تمويل
المنشآت الوقفية

عبدالعزيز بن سعد الدغيثر

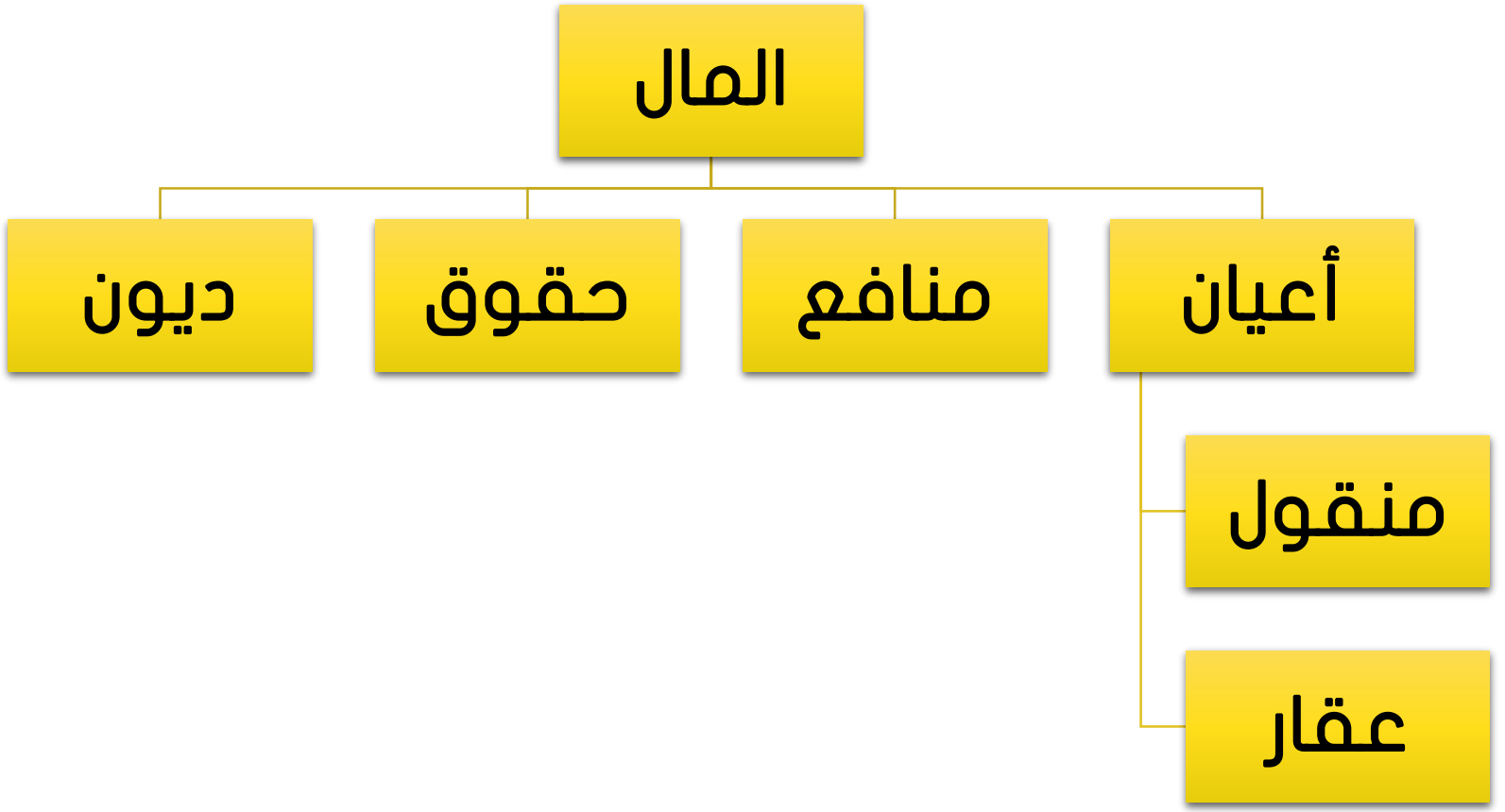
شبكة الألوكة
www.alukah.net

بسم اللّه الرحمن الرحيم

شبكة الألوكة

التمهيد

شبكة الألوكة



شبكة الألوكة

التمويل

هو حصول شخص لا يملك سيولة نقدية على ما يحتاجه من أموال نقدية أو عينية

شبكة الألوكة

قال البهوتي: "وللناظر الاستدانة عليه، بلا إذن حاكم لمصلحة، كشرائه للوقف نسيئة أو بنقد لم يعينه" .

(شرح منتهى الإرادات2/505.)

