

آسیب‌شناسی و راهبردهای کاربردی

در درآمدزایی موقوفات با درآمد پایین

www.ketab.ir

انتشارات طحان گستر
ناشر تخصصی معماری و شهرسازی

سرشناسه	: مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۴۴ -
عنوان و نام پدیدآور	: آسیب‌شناسی و راهبردهای کاربردی در درآمدزایی موقوفات با درآمد پایین/ تألیف ابوالفضل مشکینی، الهه شاکری منصور، مریم حاجی زاده.
مشخصات نشر	: تهران: طحان گستر، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ص، ۳۱۹ ص: جدول.
فروست	: انتشارات طحان گستر؛ ۳۱۸.
شابک	: 978-622-7834-18-5
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۳۰۹] - ۳۱۹.
موضوع	: موقوفه‌ها -- ایران -- جنبه‌های اقتصادی Endowments -- Economic aspects -- Iran
موضوع	: سازمان اوقاف و امور خیریه
موضوع	: وقف -- ایران -- جنبه‌های اقتصادی Waqf -- Economic aspects -- Iran
شناسه افزوده	: شاکری منصور، الهه، ۱۳۶۹-
شناسه افزوده	: حاجی زاده، مریم، ۱۳۶۶-
رده بندی کنگره	: ۲/۱۹۳BP
رده بندی دیویی	: ۲۹۷/۳۷۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۷۱۷۳۲۱
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیبا



آسیب‌شناسی و راهبردهای کاربردی

در درآمدزایی موقوفات با درآمد پایین

تألیف: دکتر ابوالفضل مشکینی

دکتر الهه شاکری منصور - دکتر مریم حاجی زاده

چاپ: سام

صحافی: سام

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۰

شمارگان: ۲۰۰ نسخه

مدیر تولید: ابوالفضل چلاغلو

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۸۳۴-۱۸-۵

قیمت: ۱۲۰۰۰۰۰ تومان

www.tahanpub.ir

tahan_publication@yahoo.com

tahan_publication

تلفن مرکز بخش: ۰۲۱-۶۶۴۰۳۲۰۸-۶۶۴۰۳۱۹۱

تلفکس: ۰۲۱۶۶۹۶۷۰۵۹ همراه: ۰۹۱۲۱۹۸۵۶۱۷

فهرست مطالب

۱۷	فصل اول: تعاریف و مفاهیم وقف
۱۸	مقدمه
۱۹	تعاریف و مفاهیم پدیده وقف
۱۹	وقف در لغت
۱۹	وقف در اصطلاح
۲۰	فلسفه و هدف ترویج وقف
۲۱	اقسام وقف
۲۱	اقسام وقف به اعتبار موقوفه
۲۱	اقسام وقف به اعتبار موقوف علیه
۲۲	تشریح سنت وقف، اقسام وقف، شرایط وقف، ارکان وقف، واقف و موقوفه
۲۲	ارکان وقف
۲۲	انشاء وقف (صیغه وقف)
۲۲	واقف (وقف کننده)
۲۴	موقوفه (مال وقف شده)
۲۵	موقوف علیه/علیهم (فرد یا افرادی که مال برای آن‌ها وقف شده)
۲۶	احکام وقف
۲۷	نگهداری و هزینه مال موقوف، لزوم نگهداری و صیانت مال موقوف
۲۷	هزینه مال موقوف
۲۷	ملکیت در وقف
۲۷	ملکیت رقبه اموال موقوفه
۲۸	اجاره وقف توسط موقوف علیه
۲۸	تولیت و نظارت بر وقف
۲۹	اقسام ولایت
۲۹	ولایت واقف یا دیگری بر وقف
۳۰	شرایط متولی
۳۱	حدود وظایف و اختیارات متولی
۳۱	تفویض و توکیل در تولیت
۳۱	اجاره مال موقوف توسط متولی
۳۲	اجرت متولی (حق التولیه)
۳۲	نظارت بر متولی
۳۲	بیع یا استبدال وقف
۳۳	راه‌های اثبات وقف
۳۴	حصول علم

