

## امکان سنجی طراحی اوراق سرمایه گذاری مسکن با عایدات تصادفی

مقدمه :

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی و اولیه انسان از بدو حیات برای وی مطرح بوده است و محلی برای اسکان و آرامش انسان است و در پناه آن است که افراد دمی می آسایند و جهت ادامه فعالیت های روزمره تجدید قوا می نمایند. لذا در اذهان و افکار افراد جامعه ، جایگاه ویژه ای دارد. از سوی دیگر مسکن یکی از نیازهای اصلی هر خانواده می باشد، مسکن محلی است که خانواده در آن شکل می گیرد دوام خانواده به کیفیت و دوام مسکن بستگی دارد و شخصیت فرزندان در آن شکل گرفته و رشد می یابد. لذا ناگفته پیداست که کمبود مسکن تاجه حدی می تواند در زندگی فردی و اجتماعی افراد در خانواده ها ، اختلال ایجاد کند. لذا امروزه مسکن مفهومی فراتر از سرپناه و چهار دیواری صرف دارد. امروز مسکن عبارتست از محیط مسکونی یا ساخت فیزیکی ای که انسان به عنوان سرپناه مورد استفاده قرار میدهد، همراه با متعلقات این ساخت، از قبیل کلیه خدمات، تسهیلات ، ابزار ضروری و وسایل مورد نیاز یا طراحی شده برای سلامت فیزیکی و فکری و بهزیستی اجتماعی خانواده و فرد(۱)

همچنین مسکن تبلوری از فرهنگ ، معماری ، اقتصاد، اقلیم و حتی مذهب هر جامعه است و بررسی ابعاد گوناگون این پدیده همکاری و همیاری کارشناسان علوم مختلف همچون معماری، اقتصاد ، مالی ، برنامه ریزی شهری ، بهسازی و نوسازی شهری ، آمار ، جمعیت شناسی، روان شناسی و... را می طلبد.

این موضوع در کشور ما، به لحاظ اینکه بخشی از فرهنگ مادر چارچوب مسکن شکل می گیرد و بخش عظیمی از سیر تکاملی مدنظر دین و آئین ما در حریم مسکن پیموده می شود، نوع و معماری خاص آن ، اهمیت فوق العاده ای دارد.

مسکن و ساختمان از جمله بخش های تاثیرگذار در اقتصاد ملی و چرخه های تجاری هر کشور می باشند، کشور ما نیز از این امر مستثنی نیست و به علت اینکه هنوز ظرفیت های زیربنایی کشور تکمیل نگردیده ، این بخش از اهمیت خاصی برخوردار است. می دانیم بخش مسکن و صنعت ساختمان با صنایع وابسته بالادستی و پائین دستی فراوان، سهم عظیمی در اقتصاد ملی ما دارند و در جدول داده و ستانده، سهم عمده ای از آن این بخش می باشد.

عرضه مسکن اثر عمده و قوی بر اقتصاد ملی دارد و تغییرات در عرضه مسکن در نرخ بیکاری، سطح عمومی قیمت ها، آمار ازدواجها، میزان اعتماد و سطح انتظارات اقتصادی مردم تأثیر عمده دارد. (۲)

نکته دیگری که ،اهمیت بخش مسکن را دوچندان می کند، مساله رشد جمعیت و روند تقاضای مسکن در سالهای آتی است که ضروری است به کم و کیف آن هر چند به طور مختصر پردازیم.

تعداد خانواده های شهری کشور در سال ۱۳۷۰، بیش از ۶۵۲۲ هزار خانوار و در سال ۱۳۷۵، به بیش از ۷۹۴۳ هزار خانوار رسیده است. که هر سال به طور متوسط ۲۸۴ هزار خانوار به خانوارهای شهری کشور اضافه می گردد که نشان دهنده افزایش تقاضا برای مسکن است.

تعداد مردان دارای همسر در سال ۱۳۷۰، بیش از ۱۹۹۹۷ هزار نفر و در سال ۱۳۷۵، بیش از ۲۳۰۲۱ هزار نفر بود که هر سال به طور متوسط ۲۷۷ هزار نفر به مردان دارای همسر اضافه میگردد و هر کدام به یک خانوار مبدل می گردند و اینان به مسکن نیاز دارند. پس هر سال مناطق شهری حداقل ۲۷۷ هزار مسکن اضافی مورد تقاضا می باشد (۳) همان گونه که آمار می گوید هر سال تقریباً ۷۰ هزار خانوار نوظهور با روند صعودی بدون مسکن خواهند بود که درصد کمبود در قسمت شهری چیزی حدود ۲۵ درصد خواهد بود (۴)

متوسط برآوردها نشان میدهد که در دهه ۸۶-۱۳۷۵ در مجموع شهری و روستایی ، چیزی حدود ۱۲ الی ۱۵ درصد در هر سال کمبود عرصه مسکن خواهیم داشت. (۵) ضمناً چنانچه نرخ استهلاک واحدهای مسکونی موجود و فرسوده شدن آنها و تعداد زیاد واحدهای فرسوده در سطح وسیع بافت های فرسوده شهری را نیز در نظر بگیریم. به طور متوسط هر سال ۱۵ درصد کمبود خواهیم داشت و در طی سالیان این کمبود انباشته خواهد گردید. لذا باید در رفع این

کمبود از هیچ گونه تلاشی فروگذار نشود. خصوصاً اینکه عمده کمبود متوجه خواهد بود. لذا لازم است در کنار اندیشه های کنترل جمعیت ، چاره ای برای تأمین کمبود مسکن قشرهای آسیب پذیر و کم درآمد جامعه با توجه به مشکلات اساسی بخش در قالب سیاست های توسعه ای موجود اعم از توسعه حاشیه ای ، منفصل و درونی اندیشیده شود . با توجه به این مشکل در ادامه به ضرورت های طراحی ابزارهای نوین مالی می پردازیم.

### ضرورت های طراحی ابزارهای نوین مالی در بخش مسکن (۶)

۱- یکی از مشکلات اساسی بخش مسکن، کماکان نبود ابزارهای مالی متنوع برای تأمین خرید و ساخت واحدهای مسکونی خصوصاً توسط قشر متوسط به پائین است ، به عبارت دیگر، مشکل بخش مسکن ، عدم دستیابی به روش های تأمین مالی بدیع و نوین است. از سوی دیگر، با پیچیده تر شدن جهان مادی ، نیاز به خلق ابزارهای مناسب به عنوان راهکاری برای پاسخگویی به بخشی از نیازهای بازار سرمایه در سطح کلان، روزبه روز افزایش می یابد. این وضعیت در شرایط خاص کشورما، ضرورت بیشتری پیدا می کند، خصوصاً که اقتصاد کشور ما از وضعیت اقتصاد تک محصولی رنج می برد و بازارهای مالی آن در مقایسه با سایر کشورها توسعه نیافته می باشد. لذا تدارک و خلق یک ابزار مالی و یا هرگونه ابزاری که باعث گردآوری ، تجهیز و به کار گیری وجوه ، هرچند کوچک و کوتاه مدت مردم، جهت تقویت بخش مسکن و یا ساخت واحدهای مسکونی جهت اقشار آسیب پذیر و کم درآمد و بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری ، از اهمیت فراوانی برخوردار است.

۲- در ایران نیز مشابه سایر کشورها، عمده تأمین مسکن ، توسط بخش خصوصی صورت می گیرد و به طور کلی در کشور ما سرمایه گذاری در بخش مسکن در اختیار بخش خصوصی است و نقش دولت در آن پیوسته کمتر می شود و حتی نظام بانکی نیز نتوانسته است نقش قابل توجهی در این زمینه ایفا نماید. در سال های بعد از انقلاب اسلامی تسهیلات اعطایی از طرف نظام بانکی به بخش ساختمان و مسکن دچار نوسان زیادی بوده است و در سالهای اخیر با

وجود افزایش سقف وام های پرداختی ، کمبود میزان وام پرداختی نسبت به قیمت تمام شده مسکن سبب شده است که نظام اعتباری نتواند نقش خود را در جهت تحقق اهداف برنامه اول و دوم عملی کند.

۳- بررسی میزان هزینه های جاری و عمرانی دولت از محل درآمدهای عمومی در زمینه تامین مسکن، بیانگر ناچیز بودن سهم تأمین مسکن از محل درآمدهای عمومی می باشد.

