتضای بیع سلف (پیش‌فروش) خریدار مالک مبیع (منافع و خدمات) خواهد شد و حق دارد در سررسید، مبلغ آن را از فروشنده مطالبه کند؛ همان طور که می‌تواند تا سررسید، آن را به دیگری بفروشد. تصویر معاملات اوراق منفعت در قالب بیع سلف با دو مشکل اساسی مواجه‌اند؛ اول، مطابق نظر مشهور فقیهان شیعه، قرارداد بیع به انتقال مالکیت اعیان اختصاص دارد و شامل انتقال مالکیت منافع نمی‌شود؛ هر چند برخی فقیهان قرارداد بیع را اعم از انتقال اعیان و منافع می‌دانند. دوم، اگر مشتری چیزی را به بیع سلف خریده باشد، نمی‌تواند قبل از سررسید آن را بفروشد؛ بنا بر این، بازار ثانوی اوراق منفعت با مشکل مواجه می‌شود.

1. build, operate & transfer (BOT)

Archive of SID

www.SID.ir

۳ـ۲ـ۲. اجاره‌ی منافع و خدمات

به این معنی که صاحبان دارایی و شرکت‌های خدماتی، دارایی و شرکت خود را برای استفاده از منافع و خدمات معین، در مقابل مبلغ مشخصی به متقاضیان اجاره می‌دهند. به مقتضای قرارداد اجاره، دارنده‌ی اوراق منفعت (مستأجر)، مالک منافع و خدمات مورد معامله خواهد بود و حق دارد در زمان مشخص، مستقیماً از آن استفاده کند و یا قبل از سررسید، آن را به شخص سومی واگذار کند.

تصویر معامله‌ی اوراق بهادار منفعت، در بازار اولیه، بر اساس قرارداد اجاره نسبت به منافع دارایی‌های بادوام هیچ مشکل فقهی ندارد؛ اما نسبت به واگذاری خدمات ـ به ویژه، نسبت به مواردی که خدمات ارایه‌شده ترکیبی از انواع اعیان، منافع و امتیازات است ـ بر اساس قرارداد اجاره محل بحث است؛ برای مثال شرکتی زیارتی که مجموعه‌ای از اعیان، منافع و امتیازات را به صورت غذا، اسباب سفر، بلیط هواپیما، اقامت در هتل، بلیط اتوبوس و استفاده از اعتبار شرکت را یکجا، در مقابل مبلغ معلوم به مشتری واگذار می‌کند، مشکل می‌توان آن را در قالب قرارداد حقوقی اجاره گنجاند؛ البته در مواردی که اعطای اعیان در کنار استفاده از منافع به صورت فرعی و تبعی است (مانند ارایه‌ی آب آشامیدنی، صابون و شامپو برای استحمام در هتل‌ها) می‌توان قرارداد را اجاره و آن موارد را از لوازم عرفی یا از باب شرایط ضمن عقد اجاره قلمداد کرد.

مشکل مهم‌تر، در بازار ثانویه‌ی اوراق منفعت است. به نظر مشهور فقیهان شیعه و اهل سنت، انتقال مورد اجاره در قرارداد ثانوی و پس از آن، تنها در صورتی صحیح است که یا قیمت اجاره مساوی یا کمتر از قیمت اولیه صورت گیرد و یا مستأجر، کار با ارزشی روی مورد اجاره انجام داده باشد. در اوراق منفعت، به طور معمول، مورد معامله به مبلغ بالاتری واگذار می‌شود؛ بدون اینکه دارنده‌ی اوراق روی آن کاری انجام داده باشد.

مورد دیگری که از نظر فقهی جایز است به مبلغ بیشتر اجاره داده شود، جایی است که کسی به صورت عمده، منافعی (برای مثال منافع صد اتاق را یکجا) اجاره کند؛ سپس به صورت خرده (یک اتاق یک اتاق یا بیشتر) اجاره دهد. روشن است که این روش تنها بخشی از فروش اوراق منفعت در بازار ثانوی را توجیه می‌کند.

در نتیجه، معاملات اوراق منفعت در بازار ثانوی، به صورت فراگیر (چه در مورد منافع دارایی‌های بادوام و چه در مورد خدمات) مشکل فقهی پیدا می‌کنند.