۳۴	بینة شرعیة
۳۴	اقرار ذی الید
۳۴	شیاع
۳۴	استقلال ید موقوف علیه
۳۵	معامله وقفیت، توسط مسلمین
۳۵	وجود علانم
۳۵	کتابت
۳۵	وقف در قانون مدنی
۳۵	شرایط وقف در قانون مدنی
۳۵	شرایط واقف در قانون مدنی
۳۶	شرایط موقوفه در قانون مدنی
۳۷	شرایط موقوف علیهم در قانون مدنی
۳۷	شرایط متولی وقف در قانون مدنی
۳۸	شرایط تبدیل به احسن رقیات
۳۸	ضرورت تبدیل به احسن موقوفات
۳۸	اجتناب از تذیر
۳۸	استمرار انتفاع از موقوفه و اجرای غرض وقف
۳۹	مصلحت وقف
۳۹	تبدیل موقوفات به احسن در قانون
۴۱	پیشینه وقف
۴۲	وقف قبل از ظهور اسلام
۴۳	وقف در میان مردم بین‌النهرین
۴۳	وقف در میان مصریان قدیم
۴۳	وقف در میان رومیان قدیم
۴۴	وقف در میان سومریان
۴۴	وقف در جوامع غیر اسلامی
۴۴	وقف در آلمان
۴۵	وقف در فرانسه
۴۵	وقف در انگلستان
۴۷	وقف در آمریکا
۴۸	تجربه ژاپن
۴۹	پیشینه وقف در اسلام
۵۲	پیشینه وقف در ایران در دوره‌های مختلف تاریخی
۵۲	وقف در سیمای کالبدی بافت تاریخی شهرهای ایران
۵۳	وقف در ایران باستان

۵۴	وقف در ایران دوره اسلامی
۵۴	وقف در دوره بنیامیه
۵۵	وقف در دوره بنی عباس
۵۵	وقف در دوره سلجوقیان
۵۶	وقف در دوره ایلخانیان
۵۷	وقف در دوره صفویان
۵۸	وقف در دوره افشاریان
۵۸	وقف در دوره قاجاریه
۵۹	وقف در دوره مشروطه
۵۹	وقف در دوره پهلوی
۶۰	وقف در انقلاب اسلامی
۶۰	مصارف وقف در گذر تاریخ
۶۳	دیدگاه‌های تئوریک در ارتباط با پدیده وقف
۶۳	نظریه کارکردگرایی و پدیده وقف
۶۳	نظریه تضاد و پدیده وقف
۶۴	نظریه ساختارگرایی و پدیده وقف
۶۴	نظریه نشانه‌شناسی و وقف
۶۸	نظریه سرمایه اجتماعی و وقف
۷۳	آسیب‌شناسی وقف
۷۴	آسیب‌ها و موانع وقف در گذر زمان
۷۴	داشتن ذهنیت نادرست از وقف
۷۴	غصب موقوفه‌ها
۷۵	حوادث طبیعی
۷۵	بی‌توجهی به فرهنگ وقف از طرف مردم
۷۶	رسیدگی نکردن به وضع موقوفه‌ها
۷۶	ناقص بودن اسناد و مدارک
۷۶	آگاهی نداشتن از شرایط و احکام وقف
۷۶	از میان رفتن اسناد موقوفه‌ها در گذر زمان
۷۷	سهل انگاری یا کم‌کاری برخی متولیان
۷۷	سوءاستفاده برخی دولت‌ها از موقوفه‌ها
۷۸	موانع گسترش وقف در زمان حاضر
۷۸	اجرای قوانین مخالف با وقفنامه‌ها
۷۸	تناسب نداشتن جایگاه برخی موقوفه‌ها با ساختار شهری
۷۹	بی‌توجهی برخی شهرداری‌ها به جایگاه موقوفه‌ها
۷۹	تکریم بیشتر ارباب رجوع در ادارات مرتبط با سازمان وقف