۴- سرمایه گذاری بخش خصوصی، تقریباً معادل کل بودجه های عمرانی کشور است و این بیانگر نقش بالقوه این بخش در مقوله تأمین مسکن می باشد.

۵- بررسی نشان می دهد که در سایر کشورها نیز موضوعات فوق تا حدی صادق است و حتی نقش بخش خصوصی قویتر و کارآمدتر می باشد و این به دلیل وجود سازمان های مالی واسطه و ابزارهای متنوع و وام های مختلف مسکن و نظام کارآمد رهن و بازار ثانویه آن، نظام سپرده گذاری ، نظام پیمانی پس انداز و غیره، می باشد چیزی که خبری از آن، در ایران نیست، لذا طراحی هرگونه سازمان نهاد مالی و اعتباری و خلق ابزارهای جدید مالی به منظور جذب و جلب پس انداز و سرمایه های بخش خصوصی از اهم ضرورت هاست.

### **روش پیشنهادی: طراحی اوراق سرمایه گذاری مسکن با عایدات تصادفی**

با عنایت به جنبه های فوق الذکر ، سعی بر آن است که در این مقاله ضمن طراحی روش نوینی برای تامین مالی در بخش مسکن، به امکان سنجی طرح مذکور به لحاظ عوامل اقتصادی، مالی و فقهی پرداخته شود.

روش پیشنهادی آن است که اوراقی تحت عنوان « اوراق سرمایه گذاری با عایدات تصادفی » در مقاطع زمانی خاص منتشر شده و در قالب یکی از عقود اسلامی به مردم پیشنهاد گردد و وجوه حاصل از انتشار:

۱- یا در پروژه های دارای توجیه اقتصادی مناسب بخش مسکن سرمایه گذاری شده و بخشی از سود حاصل از این سرمایه گذاری بر اساس تصادف ، با قرعه و نامتقارن بین دارندگان اوراق توزیع گردد. و اصل سرمایه گذاری دارندگان اوراق بعد از گذشت یک سال (معادل اتمام پروژه) بازپرداخت خواهد شد و جهت تشویق هرچه بیشتر

خریداران اوراق، غیر از قرعه کشی اصلی، حداقل یک قرعه کشی تحت عنوان قرعه کشی اولیه نیز در مقاطع خرید اوراق انجام و جوایزی اهداء شود و باقیمانده عواید این سرمایه گذاری در تامین واحدهای مسکونی ارزان قیمت جهت اسکان اقشار کم درآمد صرف یا سرمایه گذاری مجدد در قالب صندوق های مربوط بعمل آید.

۲- یا در تولید واحدهای مسکونی استیجاری مصرف گردد و از محل بخشی از همین وجوه یا از محل منابع اختصاصی ناشر مبالغی جهت تشویق خریداران اوراق از طریق قرعه کشی بطور نامتقارن به آنان اختصاص یابد.

در ادامه بررسی وامکان سنجی های لازم به بررسی آثار اقتصادی، مالی و فقهی روش پیشنهادی خواهیم پرداخت.

بررسی آثار اقتصادی و مالی انتشار اوراق سرمایه گذاری مسکن با عایدات تصادفی

این اوراق با ارزش هایی نه چندان بالا، توانایی جذب و هدایت سرمایه ها و وجوه هر چند کوچک را به سمت تأمین و تجهیز سرمایه های کلان در عرصه ساخت و ساز را فراهم خواهد آورد، و در مجموع انتشار این اوراق باعث نقل و انتقالاتی در بازار سرمایه خواهد شد و قطعاً این نقل و انتقال هم در جزء اقتصاد و هم در اقتصاد خانوارها و به تبع آن در کلان اقتصاد نیز تأثیراتی را خواهد گذاشت بررسی نگارنده (از طریق مطالعات میدانی و مصاحبه کارشناسان ذیربط (۷)) نشان دهنده تأثیرات زیر در صحنه اقتصادی و بازار سرمایه در صورت انتشار اوراق سرمایه گذاری مسکن با عایدات تصادفی است.

### ۱- بهبود نرخ پس انداز

در این شیوه تامین مالی، تمامی افراد کشور، اعم از پیر و جوان، والدین، کودکان و همه و همه که به امید بردن جایزه و یا سایر انگیزه های مادی و معنوی اقدام به خرید اوراق می نمایند در حال پس انداز کردن می باشد.

### ۲- کاهش مصرف عمومی

خریداران این اوراق، لزوماً از نقدینگی خود می کاهند، دیگر فرصتی برای خریدهای غیر ضروری و بیهوده یا لوکس و... نخواهند داشت، لذا مصرف جاری خریداران کاهش می یابد و این به نوبه خود کاهش مصرف عمومی را به دنبال خواهد داشت.

### ۳- بهبود نرخ سرمایه گذاری

خریداران اوراق سرمایه گذرای مسکن، دانسته یا ندانسته، در حال سرمایه گذاری هستند و با وجوه کوچک، سرمایه کلان و قابل توجهی را فراهم می آورند و به این ترتیب شاخص سرمایه گذاری کشور بهبود می یابد که بهبود این شاخص، نشانه رشد اقتصادی است.

#### ۴- کاهش نرخ تورم

این ابزار، به نوبه خود، نقدینگی های سرگردان هرچند وجوه کوچک را جمع آوری می کند و با ایجاد سرمایه و افزایش سرمایه گذاری و خلق ارزش و رونق چرخه تولید، بر کاهش نرخ تورم موثر است. ضمناً در بلند مدت نیز به علت ایجاد فضای رقابتی در این زمینه مؤثر خواهد شود.

#### ۵- کاهش نرخ بیکاری و اشتغال زایی

سرمایه گذاری منابع مالی جمع آوری شده در طرح های ایجاد واحدهای مسکونی، ضمن ایجاد اشتغال به طور مستقیم و غیرمستقیم و یاز به سازمان مجری انتشار اوراق فرصت های شغلی قابل توجهی را ایجاد می نماید این موضوع به نوبه خود سرمایه گذاری در امر اشتغال محسوب شده و از نرخ بیکاری خواهد کاست.

#### ۶- هدایت جریان اقتصادی کشور به سوی تعادل

از آن جایی که سازمان مجری انتشار اوراق، باید مسئولیت کسب سود را بپذیرد و به خریداران این اوراق سود پرداخت کند ضمن اینکه رانتی در کار نیست و عملیات خلق ارزش مبتنی بر اصول و قواعد بازار و تابع عرضه و تقاضای واقعی است و این مسئله با افزایش رقابت استفاده از این منابع را بهینه می سازد.

#### ۷- تنوع بخشیدن به ابزارهای مالی بازار سرمایه ایران

در حال حاضر بازار سرمایه ایران در مقایسه با سایر بازارهای سرمایه خارجی از فقدان ابزارهای مالی و تنوع این ابزارها رنج می برد و سرمایه گذاران از فرصتهای محدودی برخوردارند بدین مفهوم که گزینه های کمتری در برابر سرمایه گذاران وجود دارد. خلق این ابزار جدید، گامی است در جهت این تنوع بخشی و ایجاد فرصت های بیشتر فراروی سرمایه گذاران.

## ۸- تشکیل و تجهیز سرمایه در بخش ساختمان

از آنجا که این ابزار جدید، به جمع آوری و تجهیز سرمایه در بخش مسکن و ساختمان می پردازد و با توجه به اینکه صنعت ساختمان و مسکن به عنوان یک صنعت مادر و دارای بیشترین سهم و اهمیت در اقتصاد کشور و دارای صنایع وابسته جانبی فراوان، از اهمیت ویژه ای برخوردار است. لذا تشکیل و تجهیز هر گونه منابعی در این بخش بطور مضاعفی از اهمیت ویژه ای برخوردار است، که این ابزار این وضعیت را بهبود می بخشد.

## ۹- توسعه و به حرکت در آوردن بازار مسکن

مشکل عمده بازار مسکن و ساخت و ساز، عدم نقدینگی فراروی سازندگان و تولید کنندگان مصالح ساختمانی است از این روست که دوره ساخت بیش از حد معمول طول می کشد و اکثر تولید کنندگان مصالح ساختمانی، زیر ظرفیت معمولی خویش کار می کنند، لذا هر ابزاری که بتواند این مشکل را به هر اندازه مرتفع نماید می تواند تحرک قابل توجهی در بازار مسکن و حل مشکل کمبود مسکن ایجاد نماید.