شبكة الألوكة

القرض

القروض التنموية

القروض الخيرية

القروض الربوية

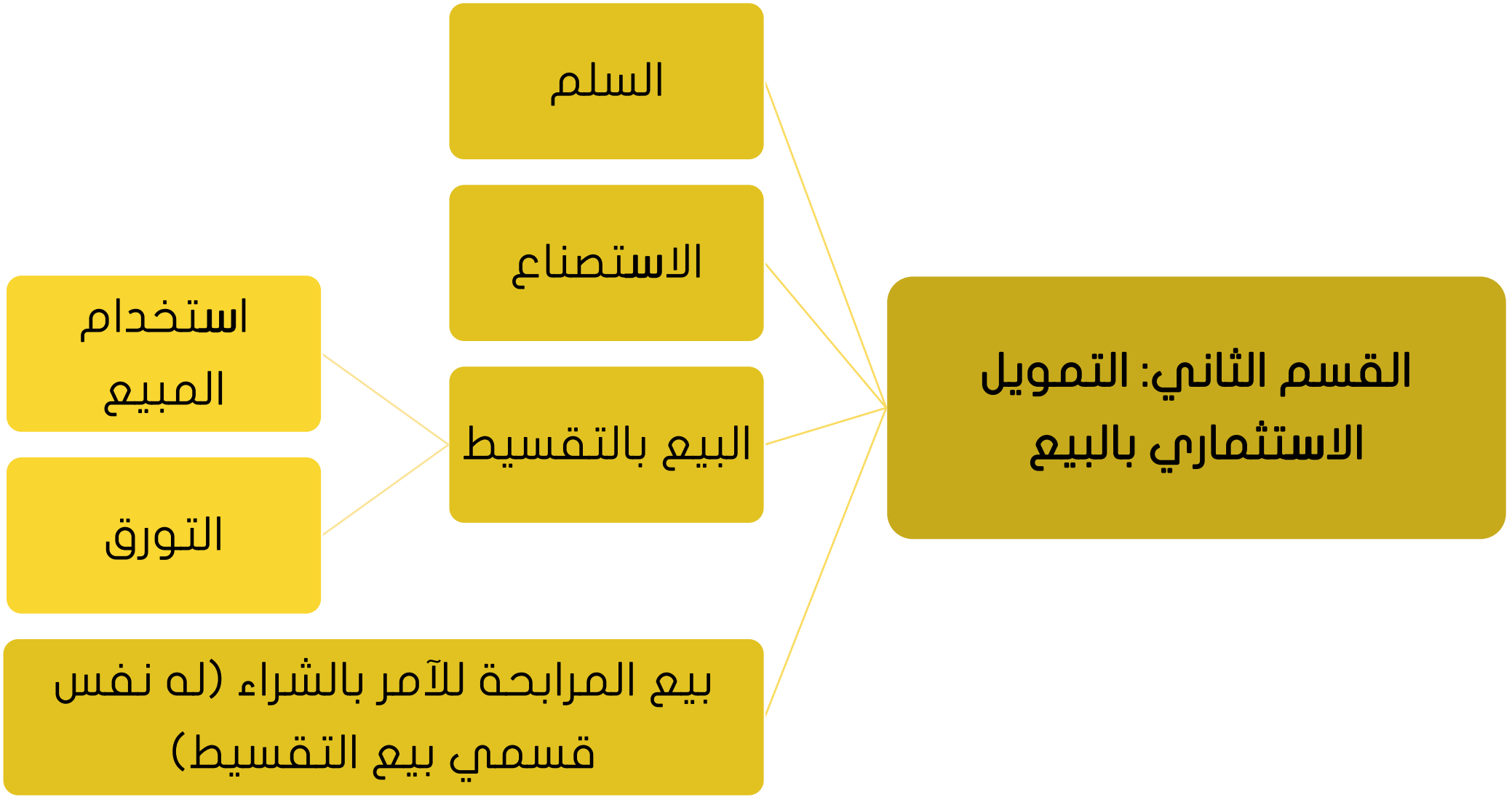
شبكة الألوكة

صيغ التمويل الشرعية التي يقصد بها الربح

القسم الأول: التمويل الاستثماري بالمشاركة

- المساقاة
- المزارعة
- الشركة (المضاربة – العنان)

شبكة الألوكة


القسم الثاني: التمويل الاستثماري بالبيع
السلم
الاستصناع
البيع بالتقسيط
استخدام المبيع
التورق
بيع المرابحة للآمر بالشراء (له نفس قسمي بيع التقسيط)

القسم الثالث: التمويل الاستثماري بالإجارة

- الإجارة مع التمليك اللاحق
- الإجارة التشغيلية

شبكة الألوكة

مفهوم المنشآت الوقفية

- شركات
- مؤسسات
- أوقاف مجردة

شبكة الألوكة

الذمة المالية للمؤسسة الوقفية

يرد تساؤل مشروع في أن ذمة المؤسسة التجارية هي ذمة مالكها، فكيف يتأتى ذلك مع الوقف الذي لا مالك له؟ والجواب أن الوقف نفسه له ذمة مالية، وهذا مقرر لدى الفقهاء، فقد ورد في المعيار الشرعي رقم (٣٣) بشأن الوقف الصادر عن الهيئة الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (الأيوفي) ما نصه:

٣/٤/٢ للوقف شخصية اعتبارية، وذمة مالية تجعله أهلاً للإلزام والالتزام وهي مختلفة عن شخصية من يديره.

وعليه؛ يجوز للناظر أن يستدين على الوقف للمصلحة بإذن القاضي، ثم يسترده من غلته، فهذا دليل على أن الوقف له نوع من الذمة المالية التي يستدان عليها، ثم يسترد منها حين إدراك الغلة. (ينظر: الشركات للخفيف ص ٢٣، والشركات للخياط ١/٢١١، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي للشيخ مصطفى الزرقا ص ٢٥١، ٢٦٩، ٢٧١، ٢٨٩، ٢٩٠.)

شبكة الألوكة

الشركة الوقفية ذات المسؤولية المحدودة

يمكن إنشاء مؤسسة وقفية أخرى ثم يتم إنشاء شركة وقفية مكونة من منشآت وقفية، أو تحول المؤسسة إلى شركة شخص واحد وقد أتيح في نظام الشركات السعودي إنشاء الشركات غير الربحية في الباب السابع من المادة ١٨٥-١٩٦

ويفضل القائمون على الأوقاف تحويل المنشأة الوقفية إلى شركة لتميزها اقتصاديا عن المؤسسة من جهة المحافظة على استمرارية النشاط، والمحافظة على الكادر الوظيفي، إضافة إلى مراعاة أحوال الورثة في حالة عدم قدرتهم على إدارة المؤسسة.