Archive of SID

www.SID.ir

۳ـ۲ـ۳. صلح منافع و خدمات آینده

به این معنی که صاحبان دارایی و شرکت‌های خدماتی، منافع و خدمات آینده را در مقابل مبلغی معین به قرارداد صلح به متقاضیان تملیک کنند. به مقتضای قرارداد صلح، متقاضی مالک منافع و خدمات می‌شود و حق دارد در سررسید معین از آن استفاده کند؛ همان طور که می‌تواند تا فرا رسیدن مدت، به قرارداد صلح آن را به دیگری واگذار کند.

به نظر فقیهان شیعه، قرارداد صلح، مستقل بوده، برای انتقال اعیان، منافع و حقوق کاربرد دارد و بر فرض که دارای فایده‌ی قرارداد خاصی باشد، احکام آن را نخواهد داشت؛ بنا بر این می‌توان برای سامان دادن معاملات بازار اولیه و ثانویه‌ی اوراق بهادار منفعت از قرارداد صلح استفاده کرد. در نتیجه ناشر اوراق می‌تواند منافع و خدمات آینده را به قرارداد صلح واگذار کند و اوراق منفعت را به عنوان سند بپردازد. دارنده‌ی اوراق نیز می‌تواند قبل از سررسید، خدمات و منافع مذکور را به همان قیمت یا با قیمتی بالاتر به دیگری به قرارداد صلح منتقل کند. این قرارداد صلح که هم نتیجه‌ی با قرارداد اجاره است و دو طرف قرارداد را به اهداف خود می‌رساند، محدودیت قرارداد اجاره و قرارداد سلف را ندارد (موسویان، ۱۳۸۶، ص۳۷۹ـ۳۸۳).

طرح وقف نوع اول (انتفاع) و نوع دوم (منفعت)

طرح وقف به دو نوع تقسیم شده است که عبارت‌اند از: نوع اول و نوع دوم. طرح وقف نوع اول، وقفی است که هدف، انتفاع مستقیم از آن است. در حقیقت، این نوع از وقف یک طرح خیرخواهانه است و بیشتر نیازهای مردم نیازمند را برطرف می‌کند. نمونه‌هایی از این نوع وقف عبارت‌اند از: یتیم‌خانه، مدرسه، مسجد، درمانگاه و ... . طرح نوع اول یک طرح اجتماعی است که توانایی دارد از لحاظ تأمین مالی خودکفا شده، حتی سودده باشد.

هدف طرح وقف نوع دوم، در اصل، پشتیبانی از طرح نوع اول است. این طرح که در واقع سودده است، می‌تواند برای ساختن هتل، فروشگاه‌های بزرگ، ساختمان‌های اداری اجاره‌ای، مزرعه، باغ، کارخانه و دیگر طرح‌های سودده به کار رود. سود حاصل از این طرح می‌تواند برای حمایت از طرح نوع اول استفاده شود یا برای انجام دیگر طرح‌های سرمایه‌گذاری انباشته شود.

Archive of SID

www.SID.ir

عملیاتی کردن اوراق منفعت در سرمایه‌گذاری وقف

برای آنکه اوراق منفعت نقش معنی‌داری در حمایت از مدیریت وقف داشته باشد، وجود چندین پیش‌نیاز لازم است که مهم‌ترین آنها عبارت‌اند از (خالد و ساکمانا، ۲۰۰۷، ص۱۲):

۱. قانون و مقررات مربوط به اوراق بهادار اسلامی: گرچه هدف اوراق بهادار اسلامی که همان تأمین مالی است به هدف اوراق قرضه‌ی متعارف مشابه است، در واقع، اوراق بهادار اسلامی با اوراق قرضه‌ی متعارف بسیار متفاوت است. این تفاوت از آنجا ناشی می‌شود که در اوراق بهادار اسلامی به دارایی نیاز است؛ در صورتی که در اوراق قرضه این‌گونه نیست. گرچه در حال حاضر، مقررات مربوط به برخی از انواع اوراق بهادار اسلامی در کشور هست، باید قوانین جدیدی که لازم‌اند، تدوین شوند و قوانین موجود، در صورت نقص بازنگری شوند؛ از این رو لازم است دولت و مجلس با کمک هم درباره‌ی این موضوع کار کنند. همچنین مفهوم اوراق بهادار اسلامی باید به سرمایه‌گذاران، بخش بازرگانی و سایرین گفته شود تا زمانی که مقررات مربوط به این اوراق تصویب شد، کاربران از قبل آگاهی داشته باشند.