## ۱۰- ایجاد رقابت در صحنه های اقتصادی

باتوجه به اینکه، فرض بر این است که هیچگونه امتیاز انحصاری یا رانتی در اختیار ناشران و مجریان این اوراق قرار نمی گیرد و بر اصل تلاش عادلانه و اصول عرضه و تقاضا در صحنه اقتصادی تاکید می گردد. قطعاً صحنه رقابت را در فضای اقتصاد کشور رونق خواهد داد. ضمناً از سوی دیگر نیز سیستم بانکی را نیز به صحنه این رقابت خواهد.

حال با توجه به آثار اقتصادی مثبت فوق، این سؤال مطرح می شود که آیا بخش مسکن قابلیت سودآوری لازم را به

عنوان بستر انتشار این اوراق دارا می باشد یا خیر؟

علاوه بر انجام محاسبات لازم با روش های قابل قبول مدیریت مالی بر اساس اطلاعات مالی واقعی ۲۱ پروژه های ساخت و ساز مسکن در کشور از جمله پروژه های نوسازی در بافت های فرسوده شهری معادله رگرسیونی مربوط به شرح ذیل تخمین زده شد مدل زیر بدست آمده :

$$Y = -490 + 0.33X$$

Y عبارتست از میزان سود هر پروژه

X عبارتست از میزان درآمد هر پروژه

عرض از مبدأ ۴۹۰- به لحاظ حجم بزرگ پروژه ها چندان نخواهد بود و با توجه به معادله رگرسیونی فوق ( رگرسیون مقطعی) تسامحاً می پذیریم که پروژه های واقعی ساخت و ساز حدود ۳۳ درصد سود نشان می دهد البته نرخ سود حسابداری متوسط پروژه های مذکور بیش از ۳۹ درصد است. با توجه به این نرخ سود بسیار بالاتر از نرخ متوسط تورم می باشد نشانه قابلیت سودآوری پروژه های ساخت و ساز مسکن می باشد. ضمناً می دانیم که در صورت وجود منابع مالی مورد نیاز پروژه های ساخت و ساز که عمده ترین مشکل این بخش ، کمبود منابع مالی است به دو دلیل زیر پروژه های ساخت و ساز مسکن قابلیت سودآوری با نرخ های بالاتر از این رقم نیز دارند:

۱- با توجه به وجود منابع مالی ، دیگر نیازی به اخذ تسهیلات بانکی و غیربانکی نیست . که هزینه سود تسهیلات سود پروژه را به شدت کاهش دهد.

۲- با توجه به فراهم بودن منابع مالی ، کل عملیات ساخت و سازی هر پروژه ۸ الی ۹ ماه طول می کشد (۸) لذا کاهش دوره ساخت و ساز، زمینه سودآوری بیشتر را فراهم می نماید.

چنانچه نرخ سودهای تخمینی براساس مدل های فوق، براساس نرخ بهره جهانی (نرخ بهره بین بانکی لندن) سنجیده شود، قابلیت خود را بهتر آشکار می سازد.

مطالبی که گذشت به خوبی قابلیت های اقتصادی و مالی روش پیشنهادی را نشان می دهد. با عنایت به اینکه اوراق مذکور در فضای قانونی و مذهبی جمهوری اسلامی ایران منتشر می گردد. ضروری است بررسی لازم نیز در زمینه امکان سنجی فقهی نیز صورت گیرد. در این میان بررسی سیر تاریخی و مسائل پیش آمده بر سر راه ابزارهای مالی مشابه بسیار مفید خواهد بود که به دلیل جلوگیری از طولانی شدن مقاله ، سیر تاریخی در پیوست آورده شده است.



## بررسی فقهی و شرعی انتشار اوراق سرمایه گذاری مسکن با عایدات تصادفی

تاریخ گذشته و معاصر ایران بیانگر این مطلب است که انتشار اوراق تحت عناوین مختلف با عایدات تصادفی، نامتقارن و از طریق قرعه، به عنوان یکی از اهرم های جذب پول از مردم در کارهای اقتصادی - سرمایه گذاری و حتی فرهنگی و اجتماعی، مورد توجه بوده است و تلاش های جدی ای نیز در این راستا صورت گرفته است. اما به دلیل مختلف موانع عمده ای وجود داشته است که به طور قابل توجهی مانع بسط و توسعه و نوآوری در این زمینه گردیده است.

از جمله موانع مذکور و شاید عمده ترین آنها مخالف مراجع دینی و علماء با موضوع فوق به دلیل عدم انطباق ماهیت موضوعات گذشته با موازین فقهی و شرعی بوده است. لذا لازم است که توجه جدی به این موضوع معطوف شود و سابقه موضوع، هر چند مختصر از این حیث بررسی و تحلیل شود و در مقابل راه کارهای شرعی حل مساله را پیدا نمود.

باعنایت به ماهیت خاص اوراق سرمایه گذاری مسکن موضوع این تحقیق که براساس روش پیشنهادی ناشر این اوراق، وجوه حاصله را در پروژه های ساخت و ساز سرمایه گذاری می کند و از محل عایدات این سرمایه گذاری یا از محل منابع حاصله، وجوهی از طریق قرعه و نامتقارن بین خریداران اوراق توزیع می نماید. لذا در بخش راه کارهای فقهی باید به موضوعات زیر توجه شود.

- ۱- تحت چه عقد یا عقود قابل قبول در فقه، وجوه از مردم اخذ شود یا اوراق به فروش برسد؟
- ۲- پرداخت وجوه یا جوایز قرعه کشی ها در چه قالبی و از چه محلی میتواند صورت گیرد؟
- ۳- وضعیت مالکیت مستحدثات ایجاد شده، به لحاظ فقهی چگونه است؟ و منافع حاصله از این سرمایه گذاری از آن کیست؟

وجود پاسخ مثبت و قابل قبول به سئوالات فوق، در واقع امکان سنجی انتشار اوراق را به لحاظ فقهی به ما نشان

خواهد داد.

بانگاهی گذرا به آراء و اندیشه های فقهی (۹) درمی یابیم که بحث اعطا جایزه ، قرعه کشی ، فروش بلیط های بخت آزمایی ، شرط بندی و ... در میان فقهای متاخر و به عنوان مسائل مستحدثه مورد مناقشه و کنکاش قرار گرفته است.

مهمترین اوراقی که در قبل از انقلاب اسلامی با عایدات تصادفی مورد معامله قرار گرفت اوراق یا بلیط های بخت آزمایی بود این اوراق با مبلغ معینی به فروش می رفتند و پس از آن با قرعه کشی ، به اشخاصی که قرعه به نام آنها می افتد مبلغ معینی داده می شد و خریدار اوراق نیز به چنین نیتی این اوراق را می خرید این اوراق با چنین ماهیتی مورد مخالفت شدید مراجع عظام تقلید در آن زمان گردید دلیل هم روشن بود چرا که ، عقد و معامله ای که در این زمینه صورت می گیرد ، ربوی است و مطابق موازین فقهی و شرعی هرگونه قرار نفع باطل و حرام است و به طور خلاصه می توان گفت تمامی مذاهب و فرق اسلامی . معاملات مبتنی بر ربا را منع می نمایند و حرام بودن ربا با قرآن سنت و اجماع مسلمین ثابت گشته و ربا با تمامی مصادیقش اعم از ربای معاملی ، ربای قرضی یا معاوضی از گناهان بزرگ محسوب می شود و یکی از اصول تاملین مالی اسلامی ، فارغ بودن از رباست . (۱۱ و ۱۰)

ضمناً فرقی نیست در اینکه قرار نفع ( که موجب رباست ) به گونه ای صریح صورت گیرد یا اینکه صریح نباشد اما بنای طرفین در حال عقد اخذ نفع باشد. لذا چون در بلیط های بخت آزمایی ، این قرار وجود داشت که هر کس اسمش با قرعه بیرون بیاید مبلغ معینی جایزه می برد از مصادیق قرار نفع است و حتی به صراحت بیان داشتند که پولی را که در مقابل بلیط می گیرند ، حرام است و گیرنده ضامن است و مبلغی که از قرعه کشی بیرون می آید ، حرام است و شخص گیرنده ضامن صاحبان واقعی آن مبلغ است و حتی این ماهیت ( قرار نفع ) ، با تغییر اسم عوض نمی شود ، حتی اگر عنوان اعانه ملی ، حمایت از محرومین جامعه ، سرپرستی کودکان و نوجوانان بی سرپرست باشد ضمناً حتی بعضی از علما ، بلیط های شانسی را نوعی قمار می دانند و از این حیث خرید آن را حرام می دانند.