والطريقة المتبعة هي: إنشاء مؤسستين وقفيتين، ثم تأسيس شركة ذات مسؤولية محدودة من المؤسستين. كما يمكن أن يكون الوقف أحد الشركاء في الشركة ذ م م ،، و يكون كل منهم مسؤولاً بقدر حصته في رأس المال فقط ويكون جميع الشركاء لهم صفة التجارة، ويمكن أن تكون الشركة ذات المسؤولية المحدودة من شخص واحد، ولذا فيمكن للمؤسسات الوقفية أن تتحول إلى شركات شخص واحد.

شبكة الألوكة

الإجراءات القانونية لتمويل المنشآت الوقفية

شبكة الألوكة

المادة (223) من نظام المرافعات:

1-. إذا اقتضت المصلحة العامة بيع وقف عام أو استبداله أو نقله، فليس لناظره أن يجري ذلك إلا بعد استئذان المحكمة في البلد التي فيها الوقف، وإثبات المسوغات الشرعية التي تجيز بيعه أو استبداله أو نقله، على أن يجعل ثمنه في مثله في الحال.

2-. إذا اقتضت المصلحة التصرف في الوقف الأهلي ببيعه أو استبداله أو نقله أو رهنه أو الاقتراض له أو تعميره أو شراء بدل منه أو تجزئته أو فرزه أو دمجه أو تأجيره لمدة تزيد على عشر سنوات أو المضاربة بماله - فيما إذا كان الثمن لا يكفي لشراء البدل - فليس لناظره أن يجري أيًّا من تلك التصرفات إلا بعد استئذان المحكمة المختصة.

شبكة الألوكة

موقف المنظم السعودي من تمويل الأوقاف

شبكة الألوكة

نظام الهيئة العامة للأوقاف

- صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم (م/١١) بتاريخ ٢٦ / ٢ / ١٤٣٧هـ .

- وقد نص هذا النظام على مراعاة وتحقيق شروط الواقفين ، والعمل بها ؛ مالم تخالف الشريعة الإسلامية أو الأنظمة النافذة كما سيأتي .

تحقيق شروط الواقفين

جاء في المادة (٣) من نظام الهيئة العامة للأوقاف :

"تهدف الهيئة إلى تنظيم الأوقاف، والمحافظة عليها، وتطويرها، وتنميتها؛ بما يحقق شروط واقفيها، ويعزز دورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتكافل الاجتماعي، وفقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية والأنظمة" .

جاء في المادة (٢/٤) من نظام الهيئة العامة للأوقاف :

"تشرف الهيئة على أعمال النظار الذين يعينهم الواقفون في حدود ما تقضي به الأنظمة، وبما لا يخالف شروط الواقفين، أو يدخل في أعمال النظارة." .

جاء في المادة (٥/٥/ج) من نظام الهيئة العامة للأوقاف :

"تقديم المشورة المالية والإدارية بما لا يخالف شرط الواقف" .

جاء في المادة (٥/١٠/ج) من نظام الهيئة العامة للأوقاف :

"الإسهام في إقامة المشروعات الوقفية، والنشاطات العلمية والبحثية؛ بما يعزز تنمية المجتمع، ويحقق شروط الواقفين، ومقاصد الوقف، وذلك بالتنسيق مع الجهات الحكومية وغير الحكومية" .

جاء في المادة (٢٣) من نظام الهيئة العامة للأوقاف :

"تلتزم الهيئة في جميع تصرفاتها واستثماراتها بشروط الواقفين، وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة النافذة" .

تمويل الأوقاف في مشروع
نظام الأوقاف

شبكة الألوكة

التصرف في الوقف

شبكة الألوكة

قيود التصرف في الوقف

يتصرف الناظر في الأموال الموقوفة وريعها، بما لا يخالف شرط الواقف وأحكام النظام واللائحة، وبما يحقق الغبطة والمصلحة للوقف، وفي جميع الأحوال يقع باطلا كل تصرف يتعارض مع حقيقة الوقف ومقاصده. (م٥٠)

عمارة الوقف

على الناظر عمارة أصول الوقف بتخصيص نسبة من ريع الوقف لاستدامته وإعماره ، مع مراعاة الوقف ، وشرط الواقف .

يقدم إعمار الوقف وصيانته على الصرف على المستحقين، إلا لضرورة يقدرها الناظر. (م٥١)

بيع بعض الوقف لإعماره

يجوز للناظر، بعد موافقة الهيئة، بيع بعض الوقف لضرورة إعمار بعضه الآخر: (م٥٢)

إذا لم يكفِ فائضُ ريع الوقف لإصلاحه

إذا لم يكن هناك فائض ريع لأوقاف أخرى متحدة مع الوقف في الواقف والجهة

إذا لم تتوفر سبل أخر تغني عن البيع

موارد تنمية الوقف

فائض ريعه -إن وجد - أو من المخصصات المستقطعة من الريع

التمويل الوقفي

التبرعات والهبات (م٥٣)

استثمار الوقف

جوز للناظر استثمار الأموال الوقفية، سواء كانت أصولا أم ريعًا ، بالصيغ الاستثمارية المباحة شرعا. (م٥٤)

إيجار الوقف

تكون ولاية تأجير الوقف وقبض الأجرة للناظر، شريطة أن : (م٥٦)

- لا يؤجر الوقف بأقل من أجرة المثل، إلا بإذن الهيئة
- لا تزيد المدة عن خمسين سنة إلا بإذن الهيئة ، وتحقيق المصلحة
- لا يجدد بأقل من أجرة المثل أو لمدة تزيد عن عشر سنوات إلا بالقيود السابقة

ليس للناظر أن يؤجر الوقف لنفسه، ولو بأجرة المثل، إلا بإذن من الهيئة

إذا أجر الناظر الوقف بالغبن للوقف؛ وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجرة المثل، وإلا فسخ العقد

تكون العبرة في تقدير أجرة المثل بالوقت الذي تم فيه إبرام عقد إيجار الوقف

يجوز تحكير الوقف ، شريطة أن يتم إعادة تقييم الأجرة كل خمس سنوات.

