

# مشارکت مالی اجاره (RFS)

## بیژن بیدآباد<sup>۱</sup>

### چکیده

مشارکت مالی اجاره (RFS)<sup>۲</sup> زیرسیستمی از بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)<sup>۳</sup> می‌باشد. این زیرسیستم زمینه را برای سپرده‌گذاران و مشارکت آنها در فعالیت‌های اقتصادی و طرح‌های سرمایه‌گذاری پایان‌پذیر و پایان‌ناپذیر کوچک و بزرگ در زمینه‌های متنوع تجاری، تولیدی، کشاورزی و احیاء دارائی‌های موات و همچنین بهره‌برداری از دارائی‌های مولد و اجاری بصورتی که مجری تمایل به حفظ مالکیت محل اجرای سرمایه خود را دارد و سپرده‌گذار نیز مایل به دریافت عواید سپرده‌گذاری خود به صورت دوره‌ای (مثلاً ماهیانه، فصلی یا سالیانه) می‌باشد را فراهم می‌آورد.

در تأمین مالی اجاره RFS مجری بخشی از دارائی (بنگاه تولیدی یا خدماتی یا تجاری یا ساختمان یا تأسیسات قابل اجاره) خود را در قبال دریافت منابع از سپرده‌گذار به مالکیت موقت سپرده‌گذار درآورده و سپس سپرده‌گذار آن را به مجری ترهین می‌نماید و از محل این رهن می‌تواند بازده دارائی را به میزان سهم‌الشرکه از مجری بصورت ادواری یا دفعتاً در سررسید دریافت نماید. در این طرح ابداعات مالی بدیعی از انواع گواهی‌های راستین تعریف می‌شود که در فعال نمودن و افزایش کارایی بازارهای پولی و مالی نقش مهمی ایفا خواهد کرد. تأمین‌کننده منابع برای مشارکت در طرح خاص گواهی راستین دیجیتال معینی دریافت می‌نماید که در بازار گواهی راستین در اینترنت قابل معامله می‌باشد.

کلید واژه: اجاره، رهن، مشارکت در سود و زیان راستین، PLS، بانکداری اسلامی، بانکداری بدون ربا، گواهی راستین

### مقدمه

بانکداری اسلامی واقعی می‌تواند بسیاری از معضلات اقتصادی و مالی مهم در سطح جهان نظیر وقوع بحران‌ها را برطرف نماید.<sup>۴</sup> تأمین مالی اجاره بعنوان زیرسیستمی از سیستم پایه بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)

<sup>۱</sup> دکتر بیژن بیدآباد، مشاور ارشد بانکداری اسلامی، بانک ملی ایران <http://www.bidabad.com/> [bijan@bidabad.com](mailto:bijan@bidabad.com)

<sup>۲</sup> - Rent Financial Sharing (RFS)

<sup>۳</sup> - Profit and Loss Sharing

<sup>۴</sup> بیدآباد، بیژن، جلوگیری از نوسانات و بحرانهای اقتصادی ادواری با ابزار نوین مالی و اصلاح ساختار بانکی، ۱۳۸۹.

<http://www.bidabad.com/doc/bohran-va-abzare-mali.pdf>

بیژن بیدآباد. تثبیت ادوار تجاری با بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین و اقتصاد اخلاق.

<http://www.bidabad.com/doc/pls-business-cycles.pdf>

بانک ملی ایران طراحی گردید تا بخشی از کمبودهای آن را جبران نماید. در این ارتباط دستورات العمها و تشکیلات و سازمان<sup>۵</sup> و رویه‌ها و سازوکارهای الکترونیک و قراردادهای مشابهت زیادی با سیستم پایه دارد لذا بسیاری از مطالب این زیرسیستم در گزارشات تفصیلی سیستم پایه بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین PLS توضیح داده شده است.<sup>۶</sup>

تأمین مالی اجاره (RFS) زمینه را برای سپرده‌گذاران و مشارکت آنها در فعالیت‌های اقتصادی و طرح‌های سرمایه‌گذاری پایان‌پذیر و پایان‌ناپذیر<sup>۷</sup> کوچک و بزرگ در زمینه‌های متنوع تجاری، تولیدی، کشاورزی و احیاء دارائی‌های موات<sup>۸</sup> و همچنین بهره‌برداری از دارائی‌های مولد<sup>۹</sup> و اجاری<sup>۱۰</sup> بصورتی که مجری تمایل به حفظ مالکیت محل اجرای سرمایه خود را دارد و سپرده‌گذار نیز مایل به دریافت عواید سپرده‌گذاری خود به صورت دوره‌ای (مثلاً ماهیانه، فصلی یا سالیانه) می‌باشد را فراهم می‌آورد.

تأمین مالی اجاره RFS کاربرد زیادی در تأمین مالی بنگاه‌هایی دارد که نیاز به منابع برای تأمین مالی سرمایه در گردش و یا خرید کالا برای فروش دارند. تأمین مالی اجاره RFS همچنین می‌تواند برای آن دسته از صاحبان دارائی مفید باشد که می‌خواهند عواید اجاره<sup>۱۱</sup> ملک خود را بصورت یکجا و در زمان تأمین مالی توسط بانک بدست آورند و سپس در طول زمان بدهی خود را از اجاره‌ای که از دارائی خود دریافت می‌نمایند به بانک (به نمایندگی سپرده‌گذار) بازپرداخت نمایند.

در بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین PLS ابزارها و ابداعات مالی بدیعی نظیر گواهی‌های راستین استفاده می‌شود و بانک با صدور و ارائه این نوع گواهی‌ها و ایجاد بازار ثانویه معاملات گواهی راستین در فعال نمودن و افزایش کارایی بازارهای پولی و مالی زمینه تحولات بین‌المللی مهمی را در زمینه جلب منابع از سرتاسر جهان ایجاد خواهد کرد. در «تأمین مالی اجاره (RFS)» بانک با صدور گواهی‌های نوینی، شرایط جدید مشارکت سپرده‌گذاران را

<sup>۵</sup> بیژن بیدآباد، مسعود صفرزاده نساجی، ژینا آقابگی، سازمان و تشکیلات بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS) در بانک ملی ایران. اداره تحقیقات و برنامه‌ریزی بانک ملی ایران، ۱۳۸۹. <http://www.bidabad.com/doc/PLS-organization.pdf>

<sup>۶</sup> - بیژن بیدآباد و همکاران. طرح تفصیلی بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، اداره تحقیقات و برنامه‌ریزی، بانک ملی ایران، ۱۳۸۷.

<sup>۷</sup> - طرح‌های پایان‌پذیر: آن دسته از طرح‌هایی هستند که پس از اتمام دوره ساخت و شروع دوره بهره‌برداری از نظر بانک و سپرده‌گذار به مصرف می‌رسند. طرح‌های پایان‌ناپذیر پس از شروع دوره بهره‌برداری از لحاظ سپرده‌گذار مولد نیستند. به عبارت دیگر طرح‌های پایان‌پذیر پس از اتمام دوره ساخت مولد ارزش افزوده برای سپرده‌گذار نیستند هرچند سپرده‌گذار در بعد از این دوره (دوره بهره‌برداری) منافع ناشی از اقساط اصل و یا اجاره خود را از طرح دریافت دارد.

طرح‌های پایان‌ناپذیر: آن دسته از طرح‌هایی هستند که پس از اتمام دوره ساخت و شروع دوره بهره‌برداری به تولید می‌رسند. طرح‌های پایان‌ناپذیر پس از شروع دوره بهره‌برداری از لحاظ سپرده‌گذار و مجری مولد هستند و سپرده‌گذار از بازدهی طرح منتفع می‌شود.

<sup>۸</sup> - دارائی‌های موات: به بنگاه‌های از کار افتاده و تعطیل و زمین‌های زراعی کشت نشده و دارائی‌های مشابه اطلاق می‌شود.

<sup>۹</sup> - دارائی‌های مولد: به بنگاه‌های در حال فعالیت اطلاق می‌شود.

<sup>۱۰</sup> - دارائی‌های اجاری: به آن دسته از دارائی‌هایی اطلاق می‌شود که قابلیت اجاره به غیر دارند.

<sup>۱۱</sup> - اجاره: عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را مؤجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.

برای تأمین مالی فعالیت‌های اقتصادی فراهم می‌آورد.

گواهی‌های راستین به عنوان یک دارایی قابل خرید و فروش در سایت اینترنتی بانک به صورت دیجیتالی صادر می‌گردد. دارندگان این گواهی‌ها می‌توانند از طریق شبکه‌های ارتباطی اینترنت و یا گیشه اینترنتی بانک اقدام به خرید و فروش این برگه‌ها نموده و لذا این گواهی‌ها قابلیت خرید و فروش بین‌المللی می‌یابد.