به نظر می رسد شاید دلیل دیگر این نهی و مخالفت ، به خاطر عدم رعایت اصل تلاش عادلانه ، اصل محترم شدن عمل انسانها است ، به عبارت دیگر در این روال ، هر کس به اندازه تلاش ( سرمایه گذاری ) خود ، به منافع و عایدات

عادلانه ای دست نمی یابد و در واقع ، نوعی واقعی جلوه دادن امور غیر واقعی و غیر منطقی است. رؤیای تصادف و یک شب پولدار شدن را تقویت می نماید.

اما اکثر مراجع تقلید، فتوایشان این بود که چنانچه حقیقتاً موسسه ای یا شرکتی یا سازمانی برای امور خیریه اوراقی را منتشر نماید و مردم برای آن کار خیر و مشروع جهت کمک به آن موسسه ، آن اوراق را خریداری نمایند و آن موسسه از مال خودش یا از محل وجوه جمع آوری شده جهت تشویق کمک کنندگان ، با قرعه مبلغی بپردازد، اشکال و مانعی ندارد البته بعضی مقید به این نموده اند که چنانچه جوایز از محل وجوه حاصله از انتشار این اوراق باشد باید از تمام پول دهندگان اجازه گرفته شود.

دومین موضوع مشابه که در قبل از انقلاب و بعد از انقلاب نیز رواج دارد، موضوع جوایزی که تجار و فروشندگان به منظور فروش بیشتر پراخت می نمایند که در داخل کالاهای مصرفی می گذارند می باشد که موضوع مخالفتی در بر نداشت .

فتاوی حاکمی از این بود که جهت تشویق هر کار حلال و دیگر اینکه فروشنده از مال خودش جایزه بدهد ضرر آن به کسی نرسد، این کار حلال است و اشکالی ندارد. همین موضوع در خصوص جوایزی که در مسابقات فوتبال و نظایر آن تعیین می شود مطرح گردید و در صورت عدم شرط شدن از قبل از سوی بازیگر و همچنین اگر شخصی ثالثی بخواهد از مال خودش بدهد و ضرری متوجه مردم نشود ، حلال دانسته شده است و به نظرمی رسد که این موضوع به جلوگیری و منع از تصرف بر اموال غیر می باشد، که این موضوع نیز به نص صریح قرآن کریم و سنت و اجماع ممنوع دانسته شده است.

سومین موضوع مشابه، که در حال حاضر نیز در حال انجام شدن است مساله اعطای جوایز توسط بانکها و غیربانکها به دارندگان حساب های قرض الحسنه از طریق قرعه کشی می باشد که این موضوع نیز با شرایطی از سوی علما و مراجع تقلید ، بلا مانع دانسته شده است.

از جمله این شرایط این است که بانک یا غیربانک :

اولاً: فقط به منظور تشویق قرض دهندگان انجام دهد.

ثانیاً: از مال خودش بدهد.

ثالثاً: ضررش به سایر قرض دهندگان نرسد.

رابعاً: از سوی قرض دهندگان شرط نشده باشد.

خامساً: بانک دولتی برای پرداخت اذن حاکم شرع را اخذ نماید.

سادساً: عمل قرعه کشی به عنوان شرط ضمن عقد قرض نباشد.

چهارمین موضوع مشابه ، موضوع اخیر، برگه های ارمغان بهزیستی است که تحت عنوان مسابقه فرهنگی

ارمغان بهزیستی منتشر و به فروش رسانده می شود و با قرعه جوایزی به کسانی قرعه به اسم آنها می افتد پرداخت می نماید.

موضوع فوق با شرایطی از سوی مراجع عظام تقلید، بلامانع دانسته شده است (۱۲) از جمله اینکه:

۱- خرید و فروش اوراق به صورت حقیقی ، موضوعیت ندارد.

۲- پرداخت جوایز از محل وجوه جمع آوری شده نباشد و سازمان بهزیستی از مال خودش بدهد.

۳- قصد پرداخت کنندگان باید قرعه الی ... باشد و نباید به قصد مشارکت در قرعه کشی باشد.

۴- به شرط قرعه پرداخت نکنند .

۵- وجود دستگاه نظارتی در خصوص مصرف تمامی وجوه جمع آوری شده در امور خیریه

موضوعات مشابهی که تاکنون مورد بررسی قرار گرفت دارای یک وجه مشترک، عدم بازپرداخت اصل پول

پرداختی از سوی خریداران و مشارکت کنندگان در این امور می باشند و جمع بندی نهایی ، در خصوص این اوراق

و ابزارها این است که تصادفی بودن عایدات آنها و دریافت این عایدات در صورتی قطعاً بلا اشکال است که :

اولاً: ناشر اوراق ، از محل منابع مالی خود یا شخص ثالث با کسب رضایت و اجازه از تک تک خریداران اوراق جوایز و عایدات را از طریق قرعه کشی توزیع نماید.

ثانیاً: خریداران اوراق ، به قصد شرکت در قرعه کشی و بردن جایزه اقدام به خرید اوراق ننمایند اما اوراق مورد طراحی این تحقیق، تفاوت ماهوی که با این اوراق دارند این است که اصل وجوه پرداختی یا بعلاوه ارزش افزوده باز پرداخت می شود و با سرمایه گذاری وجوه جمع آوری شده خلق ارزش صورت می گیرد. ولی چون باز موضوع قرعه کشی در بین است لذا خریداران این اوراق، نباید به قصد شرکت در قرعه کشی ، اقدام به خرید این اوراق نمایند و البته زمینه ای هم برای ایجاد این نیت و قصد در بین نیست چون برای خریداران ارزش ذاتی سرمایه گذاری شان و احتمال وجود ضرر مهمتر است.

ولی سؤال عمده و مطرح این است که دریافت اصل وجوه اوراق، در چه قالبی و یا در قالب کدامیک از عقود اسلامی میتواند، صورت گیرد؟ که در مراحل بعدی ، نظیر توزیع جوایز با توجه بند اول جمع بندی اوراق مشابه راه گشا باشد.

در راستای پاسخ به این سؤال ، لازم است عقود اسلامی موجود مورد بررسی قرار گیرد و قابلیت هر یک از آنها با توجه به موارد فوق تبیین شود.

با توجه به ماهیت اوراق سرمایه گذاری که مبتنی است بر مشارکت در سرمایه گذاری به طور عام و سهیم شدن در سود حاصل آن می توان گفت: در هر یک از عقود اسلامی که به نحوی با مشارکت سرمایه نقدی طرفین سروکار دارند احتمال انتشار اوراق از طریق آن عقد موجود است ولی در عقود که بر اساس آن یکی از طرفین با کارش در فعالیت شریک می شود و امکان مشارکت دیگران با آوردن پول و سرمایه وجود ندارد احتمال انتشار اوراق سرمایه گذاری از طریق آن عقد یا وجود ندارد یا احتیاج به بررسی بیشتر و اتخاذ روش های پیچیده تر دارد.

عقودی که در نظام بانکداری بدون ربا که مبتنی بر عقود اسلامی است و در حال حاضر کاربرد دارند و یا مناسب کاربرد تشخیص داده شده اند عبارتند از: سلف، قرض الحسنه، مشارکت مدنی، خرید دین و وکالت، ضمناً به نظر می رسد در طراحی مورد نظر ما. عقودی مانند صلح و هبه نیز باید مورد بررسی قرار گیرند.

شیوه های طراحی با عقود اسلامی مناسب و دارای قابلیت کاربرد در انتشار اوراق سرمایه گذاری مسکن با عایدات  
تصادفی (۱۳)

#### الف) قرض الحسنه

مجری طرح، می تواند وجوه را در قالب عقد قرض الحسنه دریافت نماید بدون اینکه تعهد کند جوایزی را از طریق قرعه کشی به دارندگان اوراق پرداخت نماید چرا که تعهد پرداخت جایزه چیزی جز قرار نفع، منهی عنه نیست و این تعهد، در واقع به مفهوم شرط ضمن عقد، قرض الحسنه است می دانیم که شرط ضمن عقد، یک تعهد فرعی است که ضمن تعهد (اصلی) عقد قرارداد می شود. بنابراین رابطه ای که بین شرط و عقد، رابطه اصل و فرع محسوب می شود بقای شرط منوط به بقای عقد است و طرفین عقد می توانند هر شرطی که مورد نظرشان باشد در عقد قید نمایند ولی بایستی توجه نمایند که شرط از شروط باطله و مفسد عقد نباشد و مطابق نظر اکثر علمای فقه و به موجب ماده ۲۳۳ قانون مدنی، از جمله شروطی که موجب بطلان عقد می گردد، شرط خلاف مقتضای عقد است.