۲. قانون جامع وقف، به طور قطع، یکی از مهم‌ترین پیش‌نیازهاست: این قانون باید حقوق و تعهدات طرفین را ـ که به طور معمول شامل وقف‌کننده، ناظر، ذی‌نفعان و دیگران هستندـ مشخص کند؛ همچنین باید ماهیت وقف را توضیح دهد؛ به عبارت دیگر، باید دولتی یا خصوصی بودن وقف و... را تعیین کند.

۳. نهادی که وقف را مدیریت می‌کند: بیشتر مطالعاتی که دولت، در گذشته، در زمینه‌ی مدیریت وقف کرده، گویای آن است که نهادهای غیردولتی باید مدیریت را وقف کنند (رشید، ۲۰۰۲، ص۱۴۴)؛ اما دولت به عنوان دستگاه حاکمیتی باید، بر اداره‌ی موقوفات و هزینه‌کردن درآمد آنها نظارت کند تا متولیان موقوفات فساد و سوءِ استفاده نکنند.

۴. حمایت دولت به ویژه، از طریق سیاست غیر مستقیم آن برای توسعه‌ی وقف: یکی از این سیاست‌ها می‌تواند کاهش و حتی معافیت مالیاتی برای وقف‌کنندگان باشد.

۵. نظام اطلاعاتی وقف باید (برای الگو) صحیح تعریف شود تا عملیاتی شود: الگو به شناسایی جزئی بخشی نیاز دارد که ذی‌نفعان را شامل می‌شود. این شناسایی جزئی برای

Archive of SID

www.SID.ir

اجرای طرح میان ذی‌نفعان لازم است؛ به عبارت دیگر، باید الگو به گونه‌ای باشد که ذی‌نفعان (سرمایه‌گذاران، سازمان اوقاف و سایر نهادهای مرتبط) به آسانی، اطلاعات لازم را به دست آورند. دسترسی راحت به اطلاعات، زمینه‌ی تصمیم‌گیری صحیح را برای هر یک از ذی‌نفعان فراهم می‌آورد و این به عملیاتی شدن موفق الگو منجر می‌شود.

۶. توسعه‌ی بازار مالی اسلامی: توسعه‌ی بازار مالی اسلامی سرمایه‌گذاران را تشویق خواهد کرد که در اوراق تملیک منفعت ثانوی سرمایه‌گذاری کنند؛ به طوری که در این بازار، نقدینگی ابزار مالی افزایش می‌یابد.

الگوی توسعه‌ی موقوفات با استفاده از انتشار اوراق منفعت

در کشور ما، موقوفات بسیاری هستند که توسعه نیافته‌اند. این امر باعث شده ما نتوانیم از توان بالقوه‌ی وقف برای بهبود رفاه جامعه استفاده کنیم. سازمان اوقاف برای بازسازی موقوفات به سرمایه نیاز دارد تا بتواند توسعه‌ی موقوفات را تأمین مالی کند. یکی از راه‌های تأمین سرمایه، مشارکت دادن سرمایه‌گذاران از طریق انتشار اوراق منفعت است.

در الگوی مورد نظر این مقاله که در نمودارهای ۱ و ۲ تبیین شده است[1]، سازمان اوقاف و امور خیریه موقوفات توسعه‌نیافته‌ی خود را مانند ساختمان اداری، فروشگاه‌های زنجیره‌ای، هتل و... شناسایی و طرح‌های نوع دوم مناسب را برای این موقوفات جست و جو می‌کند. این سازمان پس از یافتن طرح مناسب، شرکتی را به عنوان واسط تعیین می‌کند (نمودار۱.الف) و برای چگونگی تأمین مالی خود الگویی مناسب انتخاب می‌کند.

سه الگویی که ممکن است برای تأمین مالی طرح استفاده شوند، عبارت‌اند از (خالد و ساکمانا، ۲۰۰۷، ص۱۶) :

۱. طرح به طور کامل، با انتشار اوراق منفعت تأمین مالی شود.