### تأمین مالی اجاره RFS

در این زیرسیستم همانند زیرسیستم‌های تأمین مالی جعاله (JFS)<sup>۱۲</sup> و «تأمین مالی مضاربه MFS»<sup>۱۳</sup> و «تأمین مالی مقاسطه IFS»<sup>۱۴</sup> صرف‌نظر از اینکه بانک دولتی و یا خصوصی باشد بدون تعیین نرخ بهره نرخ بازدهی منابع در بخش حقیقی اقتصاد مبنای توزیع بازدهی و بازگشت عواید سرمایه‌گذاری به سپرده‌گذار می‌باشد و بانک به عنوان واسطه و جوه با دریافت حق‌العمل و در مقام عامل سپرده‌گذار، کارمزد دریافت نموده و در عوض ضمن ارائه خدمات مدیریت سرمایه به سپرده‌گذار زمینه لازم را برای مشارکت منابع وی در فعالیت سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذار فراهم می‌آورد. بازدهی اعم از برگشت اصل سرمایه و بازدهی ناشی از انجام این فعالیت بصورت ادواری به صاحبان منابع پولی یعنی سپرده‌گذاران منتقل و مجری نهایتاً مالکیت سرمایه‌گذاری را در پایان بدست خواهد آورد.

در تأمین مالی اجاره (RFS)<sup>۱۵</sup> بانک در ازای دریافت حق‌الجعاله اقدام به ارائه خدمات مدیریت سرمایه به سپرده‌گذاران نموده و منابع سپرده‌گذاران را به درخواست ایشان در یکی از دو نوع اول یا دوم محصولات بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین سرمایه‌گذاری می‌نماید و در عوض به سپرده‌گذاران گواهی مشارکت رهنی، گواهی مشارکت رهنی ادواری، گواهی مضاربه رهنی، گواهی مضاربه رهنی ادواری، گواهی مزارعه رهنی، گواهی مزارعه رهنی ادواری، گواهی مغارسه رهنی، گواهی مغارسه رهنی ادواری، گواهی مساقات رهنی، گواهی مساقات رهنی ادواری، گواهی استصناع رهنی، گواهی استصناع رهنی ادواری و گواهی اجاره تسلیم می‌نماید.

در تأمین مالی اجاره RFS مجری بخشی از دارایی (بنگاه تولیدی یا خدماتی یا تجاری یا ساختمان یا تأسیسات قابل اجاره) خود را در قبال دریافت منابع از سپرده‌گذار به مالکیت موقت سپرده‌گذار درآورده و سپس سپرده‌گذار آن را به مجری ترهین می‌نماید و از محل این رهن می‌تواند بازده دارایی را به میزان سهم‌الشرکه از مجری بصورت ادواری یا

<sup>۱۲</sup> بیژن بیدآباد و همکاران، طرح تفصیلی تأمین مالی جعاله (JFS)، زیرسیستم بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، بانک ملی ایران، تهران ۱۳۸۹.

<sup>۱۳</sup> بیژن بیدآباد و همکاران، طرح تفصیلی تأمین مالی مضاربه (MFS)، زیرسیستم بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، بانک ملی ایران، تهران ۱۳۸۹.

<sup>۱۴</sup> بیژن بیدآباد، طرح تفصیلی تأمین مالی مقاسطه (IFS)، زیرسیستم بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، بانک ملی ایران، تهران ۱۳۹۰.

<sup>۱۵</sup> بیژن بیدآباد، طرح تفصیلی تأمین مالی اجاره (RFS)، زیرسیستم بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، بانک ملی ایران، تهران ۱۳۸۹.

دفعته در سررسید دریافت نماید. بانک در قالب عقد جعاله با سپرده گذار و عقد مشارکت مدنی<sup>۱۶</sup> و یا برخی دیگر از عقود مشارکتی نظیر مضاربه، مزارعه، مساقات با مجری، قراردادهایی بین سپرده گذار، مجری و بانک تدوین نموده تا شرایط لازم برای مشارکت مالی سپرده گذار با مجری را فراهم آورد.

توزیع سود صرفاً فی ما بین سپرده گذار و مجری خواهد بود و بانک حق العمل دریافت خواهد کرد و در صورتی که بانک خود در مقام سپرده گذار بخشی یا تمام منابع مورد نیاز مجری را تامین نماید سود بین بانک و سایر سپرده گذاران و مجری توزیع خواهد گردید. قراردادهای تنظیمی بانک با هر کدام از طرفین می تواند بر مبنای کارمزد و یا بر مبنای مشارکت در سود یا زیان باشد. مجری شخصیتی حقیقی و یا حقوقی است که منابع نقدی سپرده گذار را طبق قرارداد مشخص اخذ و اقدام به فعالیت سرمایه گذاری مشخص می نماید. سپرده گذار عهده دار تأمین بخشی از سرمایه نقدی مورد نیاز مجری می گردد و مجری به منظور حسن اجرای تعهدات خود تضمین مناسب به بانک ارائه می نماید. امین واحدی است که امور نظارتی فرآیند «تأمین مالی اجاره (RFS)» را به نمایندگی از طرف بانک در خصوص حسن اجرای طرح به عهده دارد.

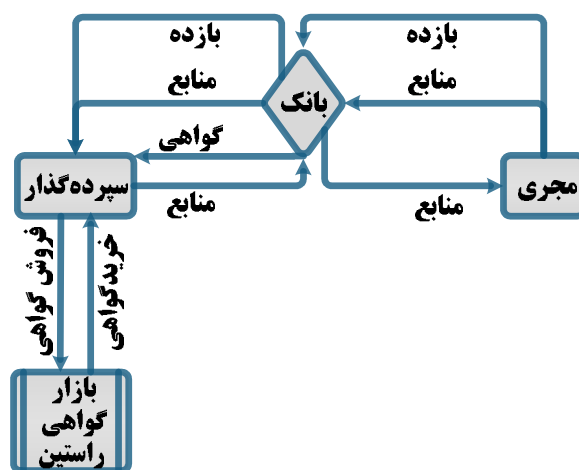
مجری با مراجعه به شعبه پیشنهاد تأمین مالی اجاره خود را به بانک ارائه می نماید. بانک ضمن اطلاع رسانی به مجری در خصوص شرایط و مقررات مشارکت از طریق پورتال اطلاع رسانی بازار ثانویه گواهی های راستین یا باجه اطلاع رسانی و خدمات PLS شعبه مشارکت در سود و زیان، وجه مربوط به ارائه پیشنهاد (مطابق دستورالعمل مربوط) را از مجری دریافت و اطلاعات مربوط به طرح پیشنهادی شامل طرحنامه که متضمن توجیه اقتصادی، فنی و مالی طرح و سایر اطلاعات مربوط به مجری می باشد از مجری اخذ می گردد.

واحد ارزیابی بانک بر اساس سوابق مجری و دستورالعمل های مربوط اقدام به ارزیابی مجری و طرحنامه نموده و در صورت احراز توانایی فنی و اهلیت مجری مراتب را به اداره PLS گزارش می نماید. در صورت مثبت بودن ارزیابی اولیه طرح، بر اساس دستورالعمل های مربوط بررسی تفصیلی طرحنامه آغاز و نوع و میزان وثایق یا تضمینات مربوطه را تعیین نموده و مراتب را به اطلاع مجری می رساند. کلیه مدارک و مستندات طبق دستورالعمل شامل شرح موضوع مشارکت، بودجه بندی، برنامه زمان بندی، منابع مورد نیاز و نحوه مصرف منابع، نحوه اجرای طرح، فازبندی، نحوه کنترل کیفیت، نحوه گزارش دهی و چگونگی اتمام و تحویل طرح می بایست توسط مجری به واحد ارزیابی تحویل می گردد. پس از انعقاد قرارداد منابع درخواستی و مصوب طرح در سایت بانک به سپرده گذاران معرفی می شود و پس از تجهیز منابع در قالب قرارداد در اختیار مجری قرار خواهد گرفت. گزارشهای نظارت بر اجرای طرح و کیفیت کار مجری می بایست در مقاطع زمانی از پیش تعیین شده در اختیار واحد امین بانک قرار گیرد. گزارشهای واحد امین ملاک کلیه عملیات مجری قرار خواهد گرفت. در پایان مرحله ساخت طبق دستورالعمل ها و فرمول های مربوط میزان اجاره یا بازدهی ادواری طرح و کارمزد سهم بانک توسط نرم افزار واحد حسابداری / ممیزی محاسبه خواهد گردید. سهم مجری و سپرده گذار تعیین و با توجه به نوع تأمین مالی اجاره نحوه پرداخت اجاره یا بازدهی (سود یا زیان) به سپرده گذار توسط

<sup>۱۶</sup> - مشارکت مدنی: عقدی است که از درآمیختن سهم الشرکه دو یا چند شخص به نحو مشاع به منظور انتفاع و طبق شروط قبلی و قرارداد حاصل می شود.

مجری مشخص و پرداخت خواهد شد. در صورت وجود گزارش یا صورتمجلس توقف توسط واحد امین، میزان تاخیر و ضرر ناشی از تاخیر طبق دستورالعمل مربوط تعیین و محاسبه می‌گردد.