روشن است تعهد و شرط اعطا جایزه با ماهیت عقد قرض الحسنه در تضاد است و در واقع خلاف مقتضای آن است یعنی با وجود این شرط، آن عقد وجهه و مجوز شرعی خود را از دست می دهد.

باتوجه به مطالب پیش گفته، این معضل را می توان به گونه ای حل نمود که قرار نفعی در بین نباشد و قدر مشترک نظر علما این است که چنانچه قرائن نفعی در میان نباشد چه صریحاً و چه غیر آن و قرضی گرفته شود آن قرض صحیح است و اگر چیزی هم بدون قرار به قرض دهنده بدهند حلال است.

لذا راه حل اول این است که ما این شرط و تعهد را برداریم و بگوئیم ما برای تشویق قرض دهندگان جوایزی را تخصیص می دهیم آن هم به صورت نامتقارن و با قرعه کشی ، ضمناً ماده ۶ قانون عملیات بانکی بدون ربا ( بهره ) مصوب ۱۳۶۳/۶/۸ اشعار می دارد که بانکها می توانند به منظور جذب و تجهیز سپرده ها، با اتخاذ روش های تشویقی امتیازاتی به شرح زیر به سپرده گذاران اعطا نمایند .

۱- اعطای جوایز غیر ثابت نقدی یا جنسی برای سپرده قرض الحسنه

۲- تخفیف و یا معافیت سپرده گذاران از پرداخت کارمزد و یا حق الوکاله

۳- دادن حق تقدم به سپرده گذاران برای استفاده از تسهیلات اعطایی بانکی و ...

که موضوع فوق ، به مدعای ما، جنبه قانونی نیز می بخشد، ضمناً عنایت قانونگذار به عبارت غیر ثابت به نظر می رسد به خاطر پرهیز از شبهه ربوی بودن معامله می باشد.

راه حل دوم ، بدین گونه به نظر می رسد که بعد از آنکه در قالب عقد قرض الحسنه وجوه از مردم جمع آوری شد قرض گیرنده در قالب عقد صلح، منافی را به قرض دهنده تملیک نماید همان گونه که در عقد صلح گفته شد فرد می تواند مقداری از مال یا منفعت خود را ملک دیگری نماید و یا از طلب یا حق خود بگذرد، خواه در برابر عوض باشد و یا بدون عوض

مطابق نظر فقها و تعریف قانون مدنی از قرض به طور عام و قرض الحسنه به طور خاص مشخص است که گیرنده قرض، وقتی مالی یا پولی را قبض نمود ، مالک آن مال یا پول می شود و چون این اموال یا منفعت ملک اوست. طبق تعریف می تواند بخشی از مال یا منفعت را به دیگری صلح نماید و این می تواند منوط به هیچ شرطی نباشد چرا که صلح می تواند بدون عوض باشد.

البته در اینجا پیش شرطی وجود دارد مبنی بر اینکه در صورتی که اسم شما از قرعه بیرون آمد این صلح تحقق پیدامی کند که این شرط ، شرط فاسدی نیست.

## ب- عقد سلف

همان گونه در پیش گفته شد در قالب عقد سلف می توان اوراقی را منتشر نمود و به خریدار اوراق اطمینان داده شود که در سررسید جهت خرید واحدها و مستحقات ساخته شده در اولویت بوده و قیمت اوراق به عنوان قسمتی از قیمت محصول به حساب خواهد آمد و حتی می توان به دارنده اوراق در سررسید جهت خرید محصول تخفیف ویژه و حتی از پیش تعیین شده اعطا نمود و دارندگان اوراق چنانچه در سررسید از خرید محصول منصرف شود می تواند قیمت اسمی اوراق را باز پس گیرد روشن است که می توان از این طریق به جای تخفیف ویژه جوایزی را از طریق قرعه کشی ، به پیش خریداران جهت تشویقشان اعطا نموده بنابه نظر مشهور فقها، در عقد سلف، باید تمام قیمت جنس از قبل قبض گردد. لذا ممکن است این شبهه پیش آید که خریداران اوراق عملاً تمام قیمت جنس را نمی پردازند . در جواب می توان گفت امکان پیش خرید به صورت مشاع وجود دارد البته این موضوع پایه این روش را سست می کند ضمن اینکه اولویت داشتن مالیکت آور نیست.

## ج- مشارکت مدنی

باتوجه خصوصیات و جزئیات گفته شده در قسمت بررسی عقود اسلامی در قالب عقد مشارکت مدنی نیز می توان اقدام به جلب وجوه مردمی در راستای سرمایه گذاری مسکن، نمود و به نظر می رسد موفقیت خوبی هم به دست آورد و زمینه مشارکت همگانی را فراهم آورد و جهت تشویق آنان علاوه بر اینکه در سود پروژه شریک هستند ، مشارکت پذیر از محل منابع خود اولویت و جایزه ای به طور تصادفی در اختیار آنان قرار دهد. البته در مشارکت مدنی بحث مالکیت مشاء مطرح می شود و مشکلات عدیده ای در شرکت ایجاد می شود ولی به عنوان یک راه کار شرعی قابل طرح است .

## د- خرید دین



باتوجه به مطالب پیش گفته ، برای جلب وجوه مردمی از طریق عقد خرید دین، نیاز به واسطه ای مثلاً به نام بانک وجود دارد لذا کار را کمی پیچیده و مشکل می نماید و محدودیت های قانونی و مالی خاص خود را دارد از سوی دیگر سقف کلی توانایی جذب وجوه مردمی وابسته به منابع مالی آن واسطه می نماید لذا این مورد توصیه نمی شود.

## هـ صلح و هبه

می توان اورا قی را با اهدافی والا مثل ایجاد مسکن برای خانواده های بی بضاعت ، کم درآمد و بی سرپرست منتشر نمود و پرداخت کنندگان وجوه، در قالب هدیه ، مبالغ را واریز نمایند و با رضایت همه آنان ، جوایزی از محل همان منبع جهت تشویق هدیه کنندگان از طریق قرعه کشی پرداخت گردد.

نکته مهم در اینجا مساله رضایت و قبول هدیه کننده و یا « قرض دهنده » است یعنی با رضایت همه هدیه کنندگان و قرض دهندگان دادن جایزه از محل پول آنها خالی از اشکال است لذا لازم است به بررسی این موضوع پرداخته و بیان نمائیم چگونه می شود به این رضایت رسید.

## اصول منطقی می گوید :

انسان وقتی که می خواهد یک عمل حقوقی انجام دهد به تجزیه و تحلیل منافع و مضار این عمل در ذهن خود می پردازد و پس از آنکه منافع آن را برتر دید میل و اشتیاق به انجام آن پیدا می کند. از لحاظ حقوقی تمایلی که انسان به انجام عمل پیدا می کند « رضا » نامیده می شود بعد از این مرحله است که تصمیم به اجرای میل خود می گیرد و این مصمم شدن به اجرای عمل را قصد گویند.

اما این قصد و رضا باید به وسیله ای اعلام شود که امروزه زبان مهمترین وسیله تفهیم و تفاهم است. بنابراین رایج ترین وسیله اعلام قصد و رضا ، گفتگو است. اما علاوه بر گفتگوی اشاره هم در صورتی که کاشف از مقصود باشد کیفیت می کند نوشته و عمل هم می تواند مبین اراده باشد در صورتی احتمال خلاف نرود مثلاً وقتی که فردی به دکه روزنامه فروشی مراجعه می نماید و با گذاردن مثلاً ۲۰۰ ریال یک روزنامه بر می دارد بدون هیچ گفتگویی محل را ترک می کند روزنامه فروش هم اعتراض نمی کند چنین عملی از لحاظ قانون مدنی صحیح است مهم نیست که قصد

ورضا به چه طریقی و یا به چه زبانی اعلام شود خواه به وسیله تلفن باشد و یا تلگراف و خواه به زبان فارسی بیان شود یا عربی.

لذا در این خصوص با توجه به آگاهی خریدار از عملی که انجام می دهد می توان اقدام او را در این زمینه دلیل بر رضایت وی محسوب نمود و جهت رفع هر گونه ابهام می توان در پشت اوراق یا ته سوش آنها امضا هدیه کننده خریدار و یا قرضه دهنده را طلب نمود.