۲. این مورد مشابه مورد اول است؛ اما اختیاری هست که سررسید اوراق را طولانی‌تر می‌کند.

---

۱. برای جلوگیری از پیچیده شدن نموداری الگوی مقاله، فرایندها و ارتباطات در نمودار ۱، با پیکان‌های نقطه‌چین نمایش داده شده است و در نمودار ۲، جریان‌های نقدی با پیکان‌های ممتد نشان داده شده‌اند.

Archive of SID

www.SID.ir

۳. در این روش جهت‌گیری عمده آن است که طرح با انتشار اوراق منفعت تأمین مالی شود؛ اما بخشی از طرح، از محل وجوه داخلی تأمین مالی می‌شود. منابع موجود داخلی می‌توانند سود طرح‌های وقف دیگر و وجوه اهدایی به سازمان اوقاف و امور خیریه باشند.

پس از تعیین الگوی تأمین مالی، سازمان اوقاف و امور خیریه عملیات ساخت را شروع می‌کند و قرارداد BOT را به شرکت پیمانکار[1] منتقل می‌کند (نمودار۱.ب). سپس پیمانکار طرح را به شرکت واسط اجاره می‌دهد (که از این به بعد طرح را عملیاتی خواهد کرد.) و کار دنبال می‌شود (نمودار۱.پ).

موضوع قرارداد BOT میان شرکت پیمانکار و سازمان اوقاف و امور خیریه دارایی پایه‌ی طرح اوراق منفعت موقوفات است. شرکت پیمانکار بر اساس این قرارداد، اقدامات لازم را برای توسعه‌ی موقوفه انجام داده، طرح تکمیل‌شده را به شرکت واسط منتقل می‌کند. مدت قرارداد به الگوی تأمین مالی به کار گرفته شده در تأمین مالی طرح وابسته است. دوره‌ی BOT طرحی که بر اساس الگوی اول است، کوتاه‌تر از طرحی است که بر اساس الگوی دوم طراحی شده. بر اساس الگوی دوم، قرارداد طولانی می‌شود تا درآمد دوره‌ای که از سازمان اوقاف و امور خیریه دریافت شده، بازگردانده شود.

در اینجا، مثالی برای حالت‌های بالا ارایه می‌شود. قرارداد BOT میان سازمان اوقاف و امور خیریه و شرکت پیمانکار برای یک طرح نوع دوم خاص ۲۵ سال است. طول مدت این قرارداد عادی است؛ اما بر اساس الگوی ثانویه ممکن است سازمان اوقاف و امور خیریه طول مدت بالا را (برای مثال ۳۰ـ۳۵) بپذیرد. در عوض، سازمان اوقاف و امور خیریه پرداخت‌هایی دوره‌ای (ماهانه یا سالیانه) از واسط ـ که طرح را از شرکت پیمانکار اجاره کرده است ـ دریافت می‌کند.

در حالت اول، سازمان اوقاف و امور خیریه تا ۲۵ سال بعد، یعنی پایان زمان طرح (یا دوره‌ی قرارداد BOT) هیچ درآمدی از طرح نوع دوم دریافت نمی‌کند؛ با وجود این، سازمان اوقاف طرح نوع دوم را زودتر دریافت می‌کند تا به وسیله‌ی خود این طرح، درآمد عملیاتی ایجاد شود. از سوی دیگر، الگوی دوم مدت زمانی را که لازم است تا سازمان اوقاف و امور خیریه طی کند تا با به دست آوردن حقوق خود، طرح نوع دوم

۱. سازمان اوقاف و امور خیریه، شرکت پیمانکار را تعیین می‌کند؛ این سازمان می‌تواند این کار را با مشورت با واسط بکند.

Archive of SID

www.SID.ir

را اجرا کند، طولانی‌تر خواهد کرد (برای مثال ۳۰ـ۳۵ سال یعنی ۵ـ۱۰ سال بیشتر). به هر حال، این الگو پرداخت‌های دوره‌ای را از شرکت واسط به سازمان اوقاف و امور خیریه پیشنهاد می‌دهد. این پرداخت‌ها برای سازمان اوقاف و امور خیریه درآمد محسوب می‌شود و برای تأمین مالی هزینه‌های نگهداری و عملیات طرح نوع اول استفاده می‌شود؛ همچنین می‌تواند برای آماده کردن منابع انسانی مورد نیاز طرح نوع دوم به کار رود (مانند پزشکان و معلمان).