لا يلجأ إلى عقد الحكر إلا إذا تعذر تطوير الأرض الموقوفة بريعها أو بغيره، ولم يوجد من يرغب في استئجارها لمدة محددة بأجرة معجلة .

إذا تقرر بيع أو استبدال الأصل الموقوف وفقًا لأحكام النظام؛ فإن للمحتكر أولوية الشراء بالسعر الأعلى .

تسري أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف ، فيما لم يُذكر .

استبدال أصول الوقف

لا يجوز استبدالها إلا : (م٥٧)

- أن يكون الأصل مما تقتضي طبيعته الاستبدال
- الأصول العقارية في الحالات التي حددها النظام

أحكام البدل

يجب أن يسجل ويوثق أي بدل للأصل الموقوف، ويثبت له ما يثبت للمبدل من شروط وأحكام وفقًا لأحكام النظام واللائحة . (م٥٨)

شبكة الألوكة

إذا كان البدل نقدًا ، يتعين ما يلي :

إيداع النقد لدى الهيئة أو مرخص له بالحفظ

شراء بدل مثله أو غيره فورًا ، إلا لضرورة معتبرة، أو استثماره .

إذا كان الثمن لا يفي بشراء وقف مستقل؛ فيجوز -بعد موافقة الهيئة- ضم الثمن إلى وقف آخر مماثل في الأصول والأغراض . (م٥٩)

رهن الوقف ، وتمويله

لا يجوز رهن الوقف ، ويجوز تمويله عند الحاجة ، بضمان ريعه أو طرف ثالث .

يجوز تمويل الوقف برهن بعضه الذي يجوز بيعه لإصلاح البعض الآخر. (م٦٠)

الاختصاص في قضايا الإنهاءات

تختص المحكمة العامة في المحافظات أو المراكز بنظر جميع أنواع الإثباتات الإنهائية ومنها إثبات الوقف (مرافعات: م 32).

إن كان في المحكمة دائرة إنهائية أو أكثر فإن الإنهاءات تكون من اختصاصها. (تعميم رئيس المجلس الأعلى للقضاء رقم 537/ت بتاريخ 20/10/1435هـ).

إن كان في المحكمة دائرة أحوال شخصية، فتكون مختصة بالإنهاءات ومنها ما يتعلق بالأوقاف. (نظام القضاء: م 23).

شبكة الألوكة

تختص محاكم الأحوال الشخصية بالنظر في الآتي:

أ-جميع مسائل الأحوال الشخصية، ومنها:

2. إثبات الوقف، والوصية، والنسب، والغيبة، والوفاة، وحصر الورثة.

3. الإرث، وقسمة التركة بما فيها العقار إذا كان فيها نزاع، أو حصة وقف، أو وصية، أو قاصر، أو غائب.

4. إثبات تعيين الأوصياء، وإقامة الأولياء والنظار، والإذن لهم في التصرفات التي تستوجب إذن المحكمة، وعزلهم عند الاقتضاء، والحجر على السفهاء، ورفعه عنهم، وتحدد لوائح هذا النظام الإجراءات اللازمة لذلك.

ج- الدعاوى المرفوعة لإيقاع العقوبات المنصوص عليها في نظام الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم.

شبكة الألوكة

طلب الإذن برهن الوقف عند حاجة الوقف لقرض من جهة عامة أو خاصة (إلكتروني)

شبكة الألوكة

إجراءات بدل الوقف الذي ذهبت عينه وبقيت قيمته (إلكتروني)

حضور المنهي والتحقق من هويته وصك الوقفية وصك النظارة

طلب الناظر أو وكيله الإذن برهن الوقف والاقتراض لمصلحة تعمير الوقف

توفر الغبطة في تعمير الوقف بالقرض

إن كان طالب القرض برهن الأرض جهة عامة فيكتفى بتقديرهم

إن كان طالب القرض برهن الأرض ناظر الوقف فيطلب رأي قسم الخبراء في مدى الغبطة.

إحضار البينة العادلة الموجبة للتصرف من شاهدي عدل بأن أخذ القرض برهن الأرض من مصلحة الوقف.

شبكة الألوكة

ختم الإجراءات

إحضار موافقة الهيئة العامة للأوقاف إن كان الوقف خيريا (مرافعات: 223 / 5)

صياغة صك الإذن وتسجيله في سجل المحكمة، وتسليم صك الإذن للناظر أو وكيله.

توفير المخططات الهندسية للبناء

الإعلان في موقع الوزارة وعبر الصحافة عن طلب مقال لإنشاء الوقف، وتلقي العروض ودراستها واختيار الأنسب منها من حيث السعر وجودة العمل والخبرة ووجود شهادة تصنيف للمقاول، وتكون مهمة الاختيار من قبل قسم الخبراء لدى المحكمة.

إحضار من تم اختياره للمقاولة والإشراف الهندسي للقاضي، وأخذ إقراره بالبناء والإشراف بالثمن المحدد، وإصدار الإذن بذلك، و توقيع عقد المقاولة، وعقد الإشراف الهندسي بما يحفظ حقوق الوقف.

إحضار البينة العادلة الموجبة للتصرف من شاهدي عدل بطلب رأي قسم الخبراء في مدى الغبطة بتعمير العقار المحدد. وبعض القضاة يطلب تقييم مكتبين هندسيين لتقييم العرض المختار وأن فيه الغبطة للوقف.