سپرده‌گذار با مراجعه به پورتال اطلاع رسانی سامانه اینترنتی بازار گواهی‌های راستین یا پس از مراجعه به شعبه و مشاوره با کارشناس مربوط در بجه اطلاع رسانی و ارائه خدمات PLS با انواع محصولات مشارکت، شرایط و مقررات سپرده‌گذاری و انصراف آشنایی کامل پیدا نموده و طرح مورد نظر خود را انتخاب می‌نماید. پس از انعقاد قرارداد و ثبت آن، سیستم به صورت خودکار اقدام به صدور گواهی راستین مورد نظر می‌نماید. پس از پایان دوره ساخت و با گذشت هر دوره مالی واحد ممیزی و محاسبات بانک سهم منافع را محاسبه و یا اجاره را از مجری اخذ و به سپرده‌گذار پرداخت می‌نماید. در پایان قرارداد اصل سرمایه از مجری اخذ و به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد. این مراحل در تصویر ۱ نشان داده شده است.



تصویر ۱ فرایند تأمین مالی اجاره (RFS)

کلیه عملیات بر اساس دستورالعمل‌های تدوین شده در بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین انجام خواهد شد. در صورت وجود گزارش یا صورتمجلس توقف توسط امین، میزان تاخیر و ضرر ناشی از تاخیر طبق دستورالعمل مربوطه تعیین و محاسبه می‌گردد. ضمناً تاخیرهای ناشی از موارد فورس ماژور نیز طبق دستورالعمل مربوطه تعیین و مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت. در صورت عدم رضایت مجری از گزارش‌های واحد امین، حل و فصل موضوع طبق دستورالعمل از طریق حکمیت صورت خواهد پذیرفت.

### مراحل تأمین مالی اجاره (RFS)

- ۱- ابتدا مجری با ارائه طرحنامه از بانک درخواست می‌نماید تا نسبت به تجهیز منابع سپرده‌گذاران برای مشارکت در فعالیت اقتصادی مجری اقدام نماید.
- ۲- طرحنامه در تأمین مالی اجاره حاوی اطلاعات ارزش روز دارائی مجری و میزان و مدت منابع مورد نیاز مجری و ابعاد فنی، مالی و اقتصادی طرح مجری می‌باشد.
- ۳- بانک در صورت تأیید اهلیت و توانائی فنی مجری و طرح، در ابتدا دارائی‌های موجود طرح را ارزیابی نموده و

ارزش ریالی آن را براساس قیمت و ضوابط بازار تقویم می‌نماید و مدت و میزان منابع درخواستی را پس از بررسی به نمایندگی از طرف سپرده‌گذار قبول می‌نماید.

۴- میزان نیاز مجری به منابع، میزان سهم الشرکه سپرده‌گذار تلقی می‌شود.  
۵- بانک طرحنامه مجری را پس از تأیید به سپرده‌گذاران معرفی و با فروش گواهی مربوطه به سپرده‌گذاران، منابع لازم را برای انجام عملیات مشارکت تجهیز و با نظارت‌های لازم تحت نظر واحد امین بانک در اختیار مجری قرار می‌دهد.

۶- پرداخت سپرده سپرده‌گذار به مثابه مالکیت سپرده‌گذار در دارائی مجری برای مدت قرارداد می‌باشد.  
۷- بانک با اخذ منابع از سپرده‌گذاران بسته به نوع دارائی برای آنها گواهی مشارکت رهنی، گواهی مشارکت رهنی ادواری، گواهی مضاربه رهنی، گواهی مضاربه رهنی ادواری، گواهی مزارعه رهنی، گواهی مزارعه رهنی ادواری، گواهی مغارسه رهنی، گواهی مغارسه رهنی ادواری، گواهی مساقات رهنی، گواهی مساقات رهنی ادواری، گواهی استصناع رهنی، گواهی استصناع رهنی ادواری برای دارائی‌های مولد و گواهی اجاره برای دارائی‌های اجاری صادر می‌نماید.

۸- سپرده‌گذار می‌تواند گواهی خود را در بازار معاملات گواهی‌های راستین به غیر بفروشد و یا انتقال دهد.  
۹- سپرده‌گذار سهم الشرکه خود را به مجری می‌دهد و در عوض انتفاع از منافع دارائی خود را به میزان سهم الشرکه سپرده‌گذار از دارائی مجری بدست می‌آورد.

۱۰- سپرده‌گذار در دارائی‌های مولد منافع مشارکت را در طول مدت قرارداد و در دارائی‌های اجاری، اجاره آن را در طول مدت قرارداد به نسبت سهم الشرکه خود دریافت می‌نماید.

۱۱- بانک منافع منابع سپرده‌گذار را در دارائی‌های مولد در ارتباط با گواهی مشارکت رهنی ادواری، گواهی مضاربه رهنی ادواری، گواهی مزارعه رهنی ادواری، گواهی مغارسه رهنی ادواری، گواهی مساقات رهنی ادواری، گواهی استصناع رهنی ادواری و گواهی اجاره در طول مدت قرارداد از مجری اخذ و پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار پرداخت می‌نماید یا در دارائی‌های اجاری در ارتباط با گواهی مشارکت رهنی، گواهی مضاربه رهنی، گواهی مزارعه رهنی، گواهی مغارسه رهنی، گواهی مساقات رهنی، گواهی استصناع رهنی در انتهای قرارداد از مجری دریافت و پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار پرداخت می‌نماید.

۱۲- بانک اصل منابع سپرده‌گذار را در انتهای قرارداد از مجری دریافت و به سپرده‌گذار پرداخت می‌نماید و مشارکت خاتمه می‌یابد.

در تأمین مالی اجاره (RFS) کلیه عملیات اجرائی طبق قرارداد و زیر نظر واحد امین اداره PLS بانک تماماً توسط مجری انجام می‌شود. در تأمین مالی اجاره (RFS) بسته به اینکه دارائی از نوع مولد یا اجاری باشد و همچنین با توجه به میزان سرمایه و تشخیص بانک مجری می‌تواند شخصیتی اعم از حقیقی و حقوقی و فقط حقوقی داشته باشد. در تأمین مالی اجاره (RFS) اصل منابع در انتها به سپرده‌گذار مسترد می‌شود ولی منافع ناشی از مشارکت با توجه به نوع گواهی می‌تواند در حین عملیات بصورت دوره‌ای (در گواهی‌های ادواری) و یا در انتهای عملیات بصورت یکجا (در گواهی‌های غیرادواری) به سپرده‌گذار مسترد گردد. زمان دریافت منافع یا اجاره توسط سپرده‌گذار پس از گذشت اولین دوره آغاز و تا پایان قرارداد برحسب ادوار معین شده در قرارداد برای گواهی‌هایی که پرداخت ادواری دارند ادامه خواهد داشت.

در تأمین مالی اجاره (RFS) با توجه به اینکه مجری، از طرف سپرده‌گذار و با مشارکت سرمایه‌وی فعالیت و از آن محل اقدام به سرمایه‌گذاری می‌نماید، حقوق وی (مجری) با حقوق سپرده‌گذار در دارائی موضوع تأمین مالی اجاره در مشاع است و مجری به منظور جبران زیانهای که ممکن است به این اموال وارد شود، اموال موضوع تأمین مالی اجاره را به میزان سهم‌الشرکه سپرده‌گذار و به نام و نفع بانک بیمه می‌نماید. همچنین بانک به نیابت از سپرده‌گذار تضمین و وثیقه مناسب اخذ و به منظور حسن اجرای تعهدات مجری و حصول اطمینان از مجری از وی می‌خواهد تا وثیقه را به نفع و به نام بانک بیمه نماید. این پوشش‌های بیمه‌ای در تأمین مالی اجاره الزامی می‌باشد.

### گواهی‌های راستین در تأمین مالی اجاره RFS

۱- گواهی مشارکت رهنی برگه بی‌نامی است که به قیمت اسمی مشخص و برای مدت معین توسط شعبه بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین منتشر می‌شود. دارندگان این گواهی‌ها به نسبت قیمت اسمی و مدت زمان مشارکت خود از ارزش تقویم شده دارائی در هنگام عقد قرارداد برای مدت معین در منافع حاصل از دارائی طرح مربوط شریک می‌باشند. اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد.

۲- گواهی مشارکت رهنی ادواری، همه خصوصیات گواهی مشارکت رهنی را دارد مضاف بر اینکه اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی در هر دوره بصورت ادواری به سپرده‌گذار پرداخت خواهد شد.

۳- گواهی مضاربه رهنی و گواهی مضاربه رهنی ادواری همانند گواهی‌های مشارکت رهنی و مشارکت رهنی ادواری می‌باشند، با این تفاوت که این گواهی‌ها در امور خدمات بازرگانی بکار گرفته می‌شوند.

۴- گواهی مزارعه رهنی و گواهی مزارعه رهنی ادواری همانند گواهی‌های مشارکت رهنی و مشارکت رهنی ادواری می‌باشند، با این تفاوت که این گواهی‌ها در امور تأمین مالی زراعی بکار گرفته می‌شوند.

