

## بررسی و تبیین کاربرد انواع صکوک جهت توسعه زیارتی شهر مقدس قم

محمد توحیدی<sup>۱</sup>

تاریخ دریافت: ۹۴/۹/۲۸ تاریخ پذیرش: ۹۴/۱۲/۲

### چکیده

یکی از نوآوری‌های دهه اخیر در عرصه بحث‌های پولی و مالی اسلامی، انتشار انواع اوراق بهادر اسلامی به نام صکوک است، این اوراق که به طور عمده برای تأمین مالی دولت، سازمان‌های وابسته به دولت و بنگاه‌های اقتصادی منتشر می‌شوند براساس عقود اسلامی طراحی شده‌اند و جایگزین مناسیب برای اوراق بهادر ربوی بهویژه اوراق قرضه شمرده می‌شوند.

این مقاله ابتدا با هدف توسعه زیارتی شهر مقدس قم، به شناسایی نیازهای بخش‌های مختلف جهت تأمین مالی پرداخته که پنج نوع نیاز که عبارتند از احداث و بازسازی، نوسازی، تعمیر، تجهیز وسایل و امکانات و تأمین سرمایه در گردش در بخش‌ها و عرصه‌های مختلف توسعه شهر مقدس قم به چشم می‌خورد. این بخش‌ها و عرصه‌ها عبارتند از: توسعه حرم مطهر و سایر اماکن متبرکه، توسعه مرکز علمی، دانشگاهی و حوزوی، توسعه اماکن متبرکه و زیارتی قم، توسعه حمل و نقل شهری و بین شهری، توسعه مرکز اقامتی و رفاهی مانند هتل‌ها، زائرسراها، توسعه بیمارستان‌ها و خدمات پزشکی و بهداشتی، توسعه مرکز تجاری و توریستی، تفریحی و فرهنگی، توسعه فضاهای سبز و پارک‌ها، توسعه بافت‌های فرسوده شهری، توسعه زیرساخت‌های شهری مانند سیستم آبرسانی، برق، گاز، مخابرات و ...

در مرحله بعد با توجه به نیازهای شناسایی شده و ابزارهای موجود، به طراحی و تبیین انواع اوراق بهادر اسلامی جهت پاسخ به این نیازها در بخش‌ها و عرصه‌های مختلف پرداخته می‌شود. با توجه به گستردگی اوراق بهادر اسلامی (ابزارهای مالی اسلامی)، در این مقاله سعی گردیده است با هدف توسعه زیارتی شهر مقدس قم، ابزارهای مالی مناسب برای تحقیق این مهم طراحی و تبیین گردد که عبارتند از اوراق وقف، اوراق قرض الحسنه، اوراق اجاره، اوراق مرابحة، اوراق جعله، اوراق منفعت، اوراق استصناع و اوراق مشارکت. خاطرنشان می‌گردد کمیته فقهی سازمان بورس و اوراق بهادر انواع اوراق بهادر مورد بحث در مقاله را مورد بررسی فقهی قرار داده و صحت شرعی آن‌ها را تأیید نموده است.

**واژگان کلیدی:** ابزارهای مالی اسلامی(صکوک)، تأمین مالی، توسعه زیارتی، شهر مقدس قم

**طبقه‌بندی JEL:** G23, O18

**مقدمه**

امروزه روش تأمین مالی با نرخ بهره ثابت در نظام مالی سرمایه‌داری رایج است و در سطح بسیار گستردگی از ابزارهای بدھی تأمین مالی که مهم‌ترین آن اوراق قرضه است، استفاده می‌شود. استفاده از این ابزار در نظام مالی اسلامی ربوی بوده و مردود شمرده شده است. (صالح‌آبادی، ۱۳۸۴، ص ۳). با این حال، اندیشمندان مسلمان به فکر طراحی ابزارهای مالی اسلامی افتادند، و برای این منظور مطالعات گستردگی ایجاد شدند. قابلیت آن‌ها برای ابزار سازی صورت گرفت تا با استفاده از آن‌ها بتوان ابزارهای مالی جایگزین ابزارهایی چون اوراق قرضه و برخی انواع سهام ممتاز که به طور معمول مبتنی بر قرض با بهره و ربا هستند، طراحی کرد. در نهایت متکران مسلمان توانستند با رعایت ضوابط شرعی و نیازهای واقعی جوامع اسلامی، انواعی از ابزارهای مالی طراحی کنند (صبری هارون، ۱۹۹۹، ص ۳۰۶). این ابزارها که برخی بیش از ده سال تجربه عملی دارد و برخی در حد ایده و فکر است به سه گروه اصلی تقسیم می‌شوند (موسویان، ۱۳۸۶، ص ۳۴۶).

گروه نخست، ابزارهای مالی غیرانتفاعی هستند که براساس قراردادهای خیرخواهانه اسلامی چون قرض الحسن و وقف طراحی شده‌اند.

گروه دوم ابزارهای مالی انتفاعی با نرخ‌های سود معین هستند که براساس قراردادهای مراقبه، اجاره، استصناع، سلف و جعله طراحی شده‌اند.

گروه سوم، ابزارهای مالی انتفاعی با نرخ‌های سود انتظاری هستند که براساس قراردادهای مشارکتی چون شرکت، مضاربه، مزارعه و مساقات طراحی شده‌اند. این مقاله در صدد است با توجه به نیازهای مختلف استان قم جهت توسعه ظرفیت‌های زیارتی این استان، انواع مختلفی از ابزارهای تأمین مالی را معرفی و طراحی نماید.

**الزامات توسعه زیارتی شهر مقدس قم :**

شهر مقدس قم از جمله شهرهایی است که به دلیل قرار گرفتن حرم مطهر حضرت معصومه(س) و حوزه‌های علمیه در آن، دارای اهمیت ویژه و استراتژیک بوده و جمعیت زیادی از مسلمانان ایران و سایر نقاط جهان هر ساله جهت زیارت حضرت معصومه سلام الله علیها و یا تحصیل دروس حوزوی و علوم اسلامی به سوی این دیار رسپار می‌شوند. استقبال زیاد مسلمانان ایران اسلامی و سایر کشورهای جهان اسلام از شهر مقدس قم، ضرورت توسعه ظرفیت‌های زیارتی شهر مقدس قم جهت پذیرش این حجم انبوه از عاشقان و زائران حرم مطهر را بیش از پیش روشن می‌سازد. بی‌تردید جهت توسعه زیارتی شهر مقدس قم لازم است فعالیت‌هایی جهت پیش‌رفت در حوزه‌های مختلف عمرانی، زیارتی، خدماتی، فرهنگی و تفریحی ... صورت پذیرد تا زمینه استقبال هر چه بیشتر از این شهر مقدس فراهم آید. آن چه در این مقاله حائز اهمیت است، چگونگی تأمین مالی طرح‌ها و

برنامه‌های مختلف شهر مقدس قم است تا این شهر بتواند به پیشرفت و توسعه یافتنی لازم دست یافته و جایگاه ممتاز خود را بعنوان ام القرای جهان تشیع حفظ نماید. در یک تقسیم بندي کلی می‌توان نیازها و الزامات مختلف جهت توسعه زیارتی شهر مقدس قم را در قالب طرح‌ها، پروژه‌ها در عرصه‌های زیر خلاصه نمود که نیاز به تأمین مالی در این عرصه‌ها گام نخست در مسیر توسعه یافتنی زیارتی شهر مقدس قم محسوب می‌گردد.

- ۱- توسعه حرم مطهر حضرت معصومه سلام الله علیها
- ۲- توسعه مراکز علمی، دانشگاهی و حوزوی
- ۳- توسعه اماكن متبرکه و زیارتی قم
- ۴- توسعه حمل و نقل شهری و بین شهری
- ۵- توسعه مراکز اقامتی و رفاهی مانند هتل‌ها، زائرسراها
- ۶- توسعه بیمارستان‌ها و خدمات پزشکی، بهداشتی و درمانی
- ۷- توسعه مراکز تجاری، توریستی، تفریحی و فرهنگی
- ۸- توسعه فضاهای سبز و پارک‌ها
- ۹- توسعه بافت‌های فرسوده شهری
- ۱۰- توسعه زیرساخت‌های شهری مانند سیستم آبرسانی، برق، گاز، مخابرات و ... توسعه زیارتی شهر مقدس قم مستلزم تأمین مالی طرح‌ها و پروژه‌ها در زمینه احداث، بازسازی، نوسازی و تعمیر، تجهیز وسائل و امکانات و تأمین سرمایه در گردش لازم در عرصه‌ها و فعالیت‌های ده‌گانه بالاست که این مقاله برآنست ابزارهای مختلف تأمین مالی اسلامی جهت پاسخگویی به این نیازهای مختلف را طراحی و تبیین نماید.