۷۹	جمع‌بندی فصل اول
۸۱	فصل دوم: مطالعه و بررسی روش‌های درآمدزایی موقوفات
۸۲	تجارب کشورهای اسلامی و غیر اسلامی در زمینه درآمدزایی موقوفات
۸۲	روش‌های سنتی
۸۳	فروش و استبدال
۸۷	حکر/ اجاره بلندمدت
۹۰	استصناع / تأمین مالی ساخت‌وساز
۹۳	روش‌های نوین و مبتکرانه
۹۴	مشارکت مناقصه‌ای (مشارکت کاهش)
۹۷	ساخت، بهره‌برداری، واگذاری (BOT)
۱۰۳	ساخت، اجاره، واگذاری (BLT)
۱۰۳	بیم متقابل یا مشارکت انتفاعی (IV)
۱۰۹	مشارکت
۱۱۱	منابع مالی داخلی / خودکفایی مالی / کمک‌های مالی
۱۱۵	سهام وقف
۱۲۲	شرکت وقف
۱۲۸	مدل تکفل وقف
۱۳۱	صکوک مشارکت/ اوراق مشارکت
۱۳۳	مطالعه و شناسایی انواع شیوه‌های درآمدزایی موقوفات در کشور
۱۳۳	معرفی سازمان اوقاف و امور خیریه
۱۳۴	ساختار سازمانی سازمان اوقاف و امور خیریه
۱۳۵	ساختار کنونی سرمایه‌گذاری و بهره‌وری موقوفات در سازمان اوقاف
۱۳۷	مدیریت و توسعه اموال وقف در ایران
۱۳۷	روش‌های رایج در اداره و بهره‌برداری از موقوفات در ایران
۱۳۷	روش‌های سنتی درآمدزایی موقوفات در کشور
۱۳۹	روش‌های نوین درآمدزایی موقوفات در کشور
۱۴۴	شناسایی، جمع‌آوری و فرا مطالعه مطالعات انجام‌شده داخلی
۱۴۵	گروه اول: وقف و گسترش شهرهای اسلامی در مطالعات داخلی
۱۴۸	گروه دوم: مدل‌های مالی وقف در مطالعات داخلی
۱۴۹	شناسایی، جمع‌آوری و فرا مطالعه مطالعات انجام‌شده خارجی
۱۴۹	گروه اول: وقف و گسترش شهرهای اسلامی در مطالعات خارجی
۱۵۰	گروه دوم: مدل‌های مالی وقف در مطالعات خارجی
۱۵۰	مدل وقف مشارکتی
۱۵۲	مدل ساخت، بهره‌برداری و انتقال (BOT)
۱۵۳	مدل سهام وقف

۱۵۴	مدل وقف نقدی
۱۵۵	طراحی چارچوب نظری مبتنی بر مدل‌ها و رویکردهای نظری موضوع
۱۵۸	جمع‌بندی فصل دوم
۱۵۹	فصل سوم: تحلیل اسناد سازمانی و استخراج حوزه‌های اولویت‌دار سازمان اوقاف و امور خیریه
۱۶۰	مقدمه و روش‌شناسی
۱۶۰	شناسایی و احصاء اسناد و قوانین سازمانی مرتبط با درآمدزایی موقوفات
۱۶۳	تحلیل اسناد راهبردی سازمان اوقاف و امور خیریه
۱۶۴	سند چشم‌انداز نهاد وقف و سازمان اوقاف و امور خیریه
۱۷۱	سیاست‌های اجرایی سازمان اوقاف و امور خیریه
۱۷۲	برنامه‌های عملیاتی سازمان اوقاف و امور خیریه در دوره ۱۳۹۵-۱۳۹۷
۱۷۲	برنامه‌های عملیاتی مرتبط با درآمدزایی موقوفات در حوزه معاونت اوقافی
۱۷۴	برنامه‌های عملیاتی مرتبط با درآمدزایی موقوفات در حوزه معاونت بهره‌وری
۱۸۹	تحلیل قوانین فرادست و آیین‌نامه‌های ملاک عمل سازمان
۱۸۹	قانون مدنی (۱۳۰۷/۲/۱۸)
۱۹۰	قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه (۱۳۶۳/۱۰/۲)
۱۹۱	آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه (۱۳۶۵/۲/۱۰)
۲۰۰	آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی (۱۳۶۵/۲/۱۰)
	لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت
۲۰۸	(۱۳۵۸/۱۱/۱۷)
۲۰۹	قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (۱۳۷۱/۱۱/۲۵)
۲۱۰	آیین‌نامه اجرایی ماده واحد قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (۱۳۷۴/۲/۲)
۲۱۱	تحلیل اسناد سازمانی مرتبط با حوزه حقوقی
۲۱۱	اسناد مرتبط با دریافت پذیره تغییر شغل و انتقال
۲۱۱	نحوه و ترتیب دریافت پذیره تغییر شغل از مستأجرین صاحب سرقفلی واحدهای تجاری (۱۳۹۲/۱۱/۱۷)
	نحوه اخذ پذیره تغییر شغل در رقبات عرصه و اعیان وقف تجاری با مستأجر دارای حق کسب و پیشه (۱۳۹۴/۹/۲۳)
۲۱۲	
	نحوه و میزان پذیره انتقال و تغییر شغل آن دسته از مستأجرین رقبات تجاری که مشمول قانون روابط موجر و مستأجر
۲۱۳	سال ۱۳۵۶ می‌باشند (۱۳۹۴/۱۲/۱۶)
	جایگاه حقوقی دریافت پذیره یا سرقفلی بابت تغییر شغل یا نقل و انتقال اماکن تجاری مستأجرین دارای حق کسب و
۲۱۴	پیشه (۱۳۹۵/۲/۲۰)
	ماخذ پذیره انتقال با کاربری‌های مختلف از مستأجرینی که در موعد مقرر احداث اعیان ننموده‌اند (۱۳۹۲/۱۲/۲۵)
۲۱۵	
	اصلاح مفاد دستورالعمل در خصوص مستأجرین زمین‌های مزروعی دارای حقوق مکسبه که اقدام به انتقال مورد اجاره
۲۱۶	کرده‌اند (۱۳۹۱/۱/۲۷)
۲۱۷	اسناد مرتبط با نحوه دریافت پذیره و اهدایی