۵- گواهی مغارسه رهنی و گواهی مغارسه رهنی ادواری همانند گواهی مزارعه رهنی و گواهی مزارعه رهنی ادواری می‌باشند، با این تفاوت که این گواهی‌ها در امور تأمین مالی کاشت درختان و احیای باغات بکار گرفته می‌شوند.

۶- گواهی مساقات رهنی و گواهی مساقات رهنی ادواری همانند گواهی مزارعه رهنی و گواهی مزارعه رهنی ادواری می‌باشند، با این تفاوت که این گواهی‌ها در امور تأمین مالی حفظ و برداشت باغات میوه بکار گرفته می‌شوند.

۷- گواهی استصناع رهنی و گواهی استصناع رهنی ادواری همانند گواهی مزارعه رهنی و گواهی مزارعه رهنی ادواری می‌باشند، با این تفاوت که این گواهی‌ها در امور تأمین مالی بنگاه‌های تولیدی صنعتی و صنعتی کشاورزی بکار گرفته می‌شوند.

۸- گواهی اجاره برگه بی‌نامی است که به قیمت اسمی مشخص و برای مدت معین توسط شعبه بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین منتشر می‌شود. دارندگان این گواهی‌ها به نسبت قیمت اسمی و مدت زمان مشارکت خود از ارزش تقویم شده دارائی در هنگام عقد قرارداد برای مدت معین در اجاره دارائی طرح مربوط شریک می‌باشند. اصل و اجاره در این نوع گواهی در انتهای هر دوره به سپرده‌گذار پرداخت خواهد شد.

این گواهی‌ها بی‌نام بوده و قابلیت انتقال به غیر را دارد، دارنده گواهی می‌تواند در بازار ثانویه اینترنتی معاملات

گواهی راستین اقدام به خرید و فروش گواهی خود نماید. قیمت گواهی‌ها برحسب مکانیزم عرضه و تقاضا در بازار ثانویه اینترنتی تعیین می‌شود و بانک در هر خرید و فروش و انتقال نیم در هزار از طرفین کارمزد نقل و انتقال دریافت می‌نماید. تسویه دوره‌ای با آخرین مالک گواهی در همان دوره صورت خواهد پذیرفت.

### **مشارکت رهنی و مشارکت رهنی ادواری**

مشارکت رهنی و مشارکت رهنی ادواری برای تأمین مالی طرح‌های بکار می‌روند که دارائی آنها مولد بوده و شامل تأمین سرمایه در گردش هر بنگاه کوچک و بزرگ تولیدی می‌شود. در بنگاه‌های کوچک بسته به تشخیص بانک از لحاظ نظارت بر جریان مالی طرح، شخصیت بنگاه می‌تواند حقیقی یا حقوقی باشد. در مشارکت رهنی طرح‌هایی که با گواهی مشارکت رهنی تأمین مالی می‌شوند هنگام تسویه حساب طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی در انتهای قرارداد پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد ولی در طرح‌هایی که با گواهی مشارکت رهنی ادواری تأمین مالی می‌شوند در هر دوره منافع مشارکت پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار پرداخت و هنگام تسویه حساب اصل منابع طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل منابع در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد.

### **مضاربه رهنی و مضاربه رهنی ادواری**

مضاربه رهنی و مضاربه رهنی ادواری برای تأمین مالی طرح‌های بازرگانی بکار می‌روند که دارائی آنها مولد بوده و شامل تأمین منابع برای خرید و فروش کالا در بنگاه‌ها تولیدی و فروشگاه‌های کوچک و بزرگ از طریق خرید و فروش کالا می‌شود. در بنگاه‌های کوچک بسته به تشخیص بانک از لحاظ نظارت بر جریان مالی طرح، شخصیت بنگاه می‌تواند حقیقی باشد. مضاربه رهنی و مضاربه رهنی ادواری از لحاظ مقررات خاص ضمن تبعیت از تعاریف فرآیندی خود تابع قواعد تأمین مالی مضاربه (MFS) می‌باشد.

در مضاربه رهنی طرح‌هایی که با گواهی مضاربه رهنی تأمین مالی می‌شوند هنگام تسویه حساب طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی در انتهای قرارداد پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد ولی در طرح‌هایی که با گواهی مضاربه رهنی ادواری تأمین مالی می‌شوند در هر دوره منافع مشارکت پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار پرداخت و هنگام تسویه حساب اصل منابع طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل منابع در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد.

### **مزارعه رهنی و مزارعه رهنی ادواری**

مزارعه رهنی برای تأمین مالی طرح‌های کشاورزی و زراعی بکار می‌رود که دارائی آنها مولد یا موات بوده و شامل تأمین منابع سرمایه متغیر برای کشت و برداشت و حمل و فروش محصول در بنگاه‌های کشاورزی کوچک و بزرگ می‌شود. در بنگاه‌های کوچک بسته به تشخیص بانک از لحاظ نظارت بر جریان مالی طرح، شخصیت بنگاه می‌تواند حقیقی نیز باشد. چنانچه محصول در اینگونه طرح‌ها یکباره برداشت می‌شود هنگام تسویه حساب طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی پس از کسر کارمزد بانک در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار پرداخت خواهد شد. کیفیت، بسته‌بندی، حمل، انبار و فروش کالاها در مزارعه رهنی از لحاظ مقررات خاص



ضمن تبعیت از تعاریف فرآیندی خود تابع قواعد تأمین مالی جعاله (JFS) و تأمین مالی مضاربه (MFS) می‌باشند. در مزارعه رهنی طرح‌ها که با گواهی مزارعه رهنی تأمین مالی می‌شوند.

در مزارعه رهنی طرح‌هایی که با گواهی مزارعه رهنی ادواری تأمین مالی می‌شوند هنگام تسویه حساب طرح در زمان‌های مشخص در قرارداد به صورت ادواری است و منافع مشارکت در این نوع گواهی در هر مرحله پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد و هنگام تسویه حساب اصل منابع طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل منابع در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد.

### **مغارسه رهنی و مغارسه رهنی ادواری**

مغارسه رهنی برای تأمین مالی طرح‌های کاشت درخت بکار می‌رود. در مغارسه دارائی متقاضی منابع (که معمولاً شامل زمین و تجربه فنی کاشت و نگهداری درخت یا بیش از آن می‌باشد)، با انجام مغارسه مولد می‌شود. مغارسه شامل تأمین منابع سرمایه متغیر برای کاشت و برداشت و حمل و فروش محصول در بنگاه‌های کشاورزی کوچک و بزرگ می‌شود. در بنگاه‌های کوچک بسته به تشخیص بانک از لحاظ نظارت بر جریان مالی طرح، شخصیت بنگاه می‌تواند حقیقی نیز باشد. چنانچه محصول در اینگونه طرح‌ها یکباره برداشت می‌شود هنگام تسویه حساب طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی پس از کسر کارمزد بانک در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار پرداخت خواهد شد. کیفیت، حمل، انبار و فروش کالاها در مغارسه رهنی از لحاظ مقررات خاص ضمن تبعیت از تعاریف فرآیندی خود تابع قواعد تأمین مالی جعاله (JFS) و تأمین مالی مضاربه (MFS) می‌باشند. در مغارسه رهنی طرح‌ها که با گواهی مغارسه رهنی تأمین مالی می‌شوند.

در مغارسه رهنی طرح‌هایی که با گواهی مغارسه رهنی تأمین مالی می‌شوند هنگام تسویه حساب طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی در انتهای قرارداد پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد ولی در طرح‌هایی که با گواهی مغارسه رهنی ادواری تأمین مالی می‌شوند در هر دوره منافع مشارکت پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار پرداخت و هنگام تسویه حساب اصل منابع طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل منابع در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد.

### **مساقات رهنی و مساقات رهنی ادواری**

مساقات رهنی برای تأمین مالی طرح‌های حفظ و برداشت باغات میوه بکار می‌رود. در مساقات دارائی متقاضی منابع (که معمولاً شامل باغ و تجربه فنی نگهداری درخت یا بیش از آن می‌باشد)، با انجام مساقات مولد می‌شود. مساقات شامل تأمین منابع سرمایه متغیر برای کاشت و حفظ و برداشت باغات میوه و حمل و فروش محصول در بنگاه‌های کشاورزی کوچک و بزرگ می‌شود. در بنگاه‌های کوچک بسته به تشخیص بانک از لحاظ نظارت بر جریان مالی طرح، شخصیت بنگاه می‌تواند حقیقی نیز باشد. چنانچه محصول در اینگونه طرح‌ها یکباره برداشت می‌شود هنگام تسویه حساب طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی پس از کسر کارمزد بانک در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار پرداخت خواهد شد. کیفیت، حمل، انبار و فروش کالاها در مساقات رهنی از لحاظ مقررات خاص ضمن تبعیت از تعاریف فرآیندی خود تابع قواعد تأمین مالی جعاله (JFS) و تأمین مالی مضاربه (MFS) می‌باشند. در

مساقات رهنی طرح‌ها که با گواهی مغارسه رهنی تأمین مالی می‌شوند.