#### تعريف ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)

واژه صکوک برای نخستین بار در سال ۲۰۰۲ در جلسه فقهی بانک توسعه اسلامی جهت ابزارهای مالی اسلامی پیشنهاد شد. صکوک جمع صک به معنای سند و سفته است و معرب واژه چک در فارسی است. عرب‌ها این واژه را توسعه داده‌اند و برای کلیه انواعحوالجات، تعهدات و استناد مالی بکار می‌برند (نجفی، ۱۳۸۵).

استاندارد شرعی شماره ۱۷ سازمان حسابداری و حسابرسی نهادهای مالی اسلامی، صکوک را این‌گونه تعریف می‌کند: «صکوک گواهی‌هایی با ارزش اسمی یکسان است که پس از اتمام عملیات پذیره‌نیویسی، بیانگر پرداخت مبلغ اسمی مندرج در آن توسط خریدار به ناشر است و دارنده آن مالک یک یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها، منافع حاصل از دارایی و یا ذینفع یک پروژه یا یک فعالیت

سرمایه‌گذاری خاص می‌شود» (سروش، ۱۳۸۶، ص ۱۵).

به عبارت دیگر می‌توان گفت ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)، اوراق بهادر با ارزش مالی یکسان و قابل معامله در بازارهای مالی هستند که بر پایه یکی از قراردادهای مورد تایید اسلام طراحی شده‌اند و دارندگان اوراق به صورت مساع مالک یک یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها و منافع حاصل از آن‌ها می‌باشند (موسویان، ۱۳۹۱، ص ۴۳۶).

### کارکردهای ابزارهای مالی اسلامی

۱. بهترین شیوه تأمین سرمایه پژوهش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی بزرگ است که خارج از توان مالی یک فرد یا یک شرکت خصوصی و حتی یک دولت است.

۲. راهکار بسیار خوبی برای سرمایه‌گذارانی است که در پی سرمایه‌گذاری مازاد منابع مالی خویش هستند و در عین حال مایلند منابع خود را در صورت نیاز، به آسانی باز پس گیرند؛ زیرا به طور طبیعی چنین اوراقی، بازارهای ثانوی برای دادوستد دارند و هر زمان که سرمایه‌گذار (صاحب اوراق بهادر) به همه اموال سرمایه‌گذاری خود یا بخشی از آن نیاز داشت، می‌تواند به فروش تمام یا قسمتی از آن‌ها اقدام کند و بهای آن را شامل اصل و سود در صورتی که طرح سود داشته باشد به دست آورد.

۳. شیوه بسیار خوبی برای مدیریت نقدینگی است. بانک‌ها و مؤسسه‌های مالی اسلامی می‌توانند با یاری گرفتن از آن، نقدینگی خود را مدیریت کنند، به این صورت که اگر نقدینگی مازادی داشته باشند به خرید اوراق، و چنان‌که نیاز به نقدینگی داشتند، به فروش آن‌ها در بازارهای ثانوی اقدام می‌کنند و از این راه کسری یا مازاد منابع نقدی خود را مدیریت می‌کنند.

۴. ابزار بسیار مناسبی برای مدیریت ریسک و نااطمیانی است. فعالان اقتصادی در مسیر سرمایه‌گذاری با انواعی از موقعیت‌های بازده و ریسک مواجه هستند. تنوع ابزارهای مالی اسلامی از جهت بازده و ریسک به آنان این امکان را می‌دهد تا متناسب با شرایط سرمایه‌گذاری و متناسب با سلیقه‌های سرمایه‌گذاران مالی اقدام به انتشار اوراق بهادر کرده و ریسک خود را مدیریت کنند.

۵. وسیله بسیار مناسبی برای توزیع عادلانه ثروت‌ها و درآمدهاست. سرمایه‌گذاری از طریق این ابزارها موجب می‌شود ثروت و درآمد در گستره وسیع‌تری و بدون آن که فقط در اختیار شمار محدودی از ثروتمندان باشد، جریان یابد و این از جمله بزرگ‌ترین اهدافی است که اقتصاد اسلامی همواره در پی آن است (تسخیری، ۱۳۸۶، ص ۹).

## ارکان کلی انتشار اوراق بهادر اسلامی در ایران

در فرایند انتشار اوراق بهادر اسلامی علاوه بر سازمان بورس و اوراق بهادر که مجوز مؤسسه‌های مرتبط با انتشار اوراق را صادر و در حین کار بر عملکرد آن مؤسسه‌ها نظارت می‌کند، ارکان زیر نیز در فرآیند انتشار فعالیت می‌کنند.

### ۱- ابانی

هر شخصیت حقوقی و یا حقیقی است که از طریق انتشار اوراق بهادر اسلامی قصد تأمین مالی دارد.

### ۲- ناشر(نهاد واسط)

نهاد واسط طبق تعریف بند (د) ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، «یکی از نهادهای مالی موضوع قانون بازار اوراق بهادر جمهوری اسلامی ایران است که می‌تواند با انجام معاملات موضوع عقود اسلامی نسبت به تأمین مالی از طریق انتشار اوراق بهادر اقدام نماید».

### ۳- عامل فروش

عامل فروش در اوراق بهادر اسلامی شخص حقوقی است که نسبت به عرضه اوراق بهادر اسلامی از طرف ناشر برای فروش اقدام می‌نماید.

### دارندگان اوراق بهادر اسلامی

هر شخص حقیقی یا حقوقی است که از طریق خرید اوراق بهادر اسلامی در طرح یا پروژه خاصی سرمایه‌گذاری می‌کند.

### ۱- ضامن (یا موسسه رتبه بندی اعتباری)

یکی از ارکان اوراق بهادر اسلامی (صکوک) ضامن(یا موسسه رتبه بندی اعتباری) است. در صورت عدم وجود مؤسسه رتبه بندی، ضامن در صورتی متعهد به پرداخت مبلغ مورد ضمانت است که بانی از پرداخت آن خودداری نماید. این امکان برای ضامن در ماده ۶۹۹ قانون مدنی پیش بینی شده است.

## انواع ابزارهای مالی اسلامی

سازمان حسابداری و حسابرسی نهادهای مالی اسلامی<sup>۱</sup> (AAOIF) ۱۴ نوع صکوک را بشرح زیر معرفی نموده است.

### ۱. صکوک اجاره

### ۲. صکوک استصناع

1. Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution

۳. صکوک مشارکت
  ۴. صکوک مراقبه
  ۵. صکوک سلم (سلف)
  ۶. صکوک مضاربه
  ۷. صکوک مزارعه
  ۸. صکوک مساقات
  ۹. صکوک مغارسه
  ۱۰. صکوک حق الامتیاز
  ۱۱. صکوک نماینده سرمایه‌گذاری
  ۱۲. صکوک مالکیت دارایی(هایی) که در آینده ساخته می‌شود.
  ۱۳. صکوک مالکیت منافع دارایی(های) موجود.
  ۱۴. صکوک مالکیت منافع دارایی(هایی) که در آینده ساخته می‌شود.
- کمیته فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران نیز برخی از این ابزارهای مالی اسلامی نوین را مورد بررسی قرار داده و صحت شرعی این ابزارها را تأیید نموده است. برخی از این ابزارها مانند اوراق اجاره به مرحله انتشار نیز رسیده است و برخی دیگر در مرحله تدوین آیین‌نامه‌ها و مقررات هستند. این ابزارها بشرح زیر است:

### ابزارهای مالی انتفاعی با نرخ‌های سود معین

#### ۱- صکوک اجاره

در این نوع از صکوک، یک دارایی ملموس موجود اجاره شده، موضوع انتشار قرار می‌گیرد و دارندگان اوراق(سرمایه‌گذاران) مالک سهمی از دارایی و درآمدهای مرتبط با آن هستند.

#### ۲- صکوک مراقبه

شخصی که قصد خرید کالاهای مخصوصاتی را دارد که قرار است بر اساس یک قرارداد مراقبه به فروش برسد، از طریق انتشار این نوع صکوک منابع مالی موردنیاز برای خرید آن‌ها را تأمین می‌کند. در این حالت، سرمایه‌گذاران مالک آن محصولات تلقی شده و در درآمد فروش آن‌ها سهیم هستند.

#### ۳- صکوک استصناع

اسناد و گواهی‌های دارای ارزش یکسان هستند و برای تجمیع وجود لازم جهت ساخت کالایی استفاده می‌شوند که تحت تملک دارنده صکوک می‌باشد.