پس از انعقاد قرارداد اجاره با شرکت پیمانکار، شرکت واسط برای تأمین مالی طرح، اوراق منفعت منتشر می‌کند (نمودار۱.ت). سرمایه‌گذاران اوراق منفعت را که برای اولین بار منتشر شده خریداری می‌کنند. این اقدام نشان‌دهنده‌ی مالکیت استفاده از منافع دارایی (ملک) برای یک دوره‌ی زمانی معین است. سرمایه‌گذار حق دارد در طول زمان خاصی، از یک دوره‌ی معین، از دارایی تعیین‌شده برای اوراق بهره برد؛ با وجود این ممکن است اوراق را به بخش دیگری که می‌خواهد از آن دارایی استفاده کند، اجاره‌ی مجدد دهد[۱].

شرکت واسط با توزیع اوراق منفعت، وجوه را از سرمایه‌گذاران جمع‌آوری می‌کند تا توسعه‌ی طرح نوع دوم را تأمین مالی کند (نمودار۲.الف). ممکن است سازمان اوقاف و امور خیریه نیز از طریق خرید اوراق منفعت یا از طریق الگوهای سرمایه‌گذاری دیگر (مثل سرمایه‌گذاری مشارکتی یا سرمایه‌گذاری مضاربه‌ای) در تأمین مالی طرح نوع دوم مشارکت کند (نمودار۲.ب). شرکت واسط وجوه سرمایه‌گذاری‌شده را جمع‌آوری می‌کند و سپس توسعه‌ی طرح نوع دوم را تأمین مالی می‌کند و برای توسعه وجوه را هزینه می‌کند (نمودار۲.پ). شرکت پیمانکار فعالیت خود را آغاز می‌کند و با تزریق وجوه تأمین مالی‌شده به موقوفه (نمودار۲.ت)، آن را توسعه می‌دهد و پس از اتمام، آن را به شرکت واسط تحویل می‌دهد (نمودار۱.ث). اکنون مدیریتِ طرحِ نوع دوم تکمیل شده، در اختیار شرکت واسط است. شرکت واسط این طرح را از زمانی که طرح تکمیل شده تا زمانی‌که قرارداد BOT به پایان برسد، عملیاتی می‌کند. طرح نوع دوم به طور مستمر، برای شرکت واسط درآمد ایجاد می‌کند (نمودار۲.ث). این درآمد میان

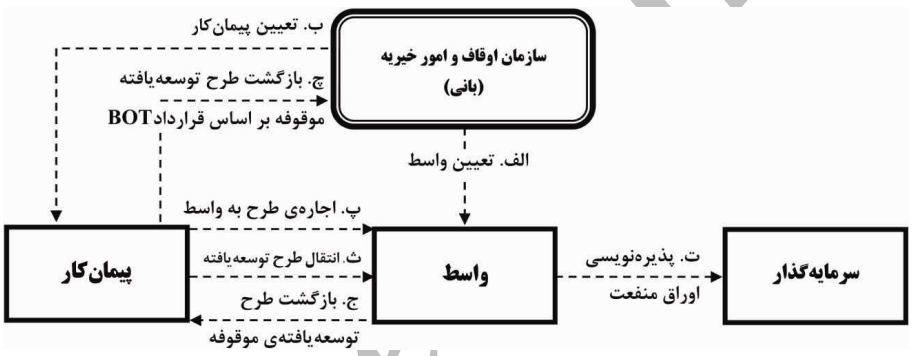
۱. اگر این اجاره‌ی مجدد موجب نقصی برای مستأجر اول باشد، باید این نفع ناشی از یک تغییر مفید مثل تعمیرات، در ملک یا دارایی مورد اجاره باشد؛ در غیر این‌صورت، اجاره‌ی مجدد صحیح است؛ اما منفعت کسب‌شده مشروع نیست.