در مساقات رهنی طرح‌هایی که با گواهی مساقات رهنی تأمین مالی می‌شوند هنگام تسویه حساب طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی در انتهای قرارداد پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد ولی در طرح‌هایی که با گواهی مساقات رهنی ادواری تأمین مالی می‌شوند در هر دوره منافع مشارکت پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار پرداخت و هنگام تسویه حساب اصل منابع طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل منابع در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد.

### استصناع رهنی و استصناع رهنی ادواری

استصناع رهنی برای تأمین مالی بنگاه‌های تولیدی صنعتی و صنعتی کشاورزی بکار می‌رود. استصناع شامل تأمین منابع سرمایه متغیر برای بنگاه‌های تولیدی صنعتی و صنعتی کشاورزی و تولید و حمل و فروش محصول در بنگاه‌های کشاورزی کوچک و بزرگ می‌شود. در بنگاه‌های کوچک بسته به تشخیص بانک از لحاظ نظارت بر جریان مالی طرح، شخصیت بنگاه می‌تواند حقیقی نیز باشد. با توجه به اینکه محصول یکبار تولید شود یا به مرور زمان، بازپرداخت منابع و منافع به سپرده‌گذار می‌تواند دفعاتاً در انتهای قرارداد و یا ادواری باشد و هنگام تسویه حساب طرح در زمان انتهای قرارداد یا در مقاطع خاص بصورت ادواری خواهد بود و اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی پس از کسر کارمزد بانک در هر مرحله (در انتهای قرارداد یا در اوار مشخص) به سپرده‌گذار پرداخت خواهد شد. کیفیت، حمل، انبار و فروش کالاها در استصناع رهنی از لحاظ مقررات خاص ضمن تبعیت از تعاریف فرآیندی خود تابع قواعد تأمین مالی جعاله (JFS) و تأمین مالی مضاربه (MFS) می‌باشند.

در استصناع رهنی طرح‌هایی که با گواهی استصناع رهنی تأمین مالی می‌شوند. هنگام تسویه حساب طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل و منافع مشارکت در این نوع گواهی در انتهای قرارداد پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد ولی در طرح‌هایی که با گواهی استصناع رهنی ادواری تأمین مالی می‌شوند در هر دوره منافع مشارکت پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار پرداخت و هنگام تسویه حساب اصل منابع طرح در زمان انتهای قرارداد است و اصل منابع در انتهای قرارداد به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد.

### مقایسه گواهی‌های رهنی با اوراق رهنی

اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های رهنی اوراقی هستند که با پشتوانه وام‌های رهنی منتشر می‌شوند. وام‌های رهنی وام‌هایی است که بانک در برابر اعطای وام به متقاضی، سند دارایی متقاضی را در رهن خود قرار می‌دهد. نهادی معمولاً پرداخت‌های منظم اصل و بهره وام‌های پشتوانه این نوع اوراق بهادار را برای خریدار تضمین می‌کند.<sup>۱۷</sup> تضمین این وام‌ها به معنای تضمین پرداخت یک رشته اقساط مساوی ماهانه است.

<sup>17</sup> در آمریکا Government National Mortgage Association

با تضمین اصل و فرع وامها به وسیله مؤسسات و استفاده از بیمه‌های رهنی اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های رهنی<sup>۱۸</sup>، قابلیت دادوستد در بازار ثانویه دارد. وجود بازار رهن ثانویه سبب گسترش بازار رهن اولیه یعنی وام دهی بلندمدت نیز می‌گردد. بانک از این طریق منابعی که صرف اعطای تسهیلات کرده است را آزاد و از این راه قدرت وام‌دهی خود را افزایش می‌دهد. بانک‌ها در بازار رهن ثانویه با عرضه اوراق رهنی منابع جدیدی جذب می‌نمایند.

در فرآیند تبدیل دارایی‌ها (از جمله وام‌های رهنی) به اوراق بهادار، شرکت یا مؤسسه‌ای که نیاز به تأمین مالی دارد، به تأسیس یک شرکت واسط اقدام می‌کند. شرکت واسط اقدام به انتشار اوراق کرده و به سرمایه‌گذاران عرضه می‌نماید. سپس شرکت واسط وجوه ناشی از محل فروش اوراق را بابت خرید دارایی‌های مالی به بانک پرداخت می‌نماید. دارندگان اوراق از محل پرداخت‌های نقدی ناشی از بازپرداخت وامها به صورت دوره‌ای (ماهانه) منتفع می‌شوند.

۱- بانک به مشتری وام می‌دهد و در سررسیدهای مقرر اقساط خود را دریافت می‌کند.

۲- بانک مطالبات (اسناد دریافتنی) خود را به شرکت واسط می‌فروشد و وجه آن را دریافت می‌کند.

۳- شرکت واسط اوراق بهاداری مبتنی بر این مطالبات منتشر و به سرمایه‌گذار می‌فروشد و منابع حاصل را به بانک پرداخت و از این عمل کارمزد دریافت می‌نماید.

۴- بانک مجدداً منابع را جهت اعطای وام‌های جدید استفاده می‌نماید.

با این روش عملاً وام بانکی به وسیله بانک به شرکت واسط منتقل می‌شود. یعنی بانک مطالبات مدت‌دار خود را به فروش می‌رساند و برای خود تأمین مالی می‌نماید.

اوراق رهنی دارای بازدهی ثابت و معین هستند و دارایی تا پرداخت آخرین اجاره بها در مالکیت بانک باقی می‌ماند یا بانک می‌تواند معادل آن را به عنوان رهن دریافت نماید.

عملیات مربوط به خرید دین بر مبنای آیین نامه موقت تنزیل اسناد و اوراق تجاری مصوب ۱۳۸۶/۸/۲۶ شورای پول و اعتبار مجاز شناخته شده است.<sup>۱۹</sup>

مشهور فقهای شیعه قرارداد خرید دین را در اسناد دین واقعی ناشی از معامله واقعی را مجاز می‌دانند، یعنی دین حاصل از اعطای وام برای خرید دارایی را می‌توان به دیگری فروخت. از این لحاظ تنزیل اسناد و اوراق تجاری (خرید دین) مثلاً در فروش تسهیلاتی که در قالب عقد فروش اقساطی اعطا شده است از نظر فقهی بی‌مشکل تلقی می‌شود.<sup>۲۰</sup> از طرفی مشهور فقهای شیعه، بیع دین به دین و بیع کالی به کالی را صحیح نمی‌دانند از این نظر اوراق می‌بایست طوری باشد که دچار این موضوع نگردد. برای مثال نباید شرکت واسط پیش از انتشار اوراق و جمع‌آوری وجوه اقدام به خرید نسبه دین نماید بلکه باید پس از تعیین نوع، مقدار دیون، نرخ تنزیل و دیگر متغیرهای موثر، به انتشار اوراق بهادار اقدام کرده و با وجوه حاصل از واگذاری اوراق، به خرید دیون مورد نظر اقدام کند.<sup>۲۱</sup> شورای فقهی بورس بر این نظر است که چون

<sup>18</sup> Mortgage Backed Security (MBS)

<sup>۱۹</sup> موسویان، سیدعباس، ۱۳۸۶، ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)، پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، تهران.

<sup>۲۰</sup> کمیته تخصصی فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶.

<sup>۲۱</sup> کمیته تخصصی فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶

دیون، از عقد فروش اقساطی ناشی می‌شود بنابراین، باید اسناد دارایی به شرکت واسط (ناشر اوراق) منتقل شود و لذا هنگامی که بانک این نوع تسهیلات را به شرکت واسط می‌فروشد در حقیقت باید تمام اسناد را به ناشر منتقل کند. بدین ترتیب انتشار اوراق بهادار با پشتوانه تسهیلات رهنی با توجه به شرایط ذکر شده از نظر شورای فقهی بورس بلامانع خواهد بود. ولی از آنجا که فروش اقساطی خود شبهه را دارد<sup>۲۲</sup> استدلال و تمهیدات اخیر نیز دچار اشکال می‌شود.<sup>۲۳</sup>

اوراق رهنی مرابحه یا فروش اقساطی یکی از انواع اوراق رهنی می‌باشد. در این حالت بانکی که منابع خود را به صورت مرابحه یا فروش اقساطی به دیگری واگذار کرده و در قبال تسهیلات اعطایی رهن گرفته است، می‌تواند با تبدیل به اوراق بهادار کردن مطالبات تسهیلات مرابحه اعطا شده، منابع خود را تجدید کند. یعنی دارایی‌هایی که به صورت فروش اقساطی در اختیار مشتری گذاشته و اقساط آنها را دریافت می‌کند را می‌تواند از این راه تبدیل به پول نقد کند و از این طریق منابع خود را برای اعطای تسهیلات جدید در اختیار مشتریان قرار دهد. لذا با مراجعه به امین و تاسیس شرکت واسط از او می‌خواهد که به اندازه دارایی مذکور، اوراق رهنی مرابحه منتشر کرده از آن طریق مطالبات خود را به سرمایه‌گذاران که خریداران اوراق می‌باشند منتقل نماید. شرکت واسط با تنظیم امیدنامه و تایید آن توسط موسسه رتبه‌بندی اعتبار اقدام به انتشار اوراق رهنی مرابحه کرده و به عموم واگذار می‌کند، سپس با وجوه بدست آمده به وکالت از طرف صاحبان اوراق، دارایی (مطالبات) مذکور را از بانک خریداری و به وکالت از طرف صاحبان اوراق جانشین بانک در قرارداد فروش اقساطی می‌شود و از آن پس اقساط را از طریق شرکت تامین سرمایه جمع‌آوری و بین صاحبان اوراق تقسیم می‌نماید.<sup>۲۴</sup>