**۴- صکوک جعاله**

اوراق جعاله، اوراق مالکیت مشاع دارایی (کار یا خدمتی) است که براساس قرارداد جعاله تعهد انجام و تحويل آن شده است. بعد از پایان عمل (موضوع قرارداد جعاله)، صاحبان اوراق، مالک مشاع نتیجه عمل خواهند بود.

**۵- صکوک سلم (سلف)**

برخی از بنگاه های تولیدی برای تامین و پوشش ریسک قیمت، از طریق انتشار این اوراق اقدام به پیش فروش بخشی از محصولات خود می کنند. دارندگان اوراق مالکان نهایی محصولات پیش فروش شده خواهند بود..

**ابزارهای مالی انتفاعی با نرخ های سود انتظاری****۱- صکوک مشارکت**

اگر شخصی برای انجام فعالیت خود یا یک پروژه خاص به منابع مالی احتیاج داشته باشد، با فروش این نوع صکوک علاوه بر تأمین این منابع، اشخاص را در سود و زیان با خود شریک می کند.

**۲- صکوک مضاربه**

اوراق مضاربه اوراق بهادری است که بر اساس قرارداد مضاربه طراحی شده است. ناشر اوراق مضاربه با واگذاری این اوراق، وجوده متقاضیان اوراق را جمع آوری کرده و در فعالیت اقتصادی سودآور(بازرگانی) به کار می گیرد و در پایان هر دوره مالی سود حاصله را بر اساس نسبت هایی که روی اوراق نوشته شده، بین خود و صاحبان اوراق تقسیم می کند.

**۳- صکوک مزارعه**

اوراق مزارعه سند مالکیت مشاع دارندگان اوراق بر زمین یا زمین های زراعی یا دیگر نهاده های تولیدی زراعی معین است که به قرارداد مزارعه برای کشت و زرع در اختیار عامل مزارعه گذاشته می شود. (صورتجلسه کمیته تخصصی فقهی - سال چهارم- ۸۹/۹/۱۷).

**۴- صکوک مساقات**

اوراق مساقات سند مالکیت مشاع دارندگان اوراق بر باغ یا باغ های مشمر یا دیگر نهاده های تولیدی باغی معین است که به قرارداد مساقات برای باغداری در اختیار عامل قرارداد مساقات گذاشته شده است. (صورتجلسه کمیته تخصصی فقهی - سال چهارم- ۸۹/۹/۱۷).

## ابزارهای مالی غیر انتفاعی

### ۱- صکوک قرض الحسن

اوراق قرض الحسنه اوراق بهادری است که براساس قرارداد قرض بدون بهره منته شر می شود و از وجوده جمع آوری شده در تأمین مالی امور عام المنفعه یا کمک به نیازمندان استفاده می گردد.

### ۲- صکوک وقف

دارندگان اوراق وقف افرادی هستند که به هر دلیلی تمایل به وقف نمودن دارایی خاص با مبالغ اندک هستند. در این موارد از طریق انتشار اوراق وقف این مبالغ از خیرین جمع آوری شده و از سوی دارندگان اوراق در امور خیر استفاده می گردد. با توجه به گستردگی و تنوع زیاد ابزارهای مالی اسلامی و کاربردهای مختلف آن، در این مقاله سعی می گردد با توجه به نیازهای تأمین مالی شهر مقدس قم جهت توسعه زیارتی این شهر که در بالا اشاره گردید ابزارهایی معرفی و طراحی گردد که مسؤولان امر را در این مهم باری رساند.

## صکوک وقف

### تعريف صکوک وقف

اوراق وقف؛ اوراق بهادر با نامی است که به قیمت اسمی مشخص برای مدت معین (زمان احداث پروژه) منتشر می شود و به واقفینی که قصد مشارکت در طرح های عام المنفعه را دارند و اگذار می گردد؛ به بیان دیگر، اوراق وقف، اوراق بهادر غیر انتفاعی است که براساس قرارداد صلح به منظور وقف منتشر می گردد. دارنده اوراق (مصالح) بخشی از اموال خود را بر اساس قرارداد صلح در اختیار بانی (مصالح) قرار می دهد تا وی همراه سایر اموال صلحی، طرح عام المنفعه ای را احداث کرده، سپس از طرف صاحبان اوراق، وقف شرعی نماید (موسیان، ۱۳۹۱، ص ۴۸۱).

برای مثال فرض کنید آستان مقدس حضرت معصومه (سلام الله علیها) یا سازمان اوقاف و امور خیریه قم قصد ساخت بیمارستان مجهز عام المنفعه ای مربوط به آستان حضرت معصومه (سلام الله علیها) را دارد، برای این منظور با طراحی امیدنامه ای کلیه هزینه های ساخت، تجهیز و نگهداری بیمارستان را برآورد کرده و زمان، مکان و دوره ساخت و بهره برداری را مشخص می کند، آن گاه با تبدیل هزینه کل به اوراق بهادر وقف، آن ها را از طریق عامل فروش (بانکها یا موسسه های خیریه) به دست خیرین و نیکوکارانی که قصد وقف دارند می رساند. مردم خیر با تهیه این اوراق بر اساس عقد صلح وجوده خود را به آستان مقدس حضرت و یا سازمان اوقاف و امور خیریه می پردازند تا وی بیمارستان را با وجوده مردم ساخته، سپس از طرف آنان وقف شرعی نماید.

### کاربرد اوراق وقف در توسعه زیارتی شهر مقدس قم

- ۱- جهت احداث طرح‌های عام المنفعه در قم می‌توان از اوراق وقف استفاده نمود و افراد خیر در این طرح‌ها مشارکت نمایند.
- ۲- توسعه حرم مطهر: جهت احداث ساختمان‌های جدید و افزایش محدوده حرم، خرید امکانات و تجهیزات لازم
- ۳- توسعه مراکز عمی، دانشگاهی و حوزوی: جهت احداث مراکز دانشگاهی و حوزوی جدید، جهت خرید تجهیزات و امکانات لازم.
- ۴- توسعه اماكن متبرکه و زیارتی قم: جهت احداث ساختمان‌های جدید و افزایش محدوده این اماكن متبرکه، خرید امکانات و تجهیزات لازم.
- ۵- احداث مراکز اقامتي و رفاهي مانند زائرسراها
- ۶- ساخت بيمارستان‌ها و تجهيز آن‌ها.
- ۷- احداث و توسعه فضاهای سبز و پارک‌ها.
- ۸- بطور کلی سازمان اوقاف و امور خیریه می‌تواند با شناسائی ظرفیت‌های خیرخواهانه مردم از یک سو و شناسائی طرح‌های عام المنفعه مردم پسند در استان قم از سوی دیگر، زمینه استفاده از منابع مازاد مردم در اهداف خیرخواهانه را فراهم نماید.

### اوراق قرضالحسنه

#### تعريف اوراق قرضالحسنه

با توجه به مفاد ماده ۸۶ قانون برنامه پنجم توسعه در خصوص گسترش و نهادینه کردن سنت پسندیده قرضالحسنه که درج آن در قانون، نشان از اهمیت موضوع نزد متولیان امر و همچنین نهاد قانون‌گذار دارد، می‌توان مبتنی بر این قرارداد به طراحی اوراق بهادرار قرضالحسنه پرداخت. اوراق قرضالحسنه اوراق بهادرار است که براساس قرارداد قرض بدون بهره منتشر می‌شود و به موجب آن قرارداد، ناشر اوراق به میزان ارزش اسمی آن‌ها از دارندگان اوراق استقراض می‌کند و به همان مقدار به آنان بدهکار است و بایستی در سرر سید معین یا عند المطالبہ به آنان بپردازد(موسویان، ۱۳۸۶، ص ۳۴۸). به نظر می‌رسد با توجه به این که قرضالحسنه در اعتقادات مذهبی مردم جای گرفته است، لذا شهرهای مذهبی مانند قم و متراعین بیشتر از این اوراق استقبال خواهند نمود.

#### کاربرد اوراق قرضالحسنه جهت توسعه زیارتی قم :

کاربرد اوراق قرضالحسنه بیشتر در طرح‌ها و پروژه‌هایی است که به نوعی ماهیت عام المنفعه و

غیرانتفاعی دارد و تنها تعهد منتشر کنندگان این اوراق، بازگردا ندن اصل پول دارندگان اوراق(قرضدهندگان) است و سودی به دارندگان اوراق پرداخت نمی‌گردد. از جمله کاربردهای اوراق قرضالحسنه می‌توان به موارد زیر اشاره نمود.

۱- توسعه حرم مطهر و بازسازی بافت‌های فرسوده اطراف آن و سایر اماكن متبرکه و زیارتی شهر مقدس قم

۲- توسعه مراکز داشتگاهی و حوزوی مانند احداث ساختمان‌های جدید، بازسازی و نوسازی ساختمان‌های موجود، تجهیز امکانات و وسائل مورد نیاز.