يرفع هذا الإذن للاستئناف لأخذ موافقتهم، فإن وردت الموافقة اكتسب الإذن القطعية فيسلم المشروع للمقاول للبدء في تنفيذه، وتسلم المبالغ للمقاول والمشرف على دفعات من المحكمة بشرط إشراف قسم الخبراء على تسليم كل مرحلة.

شبكة الألوكة

الأذونات النادرة المتعلقة بالعقارات

شبكة الألوكة

الأذونات المتعلقة بالموقوفات غير العقارات

الشروط الفقهية لتمويل الأوقاف من معيار الوقف

شبكة الألوكة

٥/٣/٦ الاستدانة على الوقف جائزة بشرط الواقف أو بإذن القاضي ووجود ضرورة . ويراعى في الاستدانة ما يلي:

٥/٣/٦/١ تجوز الاستدانة على ذمة الوقف بالاقتراض المشروع، أو الشراء بالأجل، أو بأي تمويل مباح شرعاً، لصيانته أو تعميره، بشرط نص الواقف أو إذن القضاء مع وجود ضرورة للاستدانة ومراعاة مقدرة غلة الوقف على تحمل عبء التمويل وسداده . ولا يعتبر من الاستدانة المقيدة بما سبق دفع مبلغ لمصلحة الوقف من مال الناظر إذا كان للوقف غلة يرجع عليها للاستيفاء منها.

٥/٣/٦/٢ الحالات المسوغة للاستدانة، في حالة عدم نص الواقف عليها:

الاحتياج لصيانة الوقف أو عمارته الضرورية دون وجود غلة كافية لذلك.

شبكة الألوكة

دفع الالتزامات المالية - إن وجدت - دون وجود غلة لدفعها .

العجز عن دفع مرتبات القائمين على الوقف أو العاملين لتحقيق أغراضه إذا خيف تعطيل الانتفاع به.

٥/٣/٦/٣ لا تجوز الاستدانة للصرف على مستحقي غلة الوقف.

مستند تقييد الاستدانة بما هو ضروري للوقف، دون الصرف على مستحقي غلته، أن الاستدانة لتفادي تعطيل الوقف فقط درءا للضرر، ولا ضرر من عدم الصرف على المستحقين إذا لم توجد غلة للوقف.

شبكة الألوكة

التمويل بالقرض

شبكة الألوكة

تعريف القرض

القرض تمليك مال مثلي لمن يلزمه رد مثله .

شبكة الألوكة

أركان القرض وشروطه

1) ينعقد القرض بالإيجاب والقبول بلفظ القرض والسلف،

وبكل ما يؤدي معناهما من قول أو فعل.

2) يشترط في المقرض أهلية التبرع

3) يشترط في المقترض أهلية التصرف

4) يشترط في محل القرض أن يكون مالا متقوما معلوما مثليا

الأصل وجوب رد مثل القرض في مكان تسليمه

يملك المقترض المال المقرض بالقبض ويثبت مثله في ذمته

شبكة الألوكة

أحكام المنفعة المشروطة في القرض

- يحرم اشتراط زيادة في القرض للمقترض وهي ربا

اشتراط العقد في القرض

- لا يجوز اشتراط عقد في عقد القرض

نفقات خدمات القرض

- يجوز للمؤسسة المقرضة أن تأخذ على خدمة القروض ما يعادل مصروفاتها الفعلية المباشرة، ولا يجوز لها أخذ الزيادة عليها
- لا تدخل في المصروفات الفعلية على خدمات القروض المصروفات غير المباشرة

التمويل عبر القروض التنموية

كالقروض التي تقدمها الصناديق التنموية

شبكة الألوكة

التمويل عبر القروض الخيرية

كالقروض التي بعض الموسرين للمنشآت الوقفية والخيرية

شبكة الألوكة

التمويل عبر القروض الربوية

ممنوعة نظاما كما تقدم

شبكة الألوكة

التمويلات الاستثمارية

شبكة الألوكة

الشراء بالأجل

- التقسيط
- المرابحة للآمر بالشراء
- التورق

بيع التقسيط

عقد على مبيع حالّ ، بثمن مؤجل ، يؤدى متفرقًا على أجزاء معلومة ، في أوقات معلومة .

شبكة الألوكة

شروط التقسيط

أن يكون البائع مالكًا للسلعة

أن يكون العوضان مما لا يجري بينهما ربا النسيئة

أن يكون الثمن في بيع التقسيط دينًا لا عينًا ؛ دفعًا للغرر والجهالة

شبكة الألوكة

أن تكون السلعة المبيعة حالّة لا مؤجلة

أن يكون الأجل معلومًا ؛ لحديث "من أسلف في شيء ..."

أن يكون بيع التقسيط منجزًا ؛ دفعًا للغرر

شبكة الألوكة

المرابحة للآمر بالشراء

بيع سلعة بمثل الثمن الذي اشتراها به البائع مع زيادة ربح معلوم متفق عليه، بنسبة من الثمن أو بمبلغ مقطوع

سواء وقعت دون وعد سابق، أو وقعت بناء على وعد بالشراء من الراغب في الحصول على السلعة عن طريق المؤسسة

الإجراءات التي تسبق عقد المرابحة

إبداء العميل رغبته في السلعة عن طريق الجهة الممولة :

1. الجهة الممولة أن تشتري السلعة بناء على رغبة عميلها وطلبه
2. يجوز أن يطلب العميل من الجهة الممولة أن يكون شراء السلعة من جهة معينة لا غير .
3. الرغبة الصادرة من العميل لا تتضمن صفة الوعد أو التعهد إلا إذا تم التصريح بذلك .
4. للعميل أن يحصل على عروض بأسعار السلعة ، فإذا صدر منه القبول انعقد البيع تلقائيا .