در اوراق رهنی اجاره به شرط تملیک بانک دارایی را به قرارداد اجاره به شرط تملیک به دیگران واگذار و به صورت ادواری اجاره بهای آنها را دریافت می‌کند، با استفاده از اوراق بهادار اجاره به شرط تملیک بانک می‌تواند این دارایی را نقد کرده و دوباره از آن استفاده نماید. باقی روش عمل همانند اوراق رهنی مرابحه یا فروش اقساطی می‌باشد. کمیته فقهی با بررسی ابعاد فقهی اوراق رهنی مرابحه و اجاره به شرط تملیک که در واقع از مصادیق اوراق اجاره و مرابحه هستند، انتشار آنها را با رعایت جوانب احتیاطی مجاز دانسته است در صورتی که فروش اقساطی و اجاره به شرط تملیک عقودی به ظاهر اسلامی هستند و به عنوان روپوشی برای فرار از ربا می‌باشند زیرا در هر دو نرخ بهره از پیش شرط و تعیین می‌شوند.<sup>۲۵</sup> و تا وقتی این عقود نرخ بهره ثابت دارند دچار ربا هستند و نتیجتاً اوراق منشره بر مبنای آنان

<sup>۲۲</sup> بیدآباد، بیژن و عبدالرضا هرسینی، شرکت سهامی بانک غیررئوی و بازبینی ماهیت ربوی و غیرربوی عملیات بانکی متداول. مجموعه مقالات سومین همایش دوسالانه اقتصاد اسلامی «نظریه اقتصاد اسلامی و عملکرد اقتصاد ایران»، ۴-۳ دی ۱۳۸۲، پژوهشکده اقتصاد، دانشگاه تربیت مدرس، صفحات ۲۲۴-۱۹۳، تهران. <http://www.bidabad.com/doc/sherkat-sahami-bank.pdf>

<http://www.bidabad.com/doc/sherkatbank.ppt>

<sup>۲۳</sup> بیج دین در مالزی از نظر شرعی صحیح است. گروه مطالعاتی ابزارهای مالی اسلامی مالزی، هشتمین جلسه مذاکرات، ۱۹۹۶. کمیسیون اوراق بهادار مالزی، ۱۳۸۵. به نقل از ابودر سروش، اوراق مشارکت رهنی ابزاری نوین در تامین مالی بانکها، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، سال هشتم، شماره ۲۹، بهار ۱۳۸۷، صفحات ۱۸۸-۱۶۳.

<sup>۲۴</sup> نگاه کنید به: ابودر سروش، اوراق مشارکت رهنی ابزاری نوین در تامین مالی بانکها، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، سال هشتم، شماره ۲۹، بهار ۱۳۸۷، صفحات ۱۸۸-۱۶۳.

<sup>۲۵</sup> بیدآباد، بیژن و عبدالرضا هرسینی، تحلیل فقهی-اقتصادی ربا در وامهای مصرفی و سرمایه‌گذاری و کاستیهای فقه متداول در کشف احکام

برانگیز است و این موضوع به این معنی است که قراردادهای ربا به صورت اوراق کارسازی و خرید و فروش می‌شوند.<sup>۲۶</sup> اوراق مشارکت رهنی اوراق مشارکتی است که به منظور مشارکت در خرید تسهیلات رهنی به وسیله شرکت واسط منتشر می‌شود. تسهیلات رهنی نیز عبارت است از تسهیلات بانکی مبتنی بر دینی با سررسید بیش از یک سال که به منظور خرید زمین و ساختمان اعطا شده است.<sup>۲۷</sup> در اوراق مشارکت رهنی مانند اوراق بهادار با پشتوانه تسهیلات رهنی حق استفاده از منافع دارایی که به صورت فروش اقساطی به دیگری واگذار شده است در برابر مبالغی خاص و در اقساطی معین از بانک به شخص دیگری منتقل می‌شود. اوراق مشارکت رهنی، مبین مشارکت مشاع فرد است، و در بازار ثانویه و به قیمت بازار معامله می‌شود. در اوراق مشارکت رهنی ابتدا شرکت واسط اقدام به فروش اوراق و جلب منابع می‌نماید و سپس از طرف آنان اقدام خرید دین می‌نماید. یعنی ناشر به وکالت از طرف خریداران اوراق مجاز می‌شود تا منابع آنان را به صورت مشاع به خرید دیون اختصاص دهد و مطالبات ناشی از تسهیلات رهنی را از بانک خریداری نماید و در مقابل بانک نیز بخشی از مطالبات خود ناشی از تسهیلات فروش اقساطی مدت‌دار خود را که در برابر آنها اسناد ملکی به رهن گرفته است را با تنزیل به شرکت سرمایه‌گذاری می‌فروشد. این نوع اوراق نیز به دلیل استفاده از عقد فروش اقساطی آلوده به شبهه ربا هستند.

در تأمین مالی اجاره RFS در اصل صاحب دارائی بخشی از دارائی خود را از طریق بانک در رهن سپرده‌گذار قرار داده و در عوض سپرده‌گذار را در منافع ناشی از همان میزان دارائی تا انتهای قرارداد برخوردار می‌نماید. در این شیوه شبهه ربا بوجود نمی‌آید.

## مشارکت اجاره

مشارکت اجاره برای تأمین مالی دارندگان دارائی‌های اجاری نظیر ساختمان‌های مسکونی، اداری، تجاری اجاری و یا کارگاه‌ها، باغات، مزارع اجاری یا تأسیسات، ماشین‌آلات، تجهیزات اجاری می‌باشد. صاحب دارائی می‌تواند حقیقی یا حقوقی باشد. در این نوع تأمین مالی، مالک دارائی ضمن ارائه اسناد اجاره (به شخص یا اشخاص ثالث) ملک مورد نظر به بانک و طرحنامه خود بانک را به نمایندگی از طرف سپرده‌گذار متقاعد بر وجود جریان درآمدی برای دارائی مزبور نموده و بانک با ارزشیابی و تقویم ریالی طرح نسبت میزان منابع درخواستی مجری را از ارزش تقویمی دارائی بدست می‌آورد. این مبلغ سهم شرکت سپرده‌گذار از دارائی خواهد بود. پس از انعقاد قرارداد پرداخت اجاره به سپرده‌گذار ادواری بوده و بر اساس مستندات اجاره مجری و ارزشیابی شده توسط بانک صورت خواهد پذیرفت. در انتهای مدت اجاره مجری منابع اخذ شده را یکجا به سپرده‌گذار (از طریق بانک) پرداخت می‌نماید.

---

س.ع. ارائه شده به همایش دوسالانه اقتصاد اسلامی، پژوهشکده اقتصاد، دانشگاه تربیت مدرس، ۱۳۸۲.

<http://www.bidabad.com/doc/reba-fa.pdf>

<sup>۲۶</sup> بیدآباد، بیژن و عبدالرضا هرسینی، شرکت سهامی بانک غیررئوی و بازبینی ماهیت ربوی و غیررئوی عملیات بانکی متداول. مجموعه مقالات سومین همایش دوسالانه اقتصاد اسلامی «نظریه اقتصاد اسلامی و عملکرد اقتصاد ایران»، ۴-۳ دی ۱۳۸۲، پژوهشکده اقتصاد، دانشگاه تربیت مدرس، صفحات ۲۲۴-۱۹۳، تهران. <http://www.bidabad.com/doc/sherkat-sahami-bank.pdf>

<http://www.bidabad.com/doc/sherkatbank.ppt>

<sup>۲۷</sup> سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۷

در طرح‌هایی که با گواهی اجاره تأمین مالی می‌شوند در هر دوره منافع مشارکت پس از کسر کارمزد بانک به سپرده‌گذار پرداخت و هنگام تسویه حساب اصل منابع طرح در زمان انتهایی قرارداد است و اصل منابع در انتهایی قرارداد به سپرده‌گذار مسترد خواهد شد.