۳- توسعه حمل و نقل شهری در بخش زیر ساخت‌های شهری و بین شهری چون توسعه و بازسازی راه‌ها، بزرگراه‌ها، جاده‌ها و معابر عمومی و در بخش تجهیز ناوگان حمل و نقل شهری و بین شهری از جمله منوریل، مترو، سامانه اتوبوس‌رانی، احداث و تکمیل فرودگاه و ...

۴- ساخت بیمارستان‌ها و بهبود خدمات پزشکی، بهداشتی و درمانی

۵- توسعه فضاهای سبز شهری، پارک‌ها، شهربازی‌ها و ...

۶- بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

## اوراق منفعت تعریف اوراق منفعت

اوراق منفعت اسناد مالی بهداری است که بیانگر مالکیت دارنده آن بر مقدار معین خدمات یا منافع آینده از یک دارایی بادوام است که در ازای پرداخت مبلغ معینی به وی منتقل شده است؛ مانند گواهی حق استفاده از خدمات زیارتی برای سال معین (حбیبیان، ۱۳۸۴، ص ۷۵-۷۶).

### ۱- الگوهای عملیاتی اوراق منفعت

اوراق بهدار منفعت در دو بخش عمدۀ می‌تواند کاربرد داشته باشد.

### ۲- واگذاری منافع آینده دارایی‌های بادوام

بانی (صاحبمنافع دارایی‌های بادوام) گاهی احتیاج به نقدینگی دارد و حاضر است برای تأمین آن، بخشی از منافع آتی حاصل از دارایی‌های بادوام خود را پیش‌پیش واگذار کند. برای این منظور می‌تواند از اوراق منفعت استاندارد شده منتشر می‌کند و با جمع‌آوری پول از مردم و به وکالت از منافع دارایی، اوراق منفعت استاندارد شده منتشر می‌کند و با انتخاب واسط (ناشر) برای بخشی از طرف آنان، دارایی بادوام (مانند بزرگراه) را به مبلغ معینی اجاره می‌کند. سپس بانی خالص درآمد حاصل از آن دارایی را از طریق ناشر در اختیار دارندگان اوراق (سرمایه‌گذاران) قرار می‌دهد. دارندگان اوراق می‌توانند اوراق خود را نگهداری کرده از سود اوراق منتفع شوند کما این که می‌توانند

قبل از سر رسید به دیگران واگذار کنند) مصباحی مقدم و همکاران، ۱۳۸۷، ص ۷۸۷. واگذاری منافع آینده دارایی‌های بادوام از طریق اوراق منفعت می‌تواند منافع ساعتی، روزانه، هفتگی، ماهانه و سالانه دارایی‌های با بازده مشخص چون ساختمان‌های تجاری و مسکونی، نمایشگاهها، پارکها، بزرگراه‌ها، اراضی زراعی، باغ‌ها و ویلاها را شامل شود.

### واگذاری خدمات آینده

در این نوع، همانند صاحبان دارایی بادوام، شرکت‌ها و مؤسسات‌های خدماتی نیز گاهی برای تأمین سرمایه در گردش یا توسعه فعالیت‌های اقتصادی، نیازمند پول می‌شوند و حاضرند بخشی از خدمات آینده خود را از پیش واگذار کنند. در این مورد نیز استفاده از اوراق بهادر منفعت می‌تواند این مشکل را به آسانی حل کند.

برای مثال آستان مقدس حضرت معصومه بعنوان بانی قصد دارد مجموعه خدمات زیارتی خود شامل اسکان، غذا، برنامه‌های فرهنگی و آموزشی، تور شهری را برای چهار سال آینده، هر سال به تعداد بیست و پنج هزار نفر به صورت اوراق منفعت واگذار کند. او برای این منظور تعداد صد هزار ورق منفعت (خدمات زیارتی) منتشر می‌کند که بر روی هر یک از آن‌ها، ارائه خدمات زیارتی در تاریخ مشخص با شرح خدمات معین قید شده است. شرکت زیارتی، ورق منفعت را به ارزش فعلی خودش به مقاضی خدمات واگذار می‌کند. گیرنده ورق حق دارد در تاریخ معین خودش برای استفاده از خدمات زیارتی به شرکت مراجعه یا این که آن ورق را طبق زمان‌بندی به دیگری واگذار کند. شرکت‌های مختلف خدماتی چون شرکت‌های سیاحتی، شرکت‌های حمل مسافر و بار، هتل‌ها، بیمارستان‌های تخصصی، رستوران‌ها و سالن‌های پذیرایی شهر مقدس قم می‌توانند از طریق انتشار اوراق منفعت خدمات آینده خود را واگذار کنند (موسیان، ۱۳۸۶، ص ۳۷۷-۳۷۹).

مثال دیگر این که یک هتل در استان قم می‌خواهد حق استفاده از صد اتاق معین خود را از ابتدای سال معین تا هزار روز واگذار کند، برای این منظور تعداد صد هزار ورق بهادر که هر یک بیانگر حق استفاده از اتاق خاص در تاریخ خاص است منتشر می‌کند، سپس آن‌ها را بر اساس ارزش فعلی منافع آینده به مقاضیان (زائران) واگذار می‌کند. دارندگان اوراق یا خودشان در زمان معین از آن اتاق‌ها استفاده می‌کنند یا تا آن زمان به اشخاص دیگر واگذار می‌کنند تا آنان از منافع مذکور استفاده کنند.

### کاربرد اوراق منفعت در توسعه زیارتی شهر مقدس قم

۱- شهرداری قم می‌تواند جهت احداث بزرگراه‌ها و جاده‌های منتهی به قم اوراق منفعت منتشر

نموده و با جمع‌آوری پول از مردم، جاده یا بزرگراه (دارایی بادوام) را به مبلغ معینی به صاحبان اوراق اجاره دهد. سپس شهرداری بعنوان بانی، خالص درآمد حاصل از آن بزرگراه را از طریق ناسر در اختیار دارندگان اوراق (سرمایه گذاران) قرار می‌دهد.

۲- هتل‌ها و مراکز اقامتی قم می‌توانند خدمات آینده خود شامل حق استفاده از اتاق‌های خود را از طریق انتشار اوراق منفعت از پیش واگذار نمایند. همچنین رستوران‌ها و سالن‌های پذیرایی و بیمارستان‌های تخصصی نیز می‌توانند خدمات آتی استفاده از این مکان‌ها را واگذار نمایند. دارندگان اوراق یا خودشان در زمان معین از آن خدمات استفاده می‌کنند یا تا آن زمان به اشخاص دیگر واگذار می‌کنند تا آنان از منافع مذکور استفاده کنند.

۳- تورهای زیارتی و شرکت‌های حمل و نقل برون شهری قم می‌توانند از طریق انتشار اوراق منفعت خدمات آینده خود را برای مدت زمان معین از پیش واگذار نمایند.

## اوراق جuale

### تعريف اوراق جuale

جuale قراردادی است که در آن یک طرف (جاعل) متعهد می‌شود که اجرتی معین را (جعل) به کسی که بتواند یک کار خاصی را که از جانب جاعل خواسته شده انجام دهد(عامل)، واگذار کند (محمد ایوب، ۲۰۰۷، ص ۳۵۱). اوراق جuale نیز، اوراق مالکیت مشاع دارایی (کار یا خدمتی) است که بر اساس قرارداد جuale تعهد انجام و تحويل آن شده است. بعد از پایان خدمت (موضوع قرارداد جuale)، صاحبان اوراق، مالکان مشاع نتیجه خدمت خواهند بود که ممکن است امتیاز مالی یا دارایی فیزیکی باشد (موسیان، ۱۳۸۷، ص ۱۵۱).

**الگوهای عملیاتی اوراق جuale جهت توسعه بخش خدمات استان قم**  
انواع مختلفی از اوراق جuale برای کاربردهای مختلف می‌توان طراحی نمود. در این بخش مدل‌های تایید شده توسط کمیته فقهی سازمان بورس و اوراق بهادر مورد بررسی قرار می‌گیرند.