شبكة الألوكة

التورق

شراء سلعة بثمن آجل مساومة أو مرابحة ثم بيعها إلى غير من اشتريت منه للحصول على النقد بثمن حالّ

ضوابط صحة التورق

1) استيفاء المتطلبات الشرعية :

التأكد من وجود السلعة – تملك البائع لها – لا تكون من النقد

2) تعيين السلعة :

حيازتها – بيان أرقام وثائقها

3) عند عدم حضور السلعة ، فيلزم :

تزويد العميل ببيانات السلعة بوصف أو أنموذج

شبكة الألوكة

4) قبض السلعة :

حقيقة أو حكما

5) عدم الربط بين الآجل والحالّ :

فيسلب ذلك حق العميل في قبض السلعة

6) عدم توكيل الجهة الممولة في بيع السلعة :

إلا إذا قُبضت السلعة حقيقة أو حكما .

7) أن لا تجري الجهة الممولة للعميل توكيلًا لطرف آخر ليبيع السلعة .

8) لا يبيع العميل السلعة إلا بنفسه أو وكيل غير الجهة الممولة .

9) يلزم أن تزود الجهة الممولة العميل بالمعلومات اللازمة عن السلعة .

الإيجار التمويلي

تعريف الإجارة

عقد يراد به تمليك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم

شبكة الألوكة

يشترط لصحة إجارة الأعيان تملكها أو منفعتها .

يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إجارتها إليه .

يجوز لمن استأجر عينا أن يؤجرها لغير المالك مطلقا .

يجوز للمستأجر إجارة العين لمالكها نفسه في مدة الإجارة الأولى إذا كانتا معجلتين

يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفا منضبطا ولو لم يكن مملوكا للمؤجر

يجوز للعميل أن يشارك الجهة الممولة في شراء العين ثم يستأجرها ثم يستأجر حصة الجهة الممولة .

يجوز الجهة الممولة توكيل أحد عملائها بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه العميل لتؤجره الجهة الممولة تلك الأشياء بعد حيازة الجهة الممولة لها حقيقة أو حكما .

شبكة الألوكة

أحكام المنفعة والعين المؤجرة

- يشترط في العين المؤجرة أن يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعا .
- لا يجوز أن يكون محل الإجارة حصة من عين مملوكة على الشيوع
- يجوز أن تعقد الإجارة ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالا إلا إذا علم المؤجر أو غلب على ظنه أن يراد بالإجارة عمل محرم
- يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه

شبكة الألوكة

- لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع
- إذا فاتت المنفعة كليا أو جزئيا بتعدي المستأجر مع بقاء العين فإنه يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها
- لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين
- العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير، ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع

شبكة الألوكة

المشاركة المتناقصة

تعريف المشاركة المتناقصة

معاملة جديدة تتضمن شركة بين طرفين في مشروع ذي دخل، يتعهد فيها أحدهما بشراء حصة الطرف الآخر تدريجاً، سواء كان الشراء من حصة الطرف المشتري في الدخل أم من موارد أخرى

شبكة الألوكة

تختص المشاركة المتناقصة بوجود وعد ملزم من أحد الطرفين فقط، بأن يتملك حصة الطرف الآخر، على أن يكون للطرف الآخر الخيار

وذلك بإبرام عقود بيع عند تملك كل جزء من الحصة، ولو بتبادل إشعارين بالإيجاب والقبول

المشاركة المتناقصة مشروعة إذا التُزم فيها بالأحكام العامة للشركات، وروعيت فيها الضوابط الآتية:

1) عدم التعهد بشراء أحد الطرفين حصة الطرف الآخر بمثل قيمة الحصة عند إنشاء الشركة

2) عدم اشتراط تحمّل أحد الطرفين مصروفات التأمين أو الصيانة وسائر المصروفات، بل تحمّل على وعاء المشاركة بقدر الحصص

شبكة الألوكة

3) تحديد أرباح أطراف المشاركة بنسب شائعة، ولا يجوز اشتراط مبلغ مقطوع من الأرباح أو نسبة من مبلغ المساهمة

4) منع النص على حق أحد الطرفين في استرداد ما قدمه من مساهمة (تمويل)

5) الفصل بين العقود والالتزامات المتعلقة بالمشاركة

شبكة الألوكة

التمويل الجماعي

تعريف التمويل الجماعي

تعريفه

اشتراك مجموعة من الأِشخاص في تمويل مشترك بموجب أي من الصيغ الاستثمارية المشروعة

محله

تمويل أنشطة استثمارية مشروعة لا تدخل فيها أنشطة وخدمات محرمة

شبكة الألوكة

أنواع التمويل الجماعي

التمويل الجماعي عبر البنوك

التمويل الجماعي عبر شركات التقنية المالية

صيغ منحه للعملاء

المشاركة الثابتة أو المتناقصة

المزارعة أو المساقاة أو المغارسة

الصكوك الاستثمارية

السلم أو السلم الموازي

الاستصناع أو الاستصناع الموازي

المضاربة

البيع مساومة أو مرابحة بالأجل أو بالتقسيط

الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتمليك

مشاركة المؤسسات مع البنوك التقليدية في التمويل المصرفي المجمع

الأصل أن يتم التمويل المصرفي المجمع بين المؤسسات المالية الإسلامية

لا مانع شرعا من اشتراك البنوك التقليدية مع المؤسسات في التمويل المصرفي المجمع ما دامت المشاركة والتمويل يتمان وفق الصيغ الإسلامية المشروعة