### مقایسه گواهی اجاره و صکوک اجاره

بطور کلی انواع صکوک اوراق بهاداری هستند که براساس قرارداد منتشر و نشان دهنده مالکیت مشاع دارندگان آن اوراق در دارایی موضوع انتشار صکوک می‌باشند. دارایی مالی اعم از منقول یا غیرمنقول است که موضوع قرارداد قرار می‌گیرد. بانی<sup>28</sup> شخصی حقوقی است که اقدام به در اختیار قراردادن دارایی برای موضوع انتشار صکوک می‌نماید و اوراق صکوک با هدف تأمین مالی وی منتشر می‌شود. واسط<sup>29</sup> شخصیتی حقوقی است که به منظور انتشار اوراق و نقل و انتقال دارایی به وکالت از دارندگان اوراق صکوک تشکیل می‌شود. امین در فرآیند صکوک شخصی حقوقی است که به نمایندگی از دارندگان اوراق و به منظور حفظ منافع آنان مسئولیت نظارت بر کل فرآیند عملیاتی اوراق را بر عهده دارد. امین می‌تواند بانک یا موسسات مالی غیربانکی باشد. همچنین امیدنامه به مجموعه اطلاعاتی گفته می‌شود که ناشر اوراق ملزم به ارائه آن به سازمان ناظر (بورس) و خریداران صکوک می‌باشد. صکوک از مقررات سازمان بورس اوراق بهادار تبعیت می‌کند

در فرآیند صکوک اجاره ابتدا بانی با تفکیک بخشی از دارایی خود آن را به تملیک واسط درمی‌آورد. واسط امین را مشخص نموده و دارایی ارزش‌گذاری می‌شود. واسط امیدنامه اوراق را تهیه و با انتشار اوراق صکوک اقدام به پذیره نویسی صکوک اجاره می‌کند. یک موسسه رتبه‌بندی اقدام به قیمت‌گذاری صکوک نموده و خریداران صکوک مالک دارایی به صورت مشاع خواهند شد. در مرحله بعد واسط به وکالت از دارندگان صکوک اجاره دارایی را به بانی اجاره داده و در سررسیدهای معین اجاره بها را دریافت کرده و به دارندگان صکوک پرداخت می‌نماید. پس از پایان مدت اجاره، جریان پرداخت اجاره بها نیز به اتمام می‌رسد، اگر قرارداد، اجاره به شرط تملیک باشد واسط دارایی موضوع صکوک را به صورت مجانی یا در مقابل عوض معین که در قرارداد اجاره تعیین شده است به تملیک بانی در می‌آورد و اگر قرارداد اجاره قرارداد عادی است آن را از بانی تحویل گرفته و در بازار به فروش می‌رساند و مبلغ حاصل از فروش را بین دارندگان صکوک اجاره تقسیم می‌کند. واسط بخشی از اجاره بهاها را دریافتی را به عنوان حق الوکاله و کارمزد امین (و موسسه رتبه‌بندی اوراق) کم می‌کند.

مشکلی که در انتشار صکوک است این است که می‌تواند عقد اجاره بصورت صوری و در اصل به هدف جایگزینی ربا استفاده گردد. هرچند قرارداد از لحاظ ظاهر فقهی سالم و بدون شبهه ربا تلقی می‌شود ولی می‌تواند اجاره‌ای صوری باشد و در اصل با محاسبه نرخ بهره میزان اجاره محاسبه گردد و استفاده از صکوک فقط برای پوشش فقهی آن استفاده شود. احتمال وقوع این مورد در گواهی اجاره در زیرسیستم تأمین مالی اجاره (RFS) بسیار کم است زیرا در فرآیند گواهی اجاره مجری پس از تملیک سهم دارایی موضوع قرارداد به بانک دیگر خود آن را از بانک اجاره

<sup>28</sup> - Originator

<sup>29</sup> - Special Purpose Vehicle (SPV), Special Purpose Entity (SPE), Especial Purpose Company (EPC).

نمی‌نماید بلکه باید قراردادهای اجاره خود را با اشخاص (مستأجرین دارائی) به بانک ارائه دهد. در این حالت احتمال وقوع ربا بسیار کم می‌شود.

در اوراق صکوک امین و واسط دو شخصیت جداگانه هستند ولی در فرآیند گواهی اجاره واسط اداره PLS بانک و امین نیز واحد امین اداره PLS بانک می‌باشد. از طرفی قیمت گذاری و نتیجتاً وجود موسسه رتبه‌بندی در گواهی اجاره ضرورت ندارد زیرا گواهی اجاره در بازار اولیه به قیمت اسمی واگذار می‌گردد و در بازار ثانویه براساس مکانیزم عرضه و تقاضا قیمتش مشخص خواهد شد.

در فرآیند اوراق صکوک در انتهای مدت اجاره دارائی می‌تواند طبق قرارداد اجاره به شرط تملیک به فروش برسد و مبلغ حاصل از فروش را بین دارندگان صکوک اجاره تقسیم می‌کند. در این حالت چون بانی می‌داند دارائی در انتها متعلق به خودش نیست بشدت از آن استفاده و دارائی را مستهلک می‌نماید. این معضل در فرآیند گواهی اجاره وجود ندارد زیرا در انتهای مدت اجاره، دارائی مجدد به صاحب اولیه آن برمی‌گردد و منابع دارندگان گواهی توسط مجری به وی بازگردانده می‌شود. با توجه به اینکه اشخاص ثالث مستأجر دارائی می‌شوند صاحب دارائی خود موظف به حفظ مال خود می‌باشد. لذا در این فرآیند برخلاف فرآیند صکوک منافع مجری و سپرده‌گذار از عملیات هر دو حفظ می‌گردد. از طرفی برای جلوگیری از عدم ایفای تعهد در بازپرداخت اصل منابعی که بانک به نمایندگی سپرده‌گذار در اختیار مجری می‌گذارد در صورت لزوم اقدام به اخذ وثائق مکمل می‌نماید.

## نظارت

- استانداردها و الزامات نظارت بر طرحهای تأمین مالی اجاره بر اساس دستورالعمل استانداردها و الزامات نظارت در بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین می‌باشد. کلیه نظارتهای بانک توسط واحد امین صورت خواهد پذیرفت.
- مبلغ بازده یا اجاره برای مشارکت رهنی ادواری و مضاربه رهنی ادواری و اجاره در هر دوره به حسابهای خاص نزد بانک واریز می‌گردد و سپس بانک آن را به حساب آخرین دارنده گواهی‌ها منتقل خواهد کرد.
- زمانهای دریافت با توجه به نوع گواهی و طول دوره‌های مالی از قبل تعیین می‌شود. مجری موظف است تا قبل از سررسید هر دوره مبلغ مربوط را اعم از اجاره یا بازدهی به حساب مشخص شده بانک واریز نماید. در غیر این صورت بانک می‌تواند از محل تضمینات و وثائق اخذ شده اقدام به وصول مطالبات نماید.
- مجری در همه عملیات اجرایی خود بلافاصله واحد امین بانک را از عملیات مطلع می‌نماید و بانک نظارت کامل و مستمر بر کلیات عملیات اجرایی و مالی طرح خواهد داشت. واحد امین از طرف بانک موظف است که نظارت کامل بر کل جریانهای مالی و اجرایی مجری را برعهده گیرد. مجری موظف است کلیه عملیات فیزیکی و مالی خود در ارتباط تأمین مالی اجاره را شخصاً به واحد امین گزارش و در صورت تایید امین مجاز خواهد بود تا نسبت به سایر عملیات مرتبط اقدام نماید.
- در صورت بروز هرگونه وقفه، تخلف، سلب صلاحیت مجری و یا هر اشکال دیگری، واحد امین موضوع را بررسی نموده و عنداللزوم از عملکرد مجری بازدید بعمل آورده و اقدامات مقتضی جهت حفظ مصالح و منافع سپرده‌گذار را معمول می‌دارد.
- با توجه به ماهیت تأمین مالی اجاره، دارائی مجری به میزان سهم الشرکه سپرده‌گذار برای حفظ منابع سپرده‌گذار در

- مالکیت بانک قرار می‌گیرد، لذا در صورت اطلاع از توقف یا ورشکستگی مجری، فوراً صورت وضعیت محل سرمایه را تهیه و ضرورت تحویل آن به بانک را متذکر و تا تسویه حساب مراتب پیگیری می‌گردد. بانک به میزان سهم الشرکه سپرده‌گذار پس از فروش دارائی و وثائق زیر نظر واحد امین بانک، با سپرده‌گذار تسویه خواهد نمود.
- ۷- مجری متعهد می‌گردد ضمن قراردادهای تأمین مالی اجاره، حق فسخ قرارداد تا تسویه کامل را از خود سلب و ساقط و به بانک حق و اختیار و وکالت بلاعزل دهد و همچنین برای بعد از فوت، بانک را وصی خود قرار دهد تا بانک به تشخیص خود و در صورت اقتضاء و با مراجعه به محل مورد مشارکت و یا هر محل دیگری از اموال موضوع مشارکت بازدید و عنداللزوم اموال مزبور را توقیف و یا از محل خارج و نسبت به فروش آن و وصول ثمن و پرداخت سهم مجری و سپرده‌گذار اقدام نماید و همچنین است حق و اختیار برداشت از کلیه حسابهای بانکی مجری به منظور ایفای تعهدات مجری ناشی از قرارداد که توسط مجری هنگام عقد قرارداد به بانک اعطاء می‌شود.
- ۸- هزینه‌های انتقال مالکیت جزو هزینه‌های سپرده‌گذار و مجری بوده که از ابتدا در قرارداد پیش‌بینی و در جریان تأمین مالی اجاره منظور و در هنگام عقد قرارداد تمام آن از منابع اعطائی به مجری کسر می‌گردد و نصف آن همزمان با پرداخت بازده یا اجاره توسط مجری به مجری بازگردانده می‌شود. در صورت افزایش پیش‌بینی نشده هزینه‌های انتقال، سهم افزایش یافته برای مجری از مجری اخذ و سهم افزایش یافته مرتبط با سپرده‌گذار بر عهده بانک خواهد بود.
- ۹- کارمزد بانک در هر مرحله از پرداخت بازده یا اجاره طرح محاسبه و از طرفین (مجری و سپرده‌گذار) کسر می‌شود.