### ۱. اوراق جuale برای تعمیرهای اساسی

در این الگو، بانی (شهرداری قم) جهت تعمیرهای اساسی خود مانند تعمیر و بازسازی هتل‌ها، مهمان‌سراهای، مراکز زیارتی، تفریحی و فرهنگی خود و ... نیاز به تأمین مالی دارد. در این روش بانی با مراجعه به یک شرکت دارای پروانه مشاوره از سازمان بورس و اوراق بهادر و تعیین شرکت واسطه، وارد قرارداد جuale برای مثال سه ساله شده و شرکت واسطه را در جایگاه عامل تعیین می‌کند تا عملیات تعمیر و بازسازی لازم را انجام دهد و طی مدت سه سال مبلغ معینی را به صورت جعل

(اجرت) دریافت کند. ناشر (واسطه) پس از مطالعه‌های اولیه و گرفتن مجوزهای لازم به انتشار اوراق جualeه اقدام می‌کند، سپس با جمع‌آوری وجوده به وکالت از طرف صاحبان اوراق جualeه، با شرکت پیمانکار وارد قرارداد جualeه دوم یک ساله برای انجام عملیات تعمیر و باز سازی می‌شود. آنگاه طبق قرارداد مناسب با پیشرفت طرح، جعل مشخص شده را به پیمانکار پرداخت می‌کند.

بعد از پایان عملیات براساس قرارداد، پیمانکار طرح را تحويل بانی می‌دهد. ناشر نیز مطابق قرارداد جualeه نخست، جعل را از بانی (که از محل درآمد طرح یا با ترکیب درآمد طرح و بودجه خود بانی تأمین می‌شود) دریافت کرده و این شرکت از محل آن پول، اصل سرمایه و سود صاحبان اوراق جualeه را تسویه می‌کند. در این روش مبلغ جعل قرارداد جualeه اول و دوم به‌گونه‌ای تعیین می‌شود که از مابه‌التفاوت جعل‌های دو قرارداد، کارمزد ارکان مختلف اوراق جualeه تأمین گردد.

## ۲. اوراق جualeه احداث و واگذاری

نوع دوم از اوراق جualeه به منظور احداث هتل‌ها، مهمان‌سراها، اماکن فرهنگی، تفریحی و تجاری ... به کار می‌رود. در این روش بانی (شهرداری قم) با مراجعه به یک شرکت مشاور و تعیین شرکت ناشر (واسطه)، وارد قرارداد جualeه شده و آن را عامل قرار می‌دهد تا عملیات لازم جهت احداث مراکز مورد نظر را در زمان تعیین شده انجام دهد. نهاد واسطه پس از مطالعه‌های اولیه و گرفتن مجوزهای لازم، اقدام به انتشار اوراق جualeه می‌کند، سپس برای انجام عملیات احداث طرح با جمع‌آوری وجوده به وکالت از طرف صاحبان اوراق جualeه، با شرکت پیمانکار وارد قرارداد جualeه دیگری می‌شود و طبق قرارداد پس از پایان هر مرحله از طرح، جعل مشخص شده را به وی می‌پردازد. پیمانکار پس از اتمام طرح، آن را در اختیار بانی قرار می‌دهد. بانی نیز طرح تکمیل شده را در قالب قرارداد فروش اقساطی یا اجاره به شرط تملیک به بخش خصوصی واگذار می‌کند و از آن به صورت ماهیانه، سالیانه و یا ... اقساط یا اجاره‌بهای دریافت می‌کند، سپس این اقساط یا اجاره‌بهایها پس از کسر هزینه‌های مربوطه، از راه عامل فروش میان صاحبان اوراق تقسیم می‌شود. اگر قرارداد، اجاره به شرط تملیک باشد، در پایان مدت اجاره بانی طرح را به‌طور کامل به تملیک بخش خصوصی درمی‌آورد.

## ۳. اوراق جualeه احداث و تبدیل به سهام

گاهی وقت‌ها طرح‌ها به‌گونه‌ای است که عمر مفید طولانی دارد و عواید حاصل از آن نیز برای طولانی مدت ادامه خواهد داشت؛ در نتیجه امکان بازگشت سرمایه و سود آن در کوتاه‌مدت وجود ندارد. در این صورت بانی (شهرداری قم) برای تأمین مالی طرح‌های خود به انتشار اوراق جualeه قابل تبدیل به سهام اقدام می‌کند. در این روش، بانی با نهاد واسطه وارد قرارداد جualeه ساخت شده و آن را عامل خود قرار می‌دهد تا عملیات ساخت و تکمیل طرح را انجام دهد. نهاد واسطه پس از

مطالعه‌های اولیه و گرفتن مجوزهای لازم، اقدام به انتشار اوراق جuale قابل تبدیل به سهام می‌کند، سپس با جمع آوری وجهه به وکالت از طرف صاحبان اوراق جuale، با شرکت پیمانکار وارد قرارداد جuale ساخت دیگری می‌شود تا عملیات ساخت را انجام دهد و طبق قرارداد پس از پایان هر مرحله از طرح، جعل مشخصی را به وی پرداخت می‌کند. در پایان انجام طرح نیز براساس قرارداد، پیمانکار طرح تکمیل شده را به بانی تحويل می‌دهد. نهاد واسط با همکاری بانی با ارزش‌گذاری کل طرح و تبدیل آن به سهام در قالب شرکت سهامی، اوراق جuale سرمایه‌گذاران را با سهام جایگزین می‌کند. سود سهامداران طرح نیز سالیانه به آنان پرداخت می‌شود.

### **کاربرد اوراق جuale جهت توسعه زیارتی شهر مقدس قم**

۱- توجه به موانع و چالش‌های توسعه بخش خدمات استان قم نشان می‌دهد که بخشی از این موانع به عدم سرمایه‌گذاری کافی و نبود منابع مالی لازم برای توسعه این بخش مربوط می‌شود؛ بنابراین به منظور توسعه این بخش و رفع موانع، اوراق جuale و منفعت از جمله ابزارهای مالی اسلامی جدید است که می‌تواند کاربرد گسترده‌ای برای توسعه بخش خدمات داشته باشد و با استفاده از الگوهای عملیاتی اوراق جuale و منفعت، می‌توان سرمایه‌های نقدی فراوانی را از سرمایه‌گذاران خرد و کلان جذب کرده و این بخش اقتصاد را توسعه داد. افزون بر آن این که هزینه تأمین سرمایه با این ابزار برای بخش خدمات بسیار کم است و سود قبل توجهی را نیز برای مشارکت کنندگان و سرمایه‌گذاران در پی خواهد داشت و باعث افزایش درآمد ارزی و غیر ارزی کشور شده که نتیجه آن رشد و توسعه بیشتر بخش خدمات خواهد بود.

۲- مؤسسه‌های وابسته به دولت مانند سازمان میراث فرهنگی ااستان قم می‌تواند با اوراق جuale، نقدینگی بخش خصوصی را به سمت تأمین مالی طرح‌های عمرانی سوق دهند.

۳- جهت تعمیر، بازسازی و نوسازی جاده‌ها و بزرگراه‌ها، بافت‌های فرسوده شهری، مراکز اقامتی و هتل‌ها، مراکز تجاری و توریستی و مراکز فرهنگی – تفریحی می‌توان از اوراق جuale استفاده نمود.

۴- جهت انجام تعمیرهای اساسی، بازسازی و نوسازی حرمنمایه و سایر اماكن متبرکه نیز می‌توان از اوراق جuale استفاده نمود اما با توجه به ماهیت غیر انتفاعی بودن این طرح‌ها، در اولویت بعدی نسبت به اوراق قرضالحسنه قرار دارد.

۵- جهت احداث زیرساخت‌های حمل و نقل شهری و بین شهری چون جاده‌ها، راه‌ها و بزرگراه‌ها، احداث مراکز اقامتی چون هتل‌ها، احداث بیمارستان‌های تخصصی، احداث مراکز فرهنگی – تفریحی چون موزه‌ها، پارک‌ها، شهریاری‌ها و توسعه زیرساخت‌های شهری مانند سیستم آبرسانی، برق، مخابرات، گازرسانی و ... نیز می‌توان از اوراق جuale استفاده نمود.

۶- کارویژه اصلی اوراق جuale در طرح‌های تعمیر و بازسازی است و کاربرد این ابزار در طرح‌های احداث و واگذاری در اولویت‌های بعد از اوراق مشارکت و استصناع می‌باشد.

### اوراق استصناع

#### تعریف اوراق استصناع

اوراق استصناع بر اساس قرارداد استصناع طراحی گردیده است و آن قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین قرارداد، در مقابل مبلغ معین، ساخت و تحويل چیز م شخصی را در زمان معین نسبت به طرف دیگر به عهده می‌گیرد(الزرقاء، ۱۴۱۲ق، ج ۷، ص ۳۰۷). وزارت‌خانه‌ها، شهرداری‌ها، شرکت‌های دولتی و خصوصی که در صدد احداث یا توسعه پروژه خاصی در شهر مقدس قم هستند و اعتبار مالی لازم برای انجام آن را به صورت نقد ندارند، می‌توانند با استفاده از اوراق بهادر استصناع، به احداث پروژه اقدام کنند و قیمت آن را طبق زمان‌بندی معینی از محل بودجه سالانه یا از طریق واگذاری واحدهای ساخته شده بتدریج پردازنند.