يجب أن يتم تنظيم وتنفيذ ومتابعة التمويل المصرفي المجمع بإشراف هيئات الرقابة الشرعية

شبكة الألوكة

الأصل أن تكون قيادة لإحدى المؤسسات المالية الإسلامية ولا مانع من قيادة أحد البنوك التقليدية ومبادرته بوضع آليات وشروط إدارة العملية منفردا أو بمشاركة المؤسسات المالية الإسلامية، طالما كانت العقود شرعية وموضوع الأنشطة ونوع التمويل يتم وفقا لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية

لا مانع من تقديم التمويل المصرفي المجمع من مؤسسات مالية إسلامية لحصة من مشروع واحد في حين أن الحصة الأخرى ممولة من جهات أخرى بطرق تقليدية بشرط الفصل بين حسابات التمويلين وطريقة قيادة وإدارة كل منهما

شبكة الألوكة

الأساليب المشروعة للعلاقة بين أطراف التمويل المصرفي المجمع

المضاربة: بحيث تقوم المؤسسة القائدة أو المديرة بدور المضارب

المضاربة مع الإذن للمضارب بخلط ماله بمال المضاربة

المشاركة: تقوم المؤسسات بتقديم التمويل وتُتحمل الخسارة بقدر مساهمة كل مؤسسة، وتوزع الأرباح حسب الاتفاق

الوكالة بأجر معلوم: بشرط أن يكون التوكيل بعقد مستقل، وأن يكون العمل موصوفا والزمن مقدرا

الوكالة دون أجر: بحيث تقوم المؤسسة القائدة أو المديرة بإدارة العملية دون مقابل عن عملها

شبكة الألوكة

التخارج في التمويل المصرفي المجمع

يجوز تخارج إحدى المؤسسات من عملية التمويل المصرفي المجمع لطرف أجنبي أو لأحد الشركاء قبل تصفية العملية حسب شروط التعاقد، وبالقيمة التي يتم الاتفاق عليها في حينه إذا كانت النقود والديون تابعة للأصول والحقوق المالية

يجوز الاتفاق على أن تكون عملية التمويل المصرفي المجمع مغلقة لا يسمح فيها بالتخارج حتى موعد التصفية

شبكة الألوكة

التمويل بالصكوك

تعريف التمويل بالصكوك

هي وثائق متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص ، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله

شبكة الألوكة

شبكة الألوكة

خصائص صكوك الاستثمار

أنها وثيقة تصدر باسم مالكها أو لحاملها ، بفئات متساوية القيمة لإثبات حق مالكها فيما تمثله من حقوق والتزامات مالية.

أنها تمثل حصة شائعة في ملكية موجودات مخصصة للاستثمار ؛ أعيانا أو منافع أو خدمات أو خليطا منها ومن الحقوق المعنوية والديون والنقود ، ولا تمثل دينا في ذمة مصدرها لحاملها .

أنها تصدر على أساس عقد شرعي ، بضوابط شرعية تنظم إصدارها وتداولها.

أن تداولها يخضع لشروط تداول ما تمثله

أن مالكيها يشاركون في غنمها حسب الاتفاق المبين في نشرة الإصدار ، ويتحملون غرمها بنسبة ما يملكه كل منهم من صكوك

شبكة الألوكة

العلاقة بين طرفي عقد إصدار الصكوك

صكوك ملكية الموجودات المؤجرة

المصدر لتلك الصكوك بائع عين مؤجرة أو عين موعود باستئجارها ، المكتتبون فيها مشترون لها ، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن الشراء ، ويملك حملة الصكوك تلك الموجودات على الشيوع بغنمها وغرمها و ذلك على أساس المشاركة فيما بينهم

صكوك ملكية المنافع (عين / موصوفة / خدمة)

المصدر لتلك الصكوك بائع لمنفعة العين، والمكتتبون فيها مشترون لها ، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن تلك المنفعة / الخدمة، ويملك حملة الصكوك تلك المنافع على الشيوع بغنمها وغرمها

صكوك السلم

المصدر لتلك الصكوك هو البائع لسلعة السلم ، والمكتتبون فيها مشترون للسلعة ، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن شراء السلعة (رأس مال السلم). ويملك حملة صكوك سلعة السلم ويستحقون ثمن بيعها

شبكة الألوكة

صكوك الاستصناع

المصدر لتلك الصكوك هو الصانع (البائع) ، والمكتتبون فيها هم مشترون للعين المراد صنعها ، وحصيلة الاكتتاب هي تكلفة المصنوع. ويملك حملة الصكوك العين المصنوعة ، ويستحقون ثمن بيعها

صكوك المرابحة

المصدر لتلك الصكوك هو البائع لبضاعة المرابحة ، والمكتتبون فيها هم المشترون لبضاعة المرابحة، وحصيلة الاكتتاب هي تكلفة شراء البضاعة. ويملك حملة الصكوك سلعة المرابحة ، ويستحقون ثمن بيعها

صكوك المشاركة

المصدر لتلك الصكوك هو طالب المشاركة معه في مشروع معين أو نشاط محدد ، والمكتتبون هم الشركاء في عقد المشاركة، وحصيلة الاكتتاب هي حصة المكتتبين في رأس مال المشاركة ، ويملك حملة الصكوك موجودات الشركة بغنمها وغرمها، ويستحقون حصتهم في أرباح الشركة إن وجدت

شبكة الألوكة

صكوك المضاربة

المصدر لتلك الصكوك هو المضارب، والمكتتبون فيها هم أرباب المال، وحصيلة الاكتتاب هي رأس مال المضاربة، ويملك حملة الصكوك موجودات المضاربة والحصة المتفق عليها من الربح لأرباب، و يتحملون الخسارة إن وقعت

صكوك الوكالة بالاستثمار

المصدر لتلك الصكوك هو الوكيل بالاستثمار، والمكتتبون هم الموكلون، وحصيلة الاكتتاب هي المبلغ الموكل في استثماره، ويملك حملة الصكوك ما تمثله الصكوك من موجودات بغنمها وغرمها، ويستحقون ربح المشاركة إن وجد.