## و- وکالت

در قالب عقد وکالت نیز می توان اوراقی جهت سرمایه گذاری مسکن با عایدات تصادفی منتشر نمود و ناشر به عنوان وکیل موکلین ( خریداران اوراق)، وجوه حاصله را در پروژه های ساخت و ساز سرمایه گذاری می نماید ضمن اینکه موکلین می توانند وکیل را در پرداخت نامتقارن سود حاصله از طریق قرعه کشی و... نیز وکیل نمایند.

با توجه به نکات اساسی که در این تحقیق بر آن تاکید شد، از قبیل اصل تلاش عادلانه، خلق ارزش و تبعیت از قانون بازار، لازم است راه کار فقهی نیز باید به گونه ای تعریف شود که این بستر را فراهم آورد و از سوی دیگر راه کار فوق قصد و نیت موکلین را بیشتر معطوف به اصل قرعه کشی می نماید و احتمال ورود به مرزهای منع شده فقهی می رود لذا باید زمینه ای را فراهم آورد که این شبهه نیز بر طرف گردد همان گونه در فصل پیش اثبات گردید در پروژه های ساخت و ساز، یک ارزش ذاتی و جاذبه سرمایه گذاری وجود دارد و این بخش قادر است بیش از تورم موجود سود آوری و خلق ارزش نماید، لذا بهتر است جهت انگیزش بیشتر خریداران، آنها را در این ارزش افزوده ذاتی شریک نمود هر چند احتمال ضرر منتفی نیست لذا راه کار جدید این گونه پیشنهاد می گردد که:

خریداران اوراق سرمایه گذاری مسکن ( موکلین) به ناشر اوراق ( وکیل)، وکالت می دهند که وجوه جمع آوری شده را در هر پروژه و هر مکانی که صلاح می داند سرمایه گذاری نماید و موکل می تواند در قبال این که ناشر را وکیل خود نمود است X درصد اصل پول اوراق ماهیانه یا در پایان پروژه از محل دور پروژه حسب شرایط از وکیل دریافت نماید.

و تصادفی بودن عایدات در این حالت این گونه بیان می شود که :

وکیل از محل حق الوکاله خود به منظور ترغیب و تشویق موکلین خود نسبت به خرید این اوراق ، جوایزی را از طریق قرعه کشی به آنها پرداخت نماید.

به نظر می رسد که این روش نسبت به بقیه موارد به لحاظ استقبال عامه مردم و نیز مسائل فقهی ارجحیت دارد

چرا که

اولاً: در یک سازوکار عادی و رقابتی اقتصاد و با رعایت اصل تلاش عادلانه ، این اتفاق مالی رخ داده و قطعاً نتایج مثبت خود را به دنبال خواهد داشت و تضمین سود هم در کار نیست هر چند به صورت تصادفی ممکن است چیزی عایدشان شود چرا که موکلین در هر شرایطی چه سود چه زیان باید حق الوکاله وکیل را بپردازند و او قرعه کشی خواهد نمود.

ثانیاً: چون در برابر مردم دونوع انتفاع ارائه می شود که یکی اصلی و دارای ارزش ذاتی و دیگری فرعی است

لذا انگیزه آنها تقویت شده که در این زمینه فعال شوند لذا استقبال عمومی خوب خواهد بود.

ثالثاً: چون محل تامین جوایز از مال خود وکیل تامین می گردد مشکل و منع فقهی ندارد.

رابعاً: چون حق الوکاله را در مقاطع مختلف و حتی بخشی از آن راقبل از شروع کار می توان دریافت نمود این

امکان فراهم می شود که قرعه کشی در موقع خرید اوراق یا هر وقت دیگر در طی انجام پروژه اتفاق بیفتد.

خامساً: چون موکلین خریداران اوراق در مالیکت واحدهای مسکونی ساخته شده به صورت مشاء با وکیل شریک خواهند شد، به لحاظ روانی نیز برای آنها جذاب خواهد بود.

نتیجه این وکالت ، این است که مالکیت واحدهای مسکونی ساخته شده بین موکل و وکیل به مقدار اصل پول

موکل و به مقدار ارزش افزوده کار وکیل مشاء می گردد که این انگیزش بالایی خواهد کرد مشکل این قرارداد و عقد

این است که چون این عقد جایزی است با فوت ، جنون یا به حالت اغما درآمدن هریک از طرفین عقد باطل می شود که بیشتر بحث موت احد طرفین مطرح است.

راه حل آن است که در این صورت وراثت باید فوت موکل را به اطلاع سازمان برسانند و از آن تاریخ رابطه وکالت جدید یا وراثت ایجاد می شود و یا با محاسبات اقتصادی این رابطه قطع می گردد و وراثت می تواند سهم مشا خود ( بعد از تعیین از سوی ناشر)، به سازمان (ناشر) یا غیر انتقال دهند.

## **پیوست**

نگاهی گذرا به ابزارهای مالی با عایدات تصادفی انتشار یافته در ایران

### **۱- اوراق بخت آزمایی واعانه ملی**

در بررسی سیر تاریخی موضوع اولین ابزارهایی مشابهی که دیده شد، بلیط های لاتاری و بلیط های عواید مسابقات اسب دونانی و در نهایت در سالهای دهه ۳۰ بلیط های اعانه ملی که توسط سازمان شاهنشاهی و خدمات اجتماعی انتشار یافت.

اولین بار در زمان ناصرالدین شاه شرکت رژی تصمیم به انتشار بلیطهای لاتاری گرفت که این بلیط نتوانست متولد شود چرا که به شدت توسط علما و مراجع دینی نهی شد و عقاد سنتی و مذهبی پررنگ مردم در آن زمان باعث شد که قضیه به کلی منتفی گردد.

دومین ابزار مالی جمع آوری منابع مالی با عایدات تصادفی در حدود سالهای ۱۳۲۰ بود که از محل عواید حاصل از مسابقات اسب دوانی، بلیط هایی با قطع کوچک و با ارزش ۵/۲ ریال چاپ و به معرض فروش گذاشته شد که عمدتاً خریداران آن تعداد معدودی افراد تهرانی بودند و عامه مردم از آن استقبال نکردند که شاید یکی از دلایل این عدم استقبال، قابل توجه نبودن جوایز آن بود سومین ابزار از این قبیل، در اواخر دهه ۳۰، انتشار برگه های تحت عنوان بلیط های اعانه ملی و در واقع بلیط های بخت آزمایی که دارای اوصاف زیر بود صورت گرفت.

- توجیه انتشار بلیط مذکور کمک به محرومین جامعه بود.
  - اولین بلیط ها با ارزش ۲۰ ریال و جایزه ممتاز ۲۵۰۰۰۰ ریال منتشر گردید.
  - این بلیط ها با مخالفت شدید علما و مراجع مواجه شد لذا نتوانست موفقیت قابل توجهی به دست آورد.
- در حکومت های بعدی، اوضاع و احوال سیاسی دگرگون شد و تفاوت های بسیاری حاصل گردید تسلط حکومت و داشتن قدرت وسیع تبلیغاتی و مسلط بودن بر اوضاع و رسانه های گروهی از یکسو، و از سوی دیگر افزایش دادن سطح جایزه ها، باعث جذابیت بیش از حد موضوع گردد لذا جذابیت موضوع و تبلیغات متاسفانه مسائل شرعی را تحت الشعاع قرارداد و نهایتاً فروش بلیطها روز به روز رونق بیشتری گرفت و عمده خریداران آن طبقات کم درآمد جامعه بودند که به امید بردن جایزه ممتاز بخشی از درآمد و پس انداز خود را صرف خرید آن می کردند. هر هفته در روز معینی ( چهارشنبه ها) منتظر اعلام شماره های برنده، از طریق برنامه خاص بلیط های بخت آزمایی می ماندند. به تدریج با تغییر و رشد سطح عمومی قیمت ها در کشور جوایز این بلیط ها نیز افزایش یافت، یعنی از ۲۵۰۰۰۰ ریال به ۵۰۰۰۰۰ ریال و ۷۵۰۰۰۰ یال و ۱۰۰۰۰۰۰ ریال رسید و در یک مقطع نیز قیمت خود بلیط را از ۲۰ ریال به ۵۰ ریال افزایش دادند و جوایز نیز سیر صعودی خود را برای جذب بیشتر خریدار تا ۷۵۰۰۰۰۰ ریال طی کرد و مدام از طرفداران وسیعی برخوردار بود و در نهایت با ظهور انقلاب اسلامی طومار این برگه ها پیچیده شد.