### انواع اوراق استصناع

استفاده از اوراق استصناع به چند روش قابل اجرا است.

#### ۱- اوراق استصناع موازی

در این روش بانی(وزارت راه یا شهرداری قم) با انتخاب نهاد واسطه، تامین مالی و اجرای پروژه را از طریق قرارداد استصناع به وی می‌سپارد و به جای قیمت پروژه، اوراق بهادر استصناع با سررسیدهای معین می‌پردازد. واسطه، طبق قرارداد استصناع دومی، ساخت پروژه مورد نظر را به پیمانکار مربوط سفارش می‌دهد و در مقابل متعهد می‌شود قیمت پروژه را طبق زمان‌بندی مشخص به وی پردازد، سپس واسطه با کسب مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادر، اوراق استصناع را که حکایت از بدھی بانی به واسطه می‌کند، از طریق عامل فروش به مردم می‌فروشند(تنزیل می‌کند) و بدھی خود به پیمانکار را می‌پردازد. اوراق استصناع نوع اول از سخن ابزارهای مالی انتفاعی تنزیلی با بازدهی ثابت است.

برای مثال وزارت راه ، با انتخاب نهاد واسطه، از طریق قرارداد استصناع اجرای پروژه معینی(مانند احداث بزرگراه) را در شهر مقدس قم می‌خواهد. واسطه انجام پروژه را در مقابل هزار میلیارد ریال متعهد می‌شود، وزارت راه آن مبلغ را به صورت اوراق استصناع با سررسیدهای معین(برای مثال پنج ساله) می‌پردازد. واسطه براساس قرارداد استصناع دیگری ساخت پروژه را به پیمانکار خاصی واگذار می‌کند، پیمانکار متعهد می‌شود پروژه را طبق زمان‌بندی مشخص مثلاً دو ساله در مقابل هفتصد

میلیارد ریال تحويل دهد، بعد از شروع پروژه، واسط با کسب مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادر، اوراق استصنایع هزار میلیارد ریالی را به صورت تنزیلی و زیر قیمت اسمی اوراق از طریق عامل فروش به مردم می‌فروشد، آن‌گاه از محل وجوده بدست آمده، بدھی خود به پیمانکار را می‌پردازد و بزرگراه ساخته شده را تحول گرفته به مقاطعی قرارداد استصنایع که با وزارت راه دارد به آن وزارتخانه تحول می‌دهد، آن‌گاه وزارت راه با استفاده از درآمدهای حاصل از بزرگراه، اوراق استصنایع را تسويه می‌کند.

## ۲- اوراق استصنایع و اجاره بشرط تمليک :

در اين روش باني(شهرداري قم) معهده می‌شود چنانچه واسط کالا یا پروژه خاصی را احدث یا تولید نماید آن را از واسط به صورت اجاره به شرط تمليک دریافت خواهد کرد. واسط طبق قرارداد استصنایع، ساخت کالا یا پروژه مورد نظر را به پیمانکار سفارش می‌دهد و با انتشار اوراق استصنایع بدھی خود به پیمانکار را به تدریج پرداخت می‌کند. واسط پس از ساخت یا احداث پروژه، کالا یا پروژه را از پیمانکار تحول گرفته، به وکالت از طرف صاحبان اوراق به باني اجاره به شرط تمليک می‌دهد، باني از محل بودجه خود یا از طریق واگذاری دارایی ساخته شده، اصل سرمایه و سود صاحبان اوراق را در قالب حقوقی اجاره به آنان می‌پردازد. اوراق استصنایع نوع دوم از سخ ابزارهای مالی انتفاعی با جريان بازدهی معین است.

## ۳- اوراق استصنایع و تبدیل به سهام

گاهی وقت‌ها متقاضیان پروژه امکان خرید یا اجاره به شرط تمليک طرح ساخته شده را ندارند و تنها می‌توانند آن را اجاره عادی کنند، در اين روش پس از اتمام طرح و تحويل پروژه، شرکت واسط باهمکاري باني(شهرداري قم) با ارزش‌گذاري کل طرح و تبدیل آن به سهام در قالب شرکت سهامي، اوراق استصنایع سرمایه‌گذاران را با سهام جایگزین می‌کند؛ بنابراین اوراق استصنایع نوع سوم ماهیت اوراق سهام را دارند.

## کاربرد اوراق استصنایع در توسعه زیارتی شهر مقدس قم

- ۱- امتیاز برج ستهای که اوراق استصنایع نسبت به اوراق مشارکت دارد این است که برای فعالیت‌های کوچک، متوسط و بزرگ، با سررسیدهای کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت قابل طراحی هستند.
- ۲- جهت احداث زیرساخت‌های لازم در بخش حمل و نقل شهری مانند منوریل، مترو و... و بین شهری مانند ساخت جاده‌ها، راه‌ها و بزرگراه‌ها.
- ۳- جهت احداث مراکز اقامتی و رفاهی مانند هتل‌ها، رستوران‌ها و...

- ۴- جهت احداث مراکز تجاری، توریستی، تفریحی و فرهنگی مانند مراکز خرید، موزه‌ها، سینماها، شهریازی‌ها و ...
- ۵- جهت احداث بیمارستان‌های تخصصی و مراکز پزشکی و درمانی
- ۶- جهت احداث و بازسازی زیرساخت‌های شهری مانند سیستم آبرسانی، مخابرات، برق، گاز و ...
- ۷- جهت احداث فضاهای سبز، پارک‌ها، شهریازی‌ها و ...

### اوراق اجاره

#### تعریف اوراق اجاره

اوراق اجاره، اوراق بهادر انتفاعی و با بازدهی معین است که بر اساس قرارداد اجاره طراحی شده است و براساس بند یک ماده یک ضوابط انتشار اوراق اجاره، این اوراق نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارندگان آن، در دارایی مبنای انتشار اوراق است که اجاره داده می‌شود (دستورالعمل انتشار اوراق اجاره، ۱۳۸۶، ص ۱).

### انواع اوراق اجاره

اوراق اجاره را بر اساس کاربرد آن‌ها می‌توان به چهار نوع اوراق اجاره تامین مالی، اوراق اجاره به منظور تامین نقدينگی، اوراق اجاره جهت تشکیل سرمایه شرکت‌های لیزینگ و اوراق اجاره به منظور تبدیل دارایی‌های اجاره‌ای به اوراق بهادر تقسیم‌بندی نمود (موسیان، ۱۳۸۹، ص ۱۸۶ الی ۱۹۰). البته با توجه به سؤال تحقیق که مربوط به توسعه زیارتی شهر مقدس قم است، به نظر می‌رسد برای نیل به این هدف، دو نوع اول اوراق یعنی اوراق اجاره به منظور تامین مالی و تأمین نقدينگی برای این منظور کاربرد دارد. لازم به ذکر است سازوکار انتشار و الگوهای عملیاتی اوراق اجاره بر اساس دستورالعمل انتشار اوراق اجاره مصوب سال ۱۳۸۶ نگاشته شده است.

#### ۱. اوراق اجاره تامین مالی

گاهی بانی (شهرداری قم) برای تهیه دارایی‌های سرمایه‌ای و کالاهای وسایل مورد نیاز، احتیاج به تامین مالی دارد. راه‌های مختلفی برای تامین مالی وجود دارد که یکی از آن‌ها استفاده از اوراق بهادر اجاره است، در این شیوه بانی جهت مشخص نمودن شیوه تأمین مالی به یکی از نهادهای دارای مجوز مشاوره عرضه مراجعه می‌نماید. مشاور به نمایندگی از بانی پس از دریافت موافقت اصولی سازمان، جهت تعیین ناشر و انجام امور لازم به شرکت مدیریت دارایی مرکزی مراجعه می‌نماید. پس از آن ناشر با همکاری مشاور در مهلت مقرر در مجوز انتشار اوراق اجاره، با رعایت مقررات، نسبت به انتشار اوراق اجاره اقدام می‌نماید. سپس با جمع آوری وجوده به وکالت از طرف

صاحبان اوراق اجاره، کالای سرمایه‌ای را خریداری و به قرارداد اجاره به بانی واگذار می‌کند و در سررسیدهای مقرر اجاره بهای را دریافت کرده و از طریق عامل پرداخت (شرکت سپرده‌گذاری مرکزی و تسویه وجوه) به صاحبان اوراق می‌پردازد.