صكوك المشاركة

المصدر لتلك الصكوك هو طالب المشاركة معه في مشروع معين أو نشاط محدد ، والمكتتبون هم الشركاء في عقد المشاركة، وحصيلة الاكتتاب هي حصة المكتتبين في رأس مال المشاركة ، ويملك حملة الصكوك موجودات الشركة بغنمها وغرمها، ويستحقون حصتهم في أرباح الشركة إن وجدت

شبكة الألوكة

بيع الديون

تعريف الديون

هي المال الثابت في الذمة، أيًّا كان سبب ثبوته، سواء كان من النقود أو السلع أو المنافع

شبكة الألوكة

أنواع بيع الدين

باعتبار مشتريه :

1- بيع الدين للمدين نفسه

2- بيع الدين لطرف ثالث غير المدين

شبكة الألوكة

بيع الدين لطرف ثالث غير المدين

لا يجوز بيع الدين إذا كان منفعة أو خدمة موصوفتين في الذمة

لا يجوز بيع الدين السلعي قبل قبضه

يجوز بيع الدين النقدي بسلعة حالة أو بمنفعة أو خدمة تعين محل استيفائهما

لا يجوز بيع الدين النقدي بالنقد ولا بدين نقدي

شبكة الألوكة

لا يجوز بيع الدين لطرف ثالث إذا كان الغرر فيه كثيرًا

لا يشترط إذن المدين في بيع الدين لطرف ثالث

يثبت للمشتري خيار التغرير إذا كان بائع الدين يعلم أن المدين معسر أو مماطل ولم يتم إعلام المشتري بذلك

أنواع بيع الدين

بيع الديون لأحد البنوك المرخصة

بيع الديون عبر شركات التقنية المالية المرخصة

التمويلات العقارية

شبكة الألوكة

التمويلات العقارية

- عقد البناء والتشغيل BOT
- الاستصناع
- المشاركة

عقد البناء والتشغيل BOT

اتفاق مالك العقار وإحدى الشركات بالقيام بأحد المشاريع على العقار، ويقوم المالك بمنح حق الامتياز للشركة لتتولى تشغيل المشروع مدة معلومة بعد الانتهاء من بنائه ؛ لتستوفي منه ثمن البناء ، ثم تنتقل ملكية البناء لمالك العقار

شبكة الألوكة

عقود مشابهة

- البناء والنقل والتشغيل **Build, Transfer and Operate (BTO)**

تقوم الشركة المنفذة بتمويل كافة التزامات المشروع حسب المواصفات التي تحددها مالك العقار، ثم بعد أن تنتهي الشركة من بناء المشروع تنقل ملكيته إلى مالك العقار مع احتفاظه بحق تشغيله لفترة محددة ؛ لتسترد خلالها ما أنفقته على المشروع مع عائد مرضٍ لها .

❑ البناء والنقل والإيجار **Build, Transfer and Lease (BTL)**

تقوم الشركة المنفذة ببناء المشروع حسب المواصفات التي يحددها مالك العقار، ثم بعد أن تنتهي الشركة من بناء المشروع يكون مملوكًا لمالك العقار . ويقوم المالك بتأجير المشروع على الشركة المنفذة التي تتولى إدارته وتشغيله بأجرة معلومة

الاستصناع

هو عقد على بيع عين موصوفة في الذمة مطلوب صنعها

شبكة الألوكة

إبرام عقد الاستصناع مباشرة أو بعد المواعدة

1. يجوز إبرام عقد الاستصناع بين الجهة الممولة والمستصنع ولو لم يسبق ذلك تملك الجهة الممولة للمبيع أو للمواد المكونة له

2. يجوز أن تستفيد الجهة الممولة من عرض الأسعار الذي يحصل عليه العميل من جهات أخرى

3. لا يجوز أن يكون دور الجهة الممولة تمويل عقد استصناع أبرم بين مستصنع وجهة أخرى

شبكة الألوكة

صفة عقد الاستصناع وشروطه

عقد الاستصناع ملزم للطرفين إذا توافرت فيه شروطه:

١)تحديد الأجل (إن وجد)	٢)معلومية الثمن	٣)بيان أوصافه المطلوبة	٤)بيان قدره	٥)بيان نوعه	٦)بيان جنس المستصنع

الاستصناع عقد لازم بنفسه:

لا حاجة إلى إعادة إيجاب وقبول بعد الصنع	تترتب آثاره بمجرد العقد

لا يجوز اشتراط الصانع البراءة من العيوب في عقد الاستصناع

لا يجوز أن يكون حيلة على التمويل الربوي

شبكة الألوكة

المشاركة

استقرار ملك شيء له قيمة مالية بين إثنين أو أكثر لكل منهم حق تصرف المالك

تمويل الأوقاف بالمشاركة

يكون عن طريق تقديم عقار لمن يبنيه ، ويصبح الباني شريكًا وفق الاتفاق

نهاية العرض

شبكة الألوكة

شكرًا لإنصاتكم واستماعكم

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه والتابعين

العنوان: طريق الملك عبدالله الفرعي، الرحمانية،
الرياض 12343 .

0505849406

https://www.alukah.net/web/doghaither

0505849406

@ fiqh_issues

عبدالعزيز بن سعد الدغيثر