Archive of SID

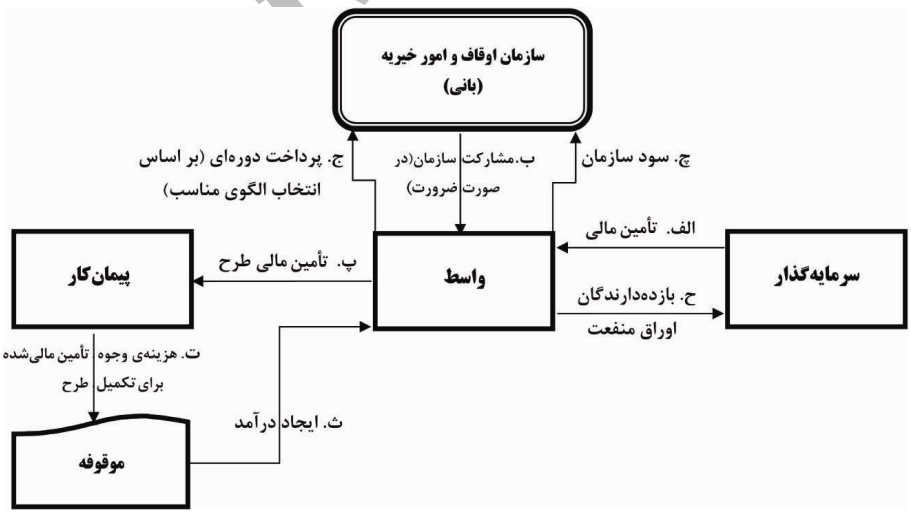
www.SID.ir

شرکت واسط، سازمان اوقاف و امور خیریه و دارندگان اوراق منفعت، مطابق شرایط زیر تقسیم می‌شود.

۱. این درآمد به مرور، در هر دوره‌ی مشخص به سازمان اوقاف و امور خیریه پرداخت خواهد شد (برای مثال به صورت ماهانه یا سالیانه) (نمودار۲.ج). شرکت واسط، به صورت دوره‌ای، به سازمان اوقاف و امور خیریه پرداخت می‌کند؛ زیرا این طرح را از طریق الگوی دوم تأمین مالی کرده است. با وجود این طرفین می‌توانند دوره را از مدت طبیعی آن طولانی‌تر کنند. مدت زمان طبیعی، در این مثال ۲۵ سال است.



نمودار ۱: فرایندها و ارتباطات میان بانی، پیمان‌کار، واسط و سرمایه‌گذار



نمودار ۲: جریانات نقدی میان بانی، پیمان‌کار، واسط و سرمایه‌گذار

www.SID.ir

۲. این درآمد میان شرکت واسط و سازمان اوقاف و امور خیریه، مطابق سهم طرفین در طرح تقسیم خواهد شد (نمودار۲.چ). مشارکت سازمان اوقاف و امور خیریه در طرح، از طریق خرید اوراق منفعت یا هر قرارداد سرمایه‌گذاری مجاز دیگر نظیر سرمایه‌گذاری مشارکتی یا مضاربه‌ای انجام می‌شود (نمودار۲.ب). در این‌باره، سازمان اوقاف و امور خیریه، با خرید اوراق منفعت، در طرح سرمایه‌گذاری می‌کند؛ ولی از دارایی استفاده نمی‌کند؛ بنا بر این، از شرکت واسط درخواست می‌کند که دارایی را برای درآمدزایی به طرف دیگری دوباره اجاره دهد. سپس این درآمد، پس از آنکه شرکت واسط حق مدیریت خود را به دلیل مدیریت کردن بر دارایی مؤسسه از آن کسر نمود، به سازمان اوقاف و امور خیریه منتقل می‌کند.

۳. شرکت واسط به دارندگان اوراق که از دارایی استفاده نمی‌کنند و آن را به شرکت واسط می‌سپارند تا این شرکت دارایی را از سوی آنان به طرف دیگری دوباره اجاره دهد، سود پرداخت می‌کند (نمودار۲.ح).

سودی که سازمان اوقاف و امور خیریه دریافت می‌کند، به حساب سازمان واریز می‌شود. این وجوه می‌توانند برای تأمین مالی طرح نوع اول و سرمایه‌گذاری، در طرح‌های نوع دوم آتی استفاده شوند.