## ۲. اوراق اجاره به منظور تأمین نقدینگی

گاهی بانی (شهرداری یا استانداری قم) جهت توسعه زیارتی قم احتیاج به نقدینگی و سرمایه در گردش دارد. در این شیوه بانی با مراجعته به مشاور و تعیین ناشر، آمادگی خود برای فروش یکی از دارایی‌هایش (بعنوان مثال ساختمان‌های اداری شهرداری) را به واسطه و سپس انعقاد قرارداد اجاره همان دارایی را از واسطه اعلام می‌کند. واسطه بعد از مطالعات اولیه و گرفتن مجوزهای لازم اقدام به انتشار اوراق اجاره می‌کند، سپس با جمع آوری وجوده به وکالت از طرف صاحبان اوراق اجاره، کالای سرمایه‌ای را از بانی خریداری و به قرارداد اجاره به خود بانی واگذار می‌کند و در سررسیدهای مقرر اجاره بهایها و حسب مورد سود نا شی از سرمایه‌گذاری مجدد بخشی از اجاره‌بهای وجوده نا شی از فروش دارایی را در سررسیدهای معین به سرمایه‌گذاران پرداخت می‌نماید. این ابزار کمک می‌کند که شهرداری قم از طریق فروش و سپس اجاره دارایی خودش، نه تنها از آن دارایی استفاده نماید، بلکه نقدینگی لازم برای انجام سایر پروژه‌های عمرانی را نیز به دست می‌آورد.

## کاربرد اوراق اجاره جهت توسعه زیارتی شهر مقدس قم

۱- کاربرد اوراق اجاره جهت تجهیز وسائل و امکانات مورد نیاز و یا تأمین نقدینگی و سرمایه در گردش است که به فراخور نیازها، می‌توان از این اوراق جهت توسعه زیارتی شهر مقدس قم استفاده نمود.

۲- جهت تجهیز وسائل و امکانات در بخش‌های مختلف رفاهی، بی‌شکی، حمل و نقل، توریستی و ... می‌توان از اوراق اجاره استفاده نمود.

۳- از نوع دوم اوراق اجاره نیز می‌توان برای تأمین نقدینگی و سرمایه در گردش طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی و خدماتی قم در بخش‌های مختلف استفاده نمود.

۴- اوراق مرابحه :

## تعريف اوراق مرابحه

اوراق مرابحه، اوراق بهادری هستند که دارندگان آن‌ها به صورت مشاع مالک دارایی مالی (دینی) هستند که بر اساس قرارداد مرابحه حاصل شده است. این اوراق بازدهی ثابت داشته و قابل فروش در بازار ثانوی می‌باشند (پژوهشکده پولی و بانکی، ۱۳۸۵، ص ۸).

### انواع اوراق مرابحه

اوراق مرابحه انواع مختلفی دارد که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از:

#### ۱. اوراق مرابحه تأمین مالی

در این نوع، بانی (شهرداری قم) جهت تهیه کالای سرمایه‌ای مورد نیاز خود احتیاج به تأمین مالی دارد، بنابراین با انتخاب نهاد واسطه، از طریق وی اقدام به انتشار اوراق مرابحه کرده و نهاد واسطه از طریق عامل فروش، وجود سرمایه‌گذاران مالی (مردم) را جمع‌آوری کرده و به وکالت از طرف آنان کالای مورد نیاز بانی را از تولید کننده (فروشنده) به صورت نقد خریداری و به صورت بیع مرابحه نسیبه به قیمت بالاتر به بانی می‌فروشد. بانی (شهرداری قم) متوجه می‌شود در سررسید مشخص قیمت نسیبه کالا را از طریق عامل فروش به دارندگان اوراق پرداخت کند. دارندگان اوراق می‌توانند تا سررسید منتظر بمانند و از سود مرابحه استفاده کنند و یا قبل از سررسید اوراق خود را در بازار ثانوی به فروش برسانند (موسویان، ۱۳۹۱، ص ۴۹۹).

بعنوان مثال جهت ارتقاء و تجهیز وسایل حمل و نقل زمینی شهر قم، نیاز به خرید ۱۰۰۰ واحد اتوبوس به ارزش ۱۰۰۰ میلیارد ریال داریم، و به جهت محدودیت بودجه نمی‌توان قیمت آن‌ها را نقد پرداخت کرد، اما این امکان وجود دارد که این و سایل به صورت نسیبه یک ساله به ۱۲۰۰ میلیارد ریال خریداری گردد، در این صورت، جهت خرید این وسایل اقدام به انتخاب نهاد واسطه می‌کند. شرکت واسطه اوراق مرابحه‌ای به ارزش اسمی ۱۲۰۰ میلیارد ریال (برای مثال یک میلیون ورق یک میلیون و دویست هزار ریالی) منتشر کرده و در مقابل ۱۰۲۰ میلیارد ریال (هر ورق یک میلیون و دویست هزار ریالی را به یک میلیون و بیست هزار ریال)، از طریق شرکت تأمین سرمایه به مردم واگذار می‌کند سپس ۲۰ میلیارد ریال آن را به عنوان هزینه عملیات استفاده می‌کند و با ۱۰۰۰ میلیارد ریال ۱۰۰۰ واحد اتوبوس خریداری کرده به قیمت ۱۲۰۰ میلیارد ریال به بانی (شرکت حمل و نقل) می‌فروشد.

خریداران اوراق که هر ورق را به یک میلیون و بیست هزار ریال خریده‌اند می‌توانند صبر کنند و در سررسید یک میلیون و دویست هزار ریال دریافت کنند کما این‌که می‌توانند قبل از سررسید اوراق خود را بفروشند.

### کاربرد اوراق مرابحه جهت توسعه زیارتی شهر مقدس قم

- ۱- خرید و تجهیز وسایل و امکانات مورد نیاز در بخش حمل و نقل، تجهیزات بیمارستانی، تجهیزات مورد نیاز در توسعه زیرساخت‌های شهری مانند سیستم آبرسانی، تجهیزات مخابرات، برق، گاز و...
- ۲- بطور کلی اوراق مرابحه از جمله ابزارهای مالی انتفاعی با سود معین است که جهت تأمین مالی

کوتاه مدت برای خرید کالاهای سرمایه‌ای و وسایل مورد نیاز کاربرد دارد.

### اوراق مشارکت

#### تعریف اوراق مشارکت

طبق ماده دو قانون اوراق مشارکت، اوراق مشارکت اوراق بهادر بانام یا بی‌نامی است که به موجب این قانون به قیمت اسمی مشخص برای مدت معین منتشر می‌شود و به سرمایه‌گذارانی که قصد مشارکت در اجرای طرح‌های موضوع ماده یک قانون اوراق مشارکت<sup>۱</sup> را دارند واگذار می‌گردد. دارندگان این اوراق به نسبت قیمت اسمی و مدت زمان مشارکت، در سود حاصل از اجرای طرح مربوط شریک خواهند بود. خرید و فروش این اوراق مستقیماً و یا از طریق بورس اوراق بهادر مجاز می‌باشد.

#### کاربرد اوراق مشارکت در توسعه زیارتی شهر مقدس قم

- ۱- کار ویژه اصلی اوراق مشارکت، ساخت و احداث طرح‌ها و پروژه‌ها بهمراه واگذاری مسئولیت است بگونه‌ای که طرفین در سود و زیان طرح مشارکت خواهند داشت.
- ۲- شهرداری قم، برای تامین مالی طرح‌ها و پروژه‌های انتفاعی قابل فروش مانند پروژه‌های انبوه سازی اماکن مسکونی و رفاهی، احداث واحدهای تجاری، ایجاد تاسیسات لازم مخابراتی برای تلفن ثابت یا همراه، تجهیز ناوگان حمل و نقل شهری و بین شهری و مانند آن می‌تواند از طریق انتشار اوراق مشارکت، از منابع مردمی استفاده نماید.
- ۳- گاهی اوقات طرح‌ها و پروژه‌های انتفاعی استان قم به گونه‌ای است که از یک سو دارای عمر مفید طولانی با جریان درآمدی بلندمدت است و از سوی دیگر امکان بازگشت سرمایه و سود آن در کوتاه‌مدت و میان مدت وجود ندارد، مانند احداث یک کارخانه صنعتی بزرگ، یا ایجاد خط تولید جدیدی در یک مجموعه صنعتی یا توسعه یک کارخانه صنعتی بزرگ که به سرمایه‌های عظیم احتیاج دارند و شرکت نمی‌تواند در کوتاه مدت اصل سرمایه و سود مورد انتظار سرمایه‌گذاران را

۱. طبق ماده یک قانون اوراق مشارکت، به منظور مشارکت عمومی در اجرای طرح‌های عمرانی انتفاعی دولت مندرج در قوانین بودجه سالانه کل کشور و طرح‌های سود آور تولیدی و ساختمانی و خدماتی، به دولت، شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها، مؤسسات و نهادهای عمومی و غیر دولتی، مؤسسات عام‌المنفعه و شرکت‌های وابسته به دستگاه‌های مذکور و همچنین شرکت‌های سهامی عام و خاص و شرکت‌های تعاونی تولیدی اجازه داده می‌شود طبق مقررات این قانون، قسمتی از منابع مالی مورد نیاز برای اجرای طرح‌های مذکور را از طریق انتشار و عرضه عمومی اوراق مشارکت تأمین نمایند.