### دستورالعمل‌های مرتبط

- دستورالعمل‌های مشارکت مالی اجاره منطبق با دستورالعمل‌های طرح بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین می‌باشد. این دستورالعمل‌ها تحت عناوین زیر می‌باشند:
۱. دستورالعمل احراز توانایی مجری
  ۲. دستورالعمل تضمینات، وثایق و آورده‌ها
  ۳. دستورالعمل تهیه گزارش توجیه اقتصادی، فنی، مالی طرح
  ۴. دستورالعمل مدارک و مستندات لازم جهت ارزیابی طرح
  ۵. دستورالعمل دریافتی‌های بانک
  ۶. دستورالعمل استانداردها و الزامات نظارت
  ۷. دستورالعمل گزارش دهی مجری
  ۸. دستورالعمل حسابداری و حسابرسی
  ۹. دستورالعمل تغییر در زمانبندی و هزینه
  ۱۰. دستورالعمل آثار تورم بر درآمد و هزینه و خالص بازدهی طرح
  ۱۱. دستورالعمل قصور ناشی از تاخیر در انجام تعهدات مجری و تغییر در زمانبندی
  ۱۲. دستورالعمل مشارکت جدید (افزایش سرمایه در حین انجام طرح)
  ۱۳. دستورالعمل تسویه حساب با مجری



۱۴. دستورالعمل داوری (حکمیت)
۱۵. دستورالعمل فورس ماژور
۱۶. دستورالعمل تنظیم قراردادهای بانکداری مشارکت در سود و زیان PLS
۱۷. دستورالعمل شرایط عمومی قراردادهای مشارکت در سود و زیان
۱۸. دستورالعمل صلاحیت امین
۱۹. دستورالعمل انصراف سپرده‌گذار و تسویه پیش از موعد
۲۰. دستورالعمل تبدیل گواهی پذیره به سهام در طرحهای پایان‌ناپذیر (تولیدی)
۲۱. دستورالعمل پوششهای بیمه‌ای
۲۲. دستورالعمل معاملات گواهی مشارکت/پذیره
۲۳. دستورالعمل صدور گواهی آتی
۲۴. سفارش خرید و فروش گواهی آتی
۲۵. دستورالعمل نوع وثایق و تضمینات حسن انجام کار و ایفای تعهدات براساس دستورالعمل کلی PLS
۲۶. دستورالعمل دریافتی‌های بانک
۲۷. دستورالعمل بازرسی کالا
۲۸. دستورالعمل استاندارد کالا (مواد اولیه و نهایی)
۲۹. دستورالعمل تحویل کالای نهایی و اختتام
۳۰. دستورالعمل بیمه در مشارکت مالی جعاله JFS
۳۱. دستورالعمل تأخیر در تأدیه و نکول از انجام تعهد در مشارکت مالی جعاله JFS
۳۲. دستورالعمل حاکمیت شرکتی
۳۳. دستورالعمل رفتار حرفه‌ای ارزیاب و امین
۳۴. دستورالعمل افشای اطلاعات مجری

## منابع

- موسویان، سیدعباس، ۱۳۸۶، ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)، پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، تهران.
- صورتجلسات کمیته تخصصی فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶.
- بیدآباد، بیژن و عبدالرضا هرسینی، شرکت سهامی بانک غیرربوی و بازبینی ماهیت ربوی و غیرربوی عملیات بانکی متداول. مجموعه مقالات سومین همایش دوسالانه اقتصاد اسلامی «نظریه اقتصاد اسلامی و عملکرد اقتصاد ایران»، ۳-۴ دی ۱۳۸۲، پژوهشکده اقتصاد، دانشگاه تربیت مدرس، صفحات ۲۲۴-۱۹۳، تهران.
- گروه مطالعاتی ابزارهای مالی اسلامی مالزی، هشتمین جلسه مذاکرات، ۱۹۹۶. کمیسیون اوراق بهادار مالزی، ۱۳۸۵.
- ابوذر سروش، اوراق مشارکت رهنی ابزاری نوین در تامین مالی بانکها، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، سال هشتم، شماره ۲۹، بهار ۱۳۸۷، صفحات ۱۸۸-۱۶۳.

- بیدآباد، بیژن و عبدالرضا هرسینی، تحلیل فقهی - اقتصادی ربا در وامهای مصرفی و سرمایه گذاری و کاستیهای فقه متداول در کشف احکام شارع. ارائه شده به همایش دوسالانه اقتصاد اسلامی، پژوهشکده اقتصاد، دانشگاه تربیت مدرس، ۱۳۸۲. <http://www.bidabad.com/doc/reba-fa.pdf>
- بیدآباد، بیژن، جلوگیری از نوسانات و بحرانهای اقتصادی ادواری با ابزار نوین مالی و اصلاح ساختار بانکی، ۱۳۸۹. <http://www.bidabad.com/doc/bohran-va-abzare-mali.pdf>
- بیژن بیدآباد. تثبیت ادوار تجاری با بانکداری مشارکت در سود و زیان و اقتصاد اخلاق. <http://www.bidabad.com/doc/pls-business-cycles.pdf>
- بیژن بیدآباد، ژینا آقاییگی، مهستی نعیمی، آذرنگ امیراستوار، سعید صالحیان، سعید نفیسی زیده سرایی، علیرضا مهدیزاده چلهبری، بیژن حسین پور، سعید شیخانی، محمود الهیاری فرد، محمد صفایی پور، نادیا خلیلی ولائی. طرح تفصیلی بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، اداره تحقیقات و برنامه ریزی، بانک ملی ایران، ۱۳۸۷.
- بیژن بیدآباد، ژینا آقاییگی، آذرنگ امیراستوار، ابوالفضل هزاوه، علیرضا شفیعی، سعید نفیسی زیده سرایی، علیرضا مهدی زاده، علی حیات داودی، بیژن حسین پور، سید علی حسینی، اکبر شالی، محمد کاشفی، محمود الهیاری فرد، محمد صفایی پور، علی کوثری، باقر عین اله زاده، مهستی نعیمی، نادیا خلیلی ولائی. طرح تفصیلی مشارکت مالی مضاربه (MFS)، زیرسیستم بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، بانک ملی ایران، تهران ۱۳۸۹.
- بیژن بیدآباد، ژینا آقاییگی، آذرنگ امیراستوار، ابوالفضل هزاوه، علیرضا شفیعی، سعید نفیسی زیده سرایی، علیرضا مهدی زاده، علی حیات داودی، بیژن حسین پور، سید علی حسینی، اکبر شالی، محمد کاشفی، محمود الهیاری فرد، محمد صفایی پور، علی کوثری، باقر عین اله زاده، مهستی نعیمی، نادیا خلیلی ولائی، مجید ناصری. طرح تفصیلی تأمین مالی جعاله (JFS)، زیرسیستم بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، بانک ملی ایران، ۱۳۸۹.
- بیژن بیدآباد، طرح تفصیلی تأمین مالی مقاسطه (IFS)، زیرسیستم بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، اداره تحقیقات و برنامه ریزی بانک ملی ایران، ۱۳۹۰.
- بیژن بیدآباد، طرح تفصیلی تأمین مالی اجاره (RFS)، زیرسیستم بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین (PLS)، اداره تحقیقات و برنامه ریزی بانک ملی ایران، ۱۳۹۰.
- بیژن بیدآباد، مسعود صفرزاده نساجی، ژینا آقاییگی، سازمان و تشکیلات بانکداری مشارکت در سود و زیان (PLS) در بانک ملی ایران. اداره تحقیقات و برنامه ریزی بانک ملی ایران، ۱۳۸۹. <http://www.bidabad.com/doc/PLS-organization.pdf>
- بیژن بیدآباد، محمد صفائی پور. چارچوب بازار الکترونیکی معاملات گواهی مشارکت/پذیره در قالب طرح مشارکت در سود و زیان (PLS). پنجمین همایش تجارت الکترونیکی، ۴-۳ آذر ۱۳۸۷، وزارت بازرگانی، تهران. <http://www.bidabad.com/doc/charchoobe-bazare-electronic-pls.pdf>