در ادامه سیر تاریخی بعد از مقطع انقلاب اسلامی اولین ابزار مالی که دارای عایدات تصادفی بود عبارت است از سپرده های قرض الحسنه که توسط بانکها مطرح گردید و این موضوع در قالب مجوزی بود که از ناحیه قانون عملیات بانکی بدون ربا صادر گردید: ماده ۶ فصل دوم قانون عملیات بانکی بدون ربا بیان می دارد:

بانکها می توانند به منظور جذب و تجهیز سپرده ها با اتخاذ روشهای تشویقی از امتیازات ذیل به سپرده گذاران اعطا نمایند:

الف- اعطای جوایز غیر ثابت نقدی یا جنسی برای سپرده های قرض الحسنه

ب- تخفیف یا معافیت سپرده گذران از پرداخت کارمزد و یا حق الوکاله

پ- دادن حق تقدم به سپرده گذاران برای استفاده از تسهیلات اعطایی بانکی

بند الف ماده مذکور به جوایز غیر ثابت نقدی اشاره می کند که مفهوما برابر است با تصادفی بودن عایدات اینگونه سرمایه گذاری که تحت عنوان سپرده سرمایه گذاری قرض الحسنه می باشد ماده ۳ آئین نامه اجرایی فصل دوم قانون مذکور تحت عنوان آئین نامه تجهیز منابع پولی به طور روشن تری موید این مطلب است.

بانکها می توانند به منظور تجهیز سپرده های قرض الحسنه، بدون تعهد و قرارداد با سپرده گذار، هر یک و یا تمام امتیازات ذیل را به سپرده گذاران اعطاء نمایند:

۱- اعطای جوایز غیر ثابت نقدی یا جنسی و ...

در واقع سپرده گذاران در قالب عقد قرض الحسنه، مبلغی را بدون اینکه انتظار هیچ گونه بهره مشخصی را داشته باشند در اختیار بانک قرار می دهند و بانک در عوض برای ترغیب و تشویق سپرده گذاران اقدام به اعطای جایزه به قید قرعه، به تعدادی از دارندگان آن می نماید.

باتوجه به اینکه، این شیوه هیچ گونه تضمین بهره ثابتی ندارد ظاهر امر نشان می دهد که نمی توان انتظار داشت که در حالت عادی مورد توجه و استقبال سرمایه گذاران، اقدام به اعطای جایزه به قید قرعه به تعدادی از دارندگان آن می نماید. باتوجه به اینکه این شیوه هیچ گونه تضمین بهره ثابتی ندارد ظاهر امر نشان می دهد که نمی توان انتظار داشت که در حال عادی مورد توجه و استقبال سرمایه گذاران قرار گیرد چرا که آنها به دنبال کسب سود و افزایش نقدینگی خود هستند و جز در موارد

خاص که انگیزه های غیرمادی و صرفا خیر خواهانه است درحالات دیگر نباید انتظار داشت استقبالی از این شیوه صورت گیرد ولی بررسی نگارنده واقعیتی غیر از این را نشان می دهد . لذا به بررسی موضوع می پردازیم بهترین مدعای موضوع یافتن روند موفقیت یا عدم موفقیت سپرده های قرص الحسنه بانکها و تحلیل روند آن می باشد.

مانده های واقعی سپرده پس انداز قرص الحسنه طی سالهای ۱۳۷۶-۱۳۶۷ نشان میدهد که طی این دهه ، میزان جذب سپرده همواره به تفکیک بانکها و کل جریان جذب سپرده روند صعودی داشته است و عموما با نرخ رشد مثبت مواجه بوده است و حاکی از موفقیت این روش از تجهیز منابع مالی بانکی در سیستم بانکی کشور می باشد. نکته قابل توجه این است که در میان بانک های فعال ، نرخ رشد فراینده و قابل توجه این است که در میان بانک های فعال، نرخ رشد فراینده و قابل توجه به بانک مسکن مربوط می باشد . که عمده دلیل این موضوع ، تخصصی بودن این بانک و مورد توجه بودن امر مسکن از دیدگاه مردم می باشد.

### ۳- اوراق ارمغان بهزیستی

درسال های اخیر ، مسابقه های مختلفی در زمینه های فرهنگی ، اجتماعی و ... برگزار گردیده است، که مبالغ ثابتی از تک تک شرکت کنندگان اخذ شده و به برندگان به قید قرعه جوایز مورد توجهی پرداخت گردیده است که به لحاظ تصادفی بودن عایدات این مسابقه ها می توان به عنوان یک ابزار مشابه از آنها نام بود و از اقبال عمومی مردم به این مسابقه ها می توان مؤیدی بر موفقیت آمیز بودن اوراق مورد طراحی این تحقیق بهره جست .

عمده ترین این ابزارهای در حال حاضر، برگه های ارمغان بهزیستی می باشد که در قالب شرکت در مسابقه بزرگ ارمغان بهزیستی و تحت عنوان هدیه و نیت قربه الی ... مبالغی از عموم خریداران این اوراق اخذ می نمایند. این ابزار هر چند به نظر بعضی ، تداعی کننده بلیط های بخت آزمایی یا اعانه ملی رژیم سابق است و حتی در بعضی دروه های موسسه انتشار دهنده، بی پروا با تغییر اسم بخت آزمایی به آزمون اقبال ، اقدام به انتشار این اوراق نموده است ولی اقبال عمومی مردم حاکی از موفقیت این شیوه از اخذ وجوه جهت جلب مشارکت مردمی و تجهیز منابع مالی سازمان بهزیستی می باشد.

## منابع و مأخذ:

- ۱- عباس مخبر ترجمه، ابعاد اجتماعی مسکن، تهران: سازمان برنامه و بودجه، مرکز مدارک اقتصادی اجتماعی، انتشارات ۱۳۶۳، ص ۱۴۱
- ۲- اردشیر نعمت پروژه، عرضه مسکن در مناطق شهری کشور (۱۳۶۴-۱۳۷۵) الگویی برای سیاست گذاری، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۲۵ (بهار ۷۷۹ ص ۱۱).
- ۳- سازمان برنامه و بودجه، مجموعه آماری (سری زمانی آمارهای اقتصادی، اجتماعی تا سال ۱۳۷۵، معاونت امور اقتصادی و هماهنگی) تهران، تیرماه ۱۳۷۶ (ص ۵۸)
- ۴- سازمان برنامه و بودجه، برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
- ۵- سازمان برنامه و بودجه مطالعات مقدماتی تدوین برنامه سوم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی و مسکن ص ۸۹ و ۹۲
- سازمان برنامه و بودجه، مستندات برنامه دوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی، چاپ اول، جلد یازدهم ۱۳۷۳ بخش مسکن



- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان برنامه و بودجه ، برنامه پنجساله دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۷۷-۷۳) تهران وزارت مسکن و شهرسازی ، کمیته برنامه ریزی مسکن
- وزارت مسکن و شهرسازی ، بولتن اقتصادی مسکن ، شماره ۲۵، بهار ۷۷
- ۶- زهرا اهری و شهلا امینی جدید، تجارب کشورهای مختلف در تامین مسکن وزارت مسکن و شهرسازی تهران ، بهار ۷۵ ص ۶۷۲-۶۷۵
- سازمان برنامه و بودجه ، سری زمانی آمارهای اقتصادی - اجتماعی تا سال ۱۳۷۵، انتشارات سازمان برنامه و بودجه ۱۳۷۶، صفحات ۴۰ و ۴۴ و ۴۸
- دکتر حناچی (معاون نظام مهندسی وزارت مسکن و شهرسازی) ، روزنامه خرداد مورخ ۲۰ خرداد ماه ۷۸ ، شماره ۱۴۳ سال اول - ص ۲
- وزارت مسکن و شهرسازی ، بولتن اقتصاد مسکن ، شماره ۲۷، بهار ۷۸
- وزارت مسکن و شهرسازی ، بولتن اقتصاد و مسکن، شماره های مختلف
- روزنامه همشهری ، مورخ ۷ شهریور ماه ۷۸، شماره ۱۹۱۵، به نقل از مدیرعامل بانک مسکن
- دکتر حسین عبده تبریزی ، تبدیل به اوراق بهادار کردن وامهای رهنی ، شیوه ای نو برای تامین مالی دربخش مسکن، فصلنامه علمی و پژوهشی (تحقیقات مالی) ، سال اول شماره سوم تابستان ۱۳۷۳- صص ۸۷-۸۵
- احمد عالی نژاد ، بررسی اقتصادی شیوه های تقویت مسکن استیجاری ازسوی سرمایه گذاران بخش خصوصی در شهرهای بزرگ، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران ، دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبائی ۱۳۷۴، ص ۲۰ و ۲۱ پراکنده
- گزارش بودجه پیشنهادی سال ۱۹۹۹ آمریکا. برنامه ونهادهای حمایت کننده تامین مالی در آمریکا، ترجمه مدیریت امور آموزش و پژوهش بانک مسکن
- زهرا اهری (مروری کوتاه بر تجربیات کشورهای دیگر در زمینه تامین مسکن ) مجله مسکن و انقلاب شماره ۵۰ شهریور ۱۳۷۲ ص ۲۶-۱۸.
- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان برنامه و بودجه، گزارش مستندات برنامه دوم و سوم پنج ساله توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۱۳۷۳ و ۱۳۷۸ بخش مسکن
- ابوالفضل شهرآبادی (طراحی اوراق مشارکت متناسب با بازارهای مالی ایران) ، رساله کارشناسی رشد ، دانشکده مدیریت دانشگاه امام صادق (ع) تهران آبانماه ۱۳۷۴
- ۷- حاصل مصاحبه با اساتید و کارشناسان بشرح زیر :  
 آقای دکتر محمدرضا شاهرودی ، استاد دانشکده اقتصاد دانشگاه امام صادق (ع)  
 خانم دکتر ژاله دژکام، مدیریت آموزش و پژوهش بانک مسکن و استاد دانشگاه الزهراء  
 آقای دکتر عبده تبریزی ، دبیر کل بورس اوراق بهادار تهران .  
 آقای مهندس عسگری طباطبائی ، مشاور وزیر مسکن و شهرسازی در امور زمین و مسکن و مدیرعامل سابق سازمان ملی زمین و مسکن

آقای صالح نقی پور ، مشاور اقتصادی وزیر مسکن و شهرسازی

آقای هادی جوهری ، کارشناس ارشد علوم اقتصادی

آقای فرهادحنیفی ، دکترای مدیریت مالی

۸- مصاحبه با چند مهندس عمران وسازه

۹- سید روح ا... موسی الخمینی، رساله توضیح المسائل ، بنیاد پژوهش های اسلامی آستان قدس رضوی ، چاپ اول ، بهمن ماه ۱۳۷۶ صفحه ۴۱۰-۴۰۹

۴۰۹

- سید محمد حسینی شیرازی ، رساله توضیح المسائل ، انتشارات مهر قم ، مساله ۶۲، حدید ، ص ۶۰۰

- سید روح ا... خمینی، رساله توضیح المسائل ، بنیاد پژوهشهای اسلامی آستان قدسی رضوی چاپ اول ، بهمن ماه ۱۳۶۷ ، مساله ۲۸۵۸ صفحه ۴۰۸.

- حسن صانعی ، رساله توضیح المسائل ، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم ۱۳۷۴، مساله ۲۱، صفحه ۴۹۷

- سید محمد حسین شیرازی ، رساله توضیح المسائل ، مهر قم سماه ۶۱ جدید ، صفحه ۶۰۰

- سید عبدالله شیرازی ، رساله توضیح المسائل ، چاپ چهارم ۱۳۵۹، هـ ق مساله ۲۸۴۸، صفحه ۵۵۴

- حسین مظاهری ، رساله توضیح المسائل ، نشر شفق، قم ۱۳۷۵ ، مساله ۱۸۵۷، صفحه ۳۲۷

- محمد علی اراکی ، استقانات، نشر الهادی قم ۱۳۷۳، مساله ۲۳ صفحه ۲۵۸

- سید روح ا... موسوی خمینی ، رساله توضیح المسائل ، بنیاد پژوهش های اسلامی آستان قدس رضوی ، چاپ اول ، بهمن ماه ۱۳۶۷ ، مساله ۱۸۵۸،

صفحه ۴۰۸

- محمد تقی بهجت، رساله توضیح المسائل ، نشر شفق قم ۱۳۷۵، مساله ۲۲ جدید صفحه ۳

- میرزا جواد تبریزی، رساله توضیح المسائل ، نشر برگزیده ۱۳۷۵، مساله ۲۸۲۸ صفحه ۵۰۳

- ابوالفضل نجفی خوانساری ، رساله توضیح المسائل ، نشر غیاث ۱۳۷۳، مساله ۲۸۲۹ صفحه ۴۱۵

- صافی گلپایگانی ، رساله توضیح المسائل ، نشر جهان دانش قم ۱۳۷۳، مساله ۲۸۴۳ صفحه ۵۵

- رساله توضیح المسائل مطابق با فتاوی پنج مرجع معظم تقلید، نشر تفکر قم ۱۳۷۳، نظر حضرت آیت الله العظمی خویی، صفحه ۸۳۶

- سید محمد حسینی شیرازی ، رساله توضیح المسائل ، انتشارات مهر قم ، مساله ۳۲۰۵ صفحه ۵۸۷

- حسن صانعی، رساله توضیح المسائل ، دفتر تبلیغات اسلامی ، حزوه علمیه قم ۳۷۴، مساله ۲۱ صفحه ۴۷۹

۱۰- نص صریح هشت آیه مربوط به ربای مصلح در فقهه (ایات شریفه ۳۹ سوره روم - ۱۶۰ و ۱۶۱ سوره نساء ۱۳۰ سوره آل عمران -

۲۷۵ و ۲۷۶ و ۲۷۸ و ۲۷۹ سوره بقره - در حرمت ریاست در خصوص ربا، تحقیقات و کتابهای فراوان نوشته شده است و حرمت آن بدون چون و چرا به

اثبات رسیده است.

- ۱۲- محمد بن جمال الدین مکی العاملی، المعه الدمشقیه ، ج ۴، کتاب الجعاله ، ص ۴۳۹.
- موسسه بانکداری ایران ، آشنایی بیشتر با عقود اسلامی در ارتباط با قانون عملیات بانکی بدون ربا (۱۳۷۲).
- ماده ۵۱۸ قانون مدنی وماده ۷۱ آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی موضوع مصوبه شماره ۸۸۶۲۰ مورخ ۱۳۶۲/۱۲/ هیئت وزیران
- سید روح الله موسوی خمینی ، رساله توضیح المسائل ، بنیاد پژوهشهای اسلامی آستان قدس رضوی، چاپ اول، بهمن ماه ۱۳۶۷، ص ۲۷۹ مساله ۲۱۱۰.
- سید حمید شمع ریزی، بانکداری بدون ربا در جمهوری اسلامی پاکستان ، رساله کارشناسی ارشد دانشکده اقتصاد و معارف اسلامی دانشگاه امام صادق ۱۳۷۰ ص ۸
- مرتضی والی نژاد ، مجموعه قوانین ( مقررات بانکی )، آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، مصوب ۶۲/۱۰/۱۲ هیئت وزیران ماده ۱۸
- ابوالفضل شهرآبادی (طراحی اوراق مشارکت متناسب با بازار مالی ایران) ، پایان نامه فوق لیسانس مدیریت ، دانشکده مدیریت و معارف اسلامی ، دانشگاه امام صادق (ع) ۱۳۷۴
- سید روح الله... موسوی خمینی ، رساله توضیح المسائل ، بنیاد پژوهشهای اسلامی آستان قدس رضوی، چاپ اول، بهمن ماه ۱۳۶۷، ص ۲۷۸-۲۷۹ مساله ۲۱۰۵ الی ۲۱۰۹.
- محمد بن جمال الدین مکی العاملی، المعه الرقشقیه ، ج ۴، کتاب الوکاله ، ص ۳۷۰
- سید روح الله... موسوی خمینی ، رساله توضیح المسائل ، بنیاد پژوهشهای اسلامی آستان قدس رضوی، چاپ اول، بهمن ماه ۱۳۶۷، ص ۲۸۹ مساله ۲۱۶۰.
- الروضه البهیة فی شرح المعه الدمشقیه ، جزء ۳، کتاب الصلح جزوه درسی ص ۳۹.
- محمود رضا خاوری ، حقوق بانکی، موسسه بانکداری ایران ، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ، چاپ دوم ۱۳۷۱.