برگرداند. در کشورهای سرمایه‌داری برای تأمین مالی چنین طرح‌هایی از اوراق قرضه قابل تبدیل به سهام استفاده می‌کنند، کشورهای اسلامی می‌توانند از اوراق مشارکت قابل تبدیل به سهام استفاده کنند.

**۴- شهرداری قم می‌تواند جهت تأمین مالی طرح‌ها و پروژه‌های عمومی منطقه‌ای و شهری مانند احداث سدها، بزرگراه‌ها، نیروگاه‌ها، طرح‌های عمران شهری، نوسازی بافت‌های فرسوده، طرح‌های عمرانی راه و جاده‌سازی، بخش آب و آبرسانی، طرح‌های بیمارستانی، طرح‌های برق‌رسانی، طرح‌های شبکه حمل و نقل ریلی و زمینی، طرح‌های احداث هتل‌ها، اماکن تجاری و تفریحی و طرح توسعه فضاهای سبز و پارک‌های شهری و ... از آن‌جا شار اوراق مشارکت استفاده نماید. برای این منظور شهرداری در نقش بانی با مراجعه به موسسه امین و انتخاب شرکت واسطه، مختصات فنی، اقتصادی و مالی پروژه مورد نظر را مطرح می‌کند.**

#### جمع‌بندی و پیشنهادات

همانطور که گذشت روشهای متنوعی جهت تأمین مالی پروژها و طرح‌های توسعه زیارتی شهر مقدس قم وجود دارد که به فراخور نوع نیاز (احداث، بازسازی، نوسازی، تعمیر، تجهیز وسائل و امکانات، تأمین سرمایه در گردش) می‌توان از این روشهای در عرصه‌ها و بخش‌های مختلف عمرانی، زیارتی، خدماتی، فرهنگی و تفریحی استفاده نمود. این امکان وجود دارد که در برخی از حوزه‌ها و بخش‌ها با توجه به نوع نیاز بتوان از چند نوع ابزار مالی استفاده کرد اما خاطر نشان می‌گردد باوجود این که برای هر یک از ابزارهای مالی اسلامی کاربردهای متنوعی ذکر می‌گردد اما هر کدام از این ابزارها دارای کارویژه خاصی بوده که شناخت آن، به انتخاب گزینه درست جهت تأمین مالی کمک شایانی می‌کند. در جدول ۱-۱ در یک تقسیم‌بندی کلی، با توجه به نوع نیازها، ابزارهای مالی اسلامی برای تأمین مالی طرح‌های انتفاعی و غیر انتفاعی پیشنهاد گردیده است.

در عرصه‌ها و بخش‌های ده‌گانه پیش‌گفته می‌توان با توجه به نیازهای مختلف، ابزارهای متنوعی را پیشنهاد داد که در جدول ۲-۱ بطور خلاصه، این ابزارها به تفکیک ارائه شده است. در جدول شماره ۲-۱ برخی نواحی ها شور خورده که نشان از عدم نیاز یا کم اهمیت بودن نیاز به تأمین مالی در آن حوزه خاص است.

### جدول ۱. ابزارهای مالی پیشنهادی

ابزارهای تأمین مالی پیشنهادی در طرح‌های غیرانتفاعی	ابزارهای تأمین مالی پیشنهادی در طرح‌های انتفاعی	ابزارهای مالی اسلامی نوع نیازها
اوراق وقف***، اوراق قرض‌الحسنه	اوراق مشارکت*، اوراق استصناع**	ساخت و احداث
اوراق قرض‌الحسنه	اوراق جعله	بازسازی، نوسازی و تعمیر
اوراق وقف، اوراق قرض‌الحسنه	اوراق مرباحه، اوراق اجاره	تجهیز امکانات و وسائل مورد نیاز
اوراق اجاره، اوراق منفعت****	اوراق اجاره، اوراق منفعت****	تأمین نقدینگی و سرمایه در گردش

- ۱) اگر احداث پروژه همراه با مشارکت و مسئولیت پذیری در طرح باشد، می‌توان از اوراق مشارکت تأمین مالی پروژه استفاده نمود. حال اگر این مشارکت و مسئولیت پذیری علاوه بر دوره احداث در دوره بهره‌برداری نیز ادامه داشته باشد می‌توان از اوراق مشارکت قبل تبدیل به سهام استفاده نمود.
- ۲) اگر احداث پروژه بدون مشارکت و مسئولیت پذیری سرمایه‌گذاران باشد، می‌توان از اوراق استصناع استفاده نمود.
- ۳) در ساخت و احداث پروژه و تجهیز امکانات و وسائل، اوراق وقف نسبت به اوراق قرض‌الحسنه اولویت دارد، زیرا در اوراق وقف دارندگان اوراق از اصل و سود سرمایه بخاطر انگیزه‌های خیرخواهانه صرف‌نظر می‌کنند اما در اوراق قرض‌الحسنه فقط از دریافت سود صرف‌نظر می‌کنند.
- ۴) اوراق منفعت در این جدول در قسمت تأمین نقدینگی و سرمایه در گردش ذکر شده است اما در اوراق منفعت، وجوده جمع‌آوری شده ناشی از واگذاری خدمات آتی یا منافع دارایی‌های بادوام، می‌تواند بسته به نوع نیاز، جهت احداث و ساخت، تعمیر و بازسازی، تجهیز وسائل، و تأمین نقدینگی و سرمایه در گردش بکار رود.

## جدول ۲. اوراق پیشنهادی و نیازها

### منابع و مأخذ

- پژوهشکده پولی و بانکی، صکوک، تهران، پژوهشکده پولی و بانکی، ۱۳۸۵ ش.
- تسخیری، محمدعلی، مبانی شرعی اوراق بهادر اسلامی (صکوک)، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، شماره ۲۷.
- دستورالعمل انتشار اوراق اجاره، سازمان بورس و اوراق بهادر، ۱۳۸۶ ش.
- الزرقاء، مصطفی احمد، مجله الفقه الاسلامی، جده، مؤتمر مجمع الفقه الاسلامی، ۱۴۱۲ هـ ق.
- سروش، ابوذر، بررسی صکوک اجاره، ماهنامه بورس، تهران، شماره ۶۵، مرداد ۱۳۸۶ ش.
- صالح آبادی، علی و کاوند، مجتبی، مجموعه مقالات اوراق بهادر اسلامی (صکوک)، تهران، انتشارات دانشگاه امام صادق عليه السلام، ۱۳۸۹ ش.
- صالح آبادی، علی، بررسی اوراق قرضه اسلامی در مالزی از دیدگاه فقه امامیه، فصلنامه پژوهشی دانشگاه امام صادق عليه السلام، شماره ۲۵، بهار ۱۳۸۴ ش.
- صبری هارون، محمد، احکام الاسواق الماليه، اردن، دارالنفائس، ۱۹۹۹ م.
- مصطفایی مقدم، غلامرضا؛ کاوند، مجتبی و اسماعیلی گیوی، حمیدرضا، ارائه الگوی تأمین مالی توسعه موقوفات با استفاده از انتشار اوراق منفعت (صکوک انتفاع)، دوفصلنامه علمی پژوهشی جستارهای اقتصادی، انتشارات پژوهشگاه حوزه و دانشگاه، شماره ۱۰، ۱۳۸۷ ش.
- موسويان سيد عباس، اسماعيلی گیوی حمید، کاوند مجتبی، اوراق بهادر (صکوک) جعاله ابزاری کارآمد برای توسعه صنعت گرد شگری، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، سال هشتم، شماره ۳۲ زمستان ۱۳۸۷ ش.
- موسويان، سيد عباس، ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)، تهران، پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، ۱۳۸۶ ش.
- موسويان، سيد عباس، بازار سرمایه اسلامی، انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، تهران، ۱۳۹۱ ش.
- نجفی، مهدی، بررسی فرایند تأمین مالی از طریق انتشار اوراق صکوک، تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده معارف اسلامی و مدیریت دانشگاه امام صادق(ع)، ۱۳۸۵، ش.
- Muhammad ayub, "understanding Islamic finance", England, john wiley and sons, 2007.