این فرایند تا پایان قرارداد BOT ادامه می‌یابد. شرکت واسط در پایان قرارداد BOT، دارایی را به شرکت پیمان‌کار بازمی‌گرداند (نمودار۱.ج). شرکت پیمان‌کار نیز دارایی را به سازمان اوقاف و امور خیریه برمی‌گرداند (نمودار۱.چ). اکنون سازمان اوقاف و امور خیریه، به طور کامل، مالک طرح نوع دوم می‌شود و آن به طور مستمر، برای مدیریت یا معاونت تأمین مالی موقوفات درآمدزایی دارد.

نتیجه‌گیری

در موقعیت فعلی جوامع اسلامی، وقف محبوبیت بسیاری به دست آورده است. وقف به بسیاری از مردم فقیر، یتیمان و سایر محرومان برای نیازهای ضروری‌شان کمک می‌کند. وقف در صورتی می‌تواند نقش خود را به درستی ایفا کند که به درستی مدیریت شود. فساد و فرایند افزایش منابع مادی و معنوی، در کشورهای اسلامی، به یک ذهنیت تبدیل شده است. این وضع به آن منجر می‌شود که واقف میلی به وقف اموال خود نداشته باشد.

Archive of SID

www.SID.ir

امر دیگری که موجب توسعه‌ی محدود در عملکرد وقف می‌شود، وابستگی بیش از اندازه‌ی آن به دارایی‌هایی است که واقف، وقف می‌کند. نباید واقف، طرح نوع اول (وقف انتفاع) که نیازهای ضروری نظیر آموزش، درمان و غیره را تأمین می‌کند، به طور دایم تأمین مالی کند. طرح نوع دوم (وقف منفعت) باید (که در واقع سودآور است.) برای نگهداری طرح نوع اول (وقف انتفاع) ایجاد شود. مدیریت طرح نوع دوم (وقف منفعت) باید بتواند طرح‌هایی راه‌اندازی کند که درآمدزایی داشته، ظرفیت افزایش وجوه را بیفزاید.

در این مورد نقش اوراق منفعت به عنوان یک ابزار مالی اسلامی مهم است و می‌تواند در زمینه‌ی افزایش وجوه برای طرح نوع دوم (وقف منفعت) مطرح شده، در بالا مناسب باشد. هدف این مقاله، به طور عمده، وصف یک الگوی پیشنهادی درباره‌ی نقش اوراق منفعت در حمایت از مدیریت اوقاف است. برای انجام این الگو، باید ابتدا، برخی پیش‌نیازها تحقق یابند. نگارندگان معتقدند که این الگو می‌تواند جایگزینی برای عملکرد بهتر اوقاف باشد.

Archive of SID

www.SID.ir

منابع

احمد پور، ایوب. *مطالعه‌ی تطبیقی وقف در حقوق ایران و تراست در نظام حقوقی انگلیس، وقف و تمدن اسلامی*، تهران، اسوه، ۱۳۸۷، ج۱.

امینیان مدرس، محمد. *وقف از دیدگاه حقوق و قوانین*، تهران، سمت، ۱۳۸۱.

البحرانی، یوسف. *الحدائق الناضرة فی احکام العتره الطاهره*، قم، مؤسسة النشر الاسلامی، ۱۳۶۳، ج۲۱.

جناتی، محمد ابراهیم. «وقف از دیدگاه مبانی اسلامی»، *میراث جاویدان*، ۱۳۸۰، ش۵.

حبیبان، مجید. اوراق، «درآمدی بر اوراق منفعت و مبانی شرعی آن»، *مجموعه‌ی مقالات چهارمین همایش دوسالانه‌ی اقتصاد اسلامی*، تهران، دانشگاه تربیت مدرس، ۱۳۸۴.

حلی، ابن إدریس. السرائر، قم، مؤسسه‌ی نشر اسلامی، چ۲، ۱۴۱۰.

حلی، یحیی بن سعید. *الجامع للشرایع*، قم، سید الشهداء، ۱۴۰۵.

خمینی، روح الله. *تحریر الوسیله*، ترجمه‌ی علی اسلامی، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۳۶۶، ج۲.