.....	شیوه‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی در طبقات اضافی	۲۱۷
.....	پاسخگویی به ابهامات در خصوص ماده ۸ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی سال ۱۳۶۵ (۱۳۹۶/۳/۲۹)	۲۲۱
.....	تحلیل اسناد سازمانی مرتبط با کاربری موقوفات	۲۲۲
.....	اسناد مرتبط با فرایند تبدیل به احسن	۲۲۳
.....	ملاحظات پیشنهاد تبدیل به احسن (۱۳۹۳/۱۱/۱۹)	۲۲۳
.....	وحدت رویه در خصوص تبدیل به احسن (۱۳۹۱/۱۲/۱)	۲۲۵
.....	دستورالعمل تبدیل به احسن رقبات مشاعی موقوفه با سهام کمتر از یکدانگ	۲۲۵
.....	رقباتی که در مسیر احداث راه‌ها و خیابان‌ها قرار دارند (۱۳۹۳/۱۲/۱۱)	۲۲۸
.....	اسناد مرتبط با تغییر کاربری	۲۳۰
.....	ابلاغیه در خصوص تغییر کاربری رقبات مورد اجازه اشخاص (۱۳۸۹/۱۱/۹)	۲۳۰
.....	پاسخ به سؤالات برخی از ادارات کل در مورد تعریف مستأجر و شرایط تغییر کاربری رقبه مسکونی به تجاری	۲۳۰
.....	پاسخ به سؤالات در مورد نحوه اخذ حقوق موقوفه بابت تغییر کاربری رقباتی که حق تملک اعیان به مستأجر واگذار گردیده و در حال حاضر اقدام به احداث یا تقاضای احداث محل کسب (تجاری) را دارند (۱۳۹۰/۱۱/۱)	۲۳۱
.....	استخراج مؤلفه یا شاخص‌های مرتبط با محدودیت‌های فقهی، حقوقی و مدیریتی	۲۳۳
.....	جمع‌بندی و استفاده از برنامه‌های عملیاتی ۱۳۹۵-۱۳۹۸ سازمان اوقاف در قالب دستورالعمل‌های ابلاغی و بررسی شکاف این برنامه‌ها	۲۳۸
.....	جمع‌بندی فصل سوم	۲۳۹
.....	فصل چهارم: آسیب‌شناسی پایین بودن درآمد موقوفات	۲۴۰
.....	مقدمه و روش‌شناسی	۲۴۱
.....	آسیب‌شناسی پایین بودن درآمد موقوفات در سطح سازمان اوقاف	۲۴۱
.....	آسیب‌های ناشی از مسائل مدیریتی و سازمانی	۲۴۱
.....	عدم شفافیت اطلاعات موقوفات و ناکارآمدی سیستم ثبت اطلاعات مکانی	۲۴۴
.....	ناکارآمدی و کمبود نیروی انسانی متخصص	۲۴۷
.....	مسائل مرتبط با پروژه‌های سرمایه‌گذاری	۲۴۸
.....	آسیب‌های ناشی از مسائل فقهی، حقوقی و قانونی	۲۵۲
.....	مشکلات مربوط به اسناد اجازه	۲۵۳
.....	محدودیت‌های شرعی و فقهی در استفاده از روش‌های درآمدزایی	۲۵۴
.....	محدودیت‌های مربوط به قوانین و ضوابط ملاک عمل سازمان	۲۵۶
.....	محدودیت‌های مربوط به حقوق موقوفات	۲۵۷
.....	آسیب‌های ناشی از روابط و تعاملات بین کنشگران وقف	۲۵۹
.....	روابط سازمان اوقاف با مستأجرین و دیگر متصرفین	۲۶۰
.....	روابط سازمان اوقاف با نهادهای سازمان‌های دیگر	۲۶۲
.....	روابط سازمان اوقاف با عموم مردم	۲۶۲

پیشگفتار

در جامعه دینی ایران مالکیت وقفی در کنار مالکیت خصوصی و دولتی همواره جلوه‌ای ویژه داشته است. با بررسی مالکیت شهرهای قدیمی مشخص می‌گردد که ساختار خدمات‌رسانی عمومی بر دوش نظام وقف بوده و برای پایداری و استمرار خدمت، رقباتی در راستای درآمدزایی وقف گردیده تا نیاز واقف عملیاتی گردد. ماهیت ابدی، دائمی و غیر قابل انتقال بودن پدیده وقف سبب گردیده تا املاک وقفی از طوفان ارث و تصرف در طول زمان مصون مانده و اصل مال تا به امروز حفظ گردد. علیرغم این نکته مثبت، رقبات و موقوفات گاه به دلایل مدیریتی یا کالبدی، خود را با شرایط زمان هماهنگ ننموده و اصرار بر حفظ کاربری‌های گذشته، فرسودگی کالبدی را هم بر رقبات و هم بر پیکر کالبدی بافت مجاور تحمیل نموده یا به دلایل دیگر از نوسازی خود عقب مانده است. بنابراین، دغدغه کتاب حاضر این است که چگونه و با چه شیوه‌هایی می‌توان موقوفات کشور را به سطحی از درآمدزایی رساند که منشأ رفاه و توسعه گردند. بدین منظور با یک لنز و نگاه آسیب‌شناسانه به موضوع درآمدزایی موقوفات نگرسته و از این رهگذر، چالش‌های موجود را شناسایی نموده و برای برون‌رفت از این چالش‌ها، الگوهای درآمدزایی مطلوب و متناسب با شرایط بومی کشور ارائه گردید.

کتاب حاضر نتیجه و خلاصه طرح پژوهشی با عنوان آسیب‌شناسی درآمد پایین موقوفات و راه‌های کاربردی برای برون‌رفت از این چالش (مطالعه موردی: شهرستان زنجان) می‌باشد که به سفارش سازمان اوقاف و امور خیریه توسط نویسندگان کتاب تدوین گردید. در این راه از زحمات مدیران ستادی سازمان به ویژه جناب آقای دکتر محمد مولایی مدیرکل برنامه‌ریزی، نظارت و تحول سازمانی، سرکار خانم دکتر منیر شامحمدی رئیس آموزش و پژوهش سازمان اوقاف و امور خیریه و همچنین کارشناسان خیره سازمان اوقاف و امور خیریه شهرستان زنجان سرکار خانم‌ها لیدا عونی و سمیه صمدی‌نیا و جناب آقای سیدجعفر موسوی، که در پیشبرد اهداف این پژوهش صمیمانه ما را یاری رساندند، کمال تشکر را داریم.

باشد که با انجام این پژوهش قدمی در راستای کمک و اعتلای عمل حسنه وقف برداشته باشیم، انشاءالله.

دکتر ابوالفضل مشکینی

(عضو هیئت علمی دانشگاه تربیت مدرس)

دکتر الهه شاکری منصور

دکتر مریم حاجی زاده