ـــــــــــــــ . *تحریر الوسیله*، نجف، مطبعه الآداب، ۱۴۰۸.

ریاحی سامانی، نادر. *وقف و سیر تحولات قانون‌گذاری در موضوعات*، شیراز، نوید، ۱۳۷۸.

سید یزدی، محمد کاظم. *العروة الوثقی*، تهران، المکتبه العلمیة الاسلامیة، ۱۳۵۸، ج۲.

شیخ طوسی، *ابو جعفر محمد بن حسن. المبسوط فی فقه الإمامیه*، قم، المرتضویه لإحیاءِ آثار الجعفریه، ۱۳۸۷.

عبده تبریزی، حسین. «نهاد مالی صندوق‌های وقفی در جهان و اصول اسلامی فعالیت آن در ایران»، *فصلنامه‌ی پژوهشی دانشگاه امام صادق(ع)*، بهار ۱۳۸۴، ش۲۵.

علامه حلی. *تبصرة المتعلمین فی احکام الدین*، تهران، مکتبه الإسلامیة، ۱۳۷۲ق.

ـــــــــــــــ . *تذکرة الفقهاء*، قم، انتشارات آل البیت، ۱۴۱۴.

فلاح شمس، میر فیض و مهدی رشنو. «ریسک در اوراق و مصون سازی آن»، *مجموعه‌ی مقالات نوزدهمین همایش بانکداری اسلامی*، تهران، مؤسسه‌ی عالی بانکداری اسلامی، ۱۳۸۷.

Archive of SID

www.SID.ir

محقق حلی. *شرایع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام*، تهران، مکتبه الإسلامیة، ۱۳۷۷ق.

معین، محمد. *فرهنگ معین*، تهران، انتشارات ساحل، چ۳، ۱۳۸۰.

موسویان، سید عباس. *ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)*، تهران، پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه‌ی اسلامی، ۱۳۸۶.

موسویان، سید عباس. «صکوک مزارعه و مساقات، ابزار مالی مناسب برای توسعه‌ی بخش کشاورزان ایران»، *اقتصاد اسلامی*، ۱۳۸۶، ش۲۶.

نجفی، محمد حسن. *جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام*، بیروت، داراحیاء التراث العربی، چ۷، ۱۹۸۱، ج۲۵.

Ahmed, Habib. Role of Zakah and Awqaf in Poverty Alleviation, Occasional Paper No. 8, Islamic Research and Training Bank; Jeddah Institute, Islamic Development, 2004.

Chapra, M. Umer. *Towards a Just Monetary System*, The Islamic Foundation Leicester, 1985.

Hisham, Dafterdar. "The development and promotion of awqaf as a business sector", Singapore International Waqf Conference, The Fullerton Hotel Singapore, 6—7 March 2007.

Kahf, Monzer. "Financing the Development of Awqaf Property", Seminar on Development of Awqaf, IRTI, Kuala Lumpur, 2_4 March 1998.

Khan, M. Fahim. Social Dimensions of Islamic Banks in Theory and Practice, Islamic Research and Training Institute, Islamic Development Bank, manuscript, 1997.

Kholid, Muhamad & Hassan Kamal Abdul Kareem & Sukmana Raditya. "In supporting waqf performance through sukuk Al—intifa'a A proposed generic model", Singapore International Waqf Conference, The Fullerton Hotel Singapore, 6_7 March 2007.

pirasteh, Hossein & Hojjatoullah Abdolmaleki. "Developing awqaf properties

Archive of SID

www.SID.ir

Islamic financial engineering: A conceptual and empirical analysis", Singapore International Waqf Conference, The Fullerton Hotel Singapore, 6_7 March 2007.

Rashid, S. Khalid (ed.). Waqf Experience in South Asia, New Delhi, Institute of Objective Studies, 2002.

Siddiqi, M. Nejatullah. Riba, Bank Interest, and the Prohibition, Visiting Scholars Research Series No.2, Islamic Research an Training Institute, Islamic Development Bank, Jeddah, 2004.

Zarqa, Muhammad Anas. Islamic Distributive Schemes, in Munawar Iqbal (ed.), Distributive Justice and Need Fulfillment in an Islamic Economy, The Islamic Foundation, Leicester, 1988.

Archive of SID

www.SID.ir