

# وقف و اقتصاد

نادر ریاحی سامانی

## چکیده:

این پژوهش با ارائه توصیفی نظری از وقف و امور خیریه به عنوان بخش سوم اقتصاد، تصویری از انواع دارایی‌های وقفی ارائه می‌دهد تا از این رهگذر، مسیری روشن برای سیاستگذاران و پژوهشگران جهت حل مشکلات این بخش در کشور نمایان گردد. این تحقیق با تقسیم بندی املاک وقفی به موقوفات انتفاعی و منفعتی، توجه خود را به املاک منفعتی مبنول می‌دارد و با احصاء انواع دارایی‌های ذیل این بخش، پیشنهادات و راه‌کارهایی برای حل چالش‌های این نوع موقوفات ارائه می‌دهد. در ادامه نیز با بیان چالش‌هایی که مانع توسعه جایگاه بخش سوم در اقتصاد کشور شده است، راه‌کارها و پیشنهاداتی برای ارتقای جایگاه و سهم این بخش در اقتصاد کشور ارائه می‌گردد. این پژوهش بر آن است تا با تلفیق رویکرد نظری با عرصه نهادی و اجرایی، دستاوری موثر برای سیاستگذاران و پژوهشگران فراهم آورد.

## کلیدواژه‌ها:

بخش سوم اقتصاد، موقوفات انتفاعی، موقوفات منفعتی، بانک وقف.



اقتصاددانان تعارف متعددی از علم اقتصاد ارائه کرده‌اند. به عقیده برخی از اقتصاددانان از جمله دیوید ریکاردو<sup>۱</sup>، هدف اصلی و اساسی علم اقتصاد، توزیع ثروت است<sup>۲</sup>. برخی دیگر علم اقتصاد را علم شناخت سازوکارهای انتخاب برای تخصیص منابع کمیاب می‌دانند<sup>۳</sup>. با وجود تعاریف متعدد از این علم، باید گفت که کانون توجه دانش اقتصاد بر این است که عوامل اقتصادی چگونه در جامعه رفتار و تعامل می‌کنند و اقتصادهای مختلف چگونه کار می‌کنند. حضرت آیت‌الله جوادی آملی در مقدمه یکی از وقفنامه‌هایش عبارات عالمانه و بدیلی دارند که بخشی از آن در ادامه می‌آید<sup>۴</sup>:

اصل اول - مال در اسلام نماد اقتصاد است و ستون فقرات یک ملت؛ نگاهبانان این عمود باید خردمندانی از آسیب سفاهت و گزند افزون‌خواهی ناروا مصون باشند. اصل دوم - ثروت ملی به معنای جامع خود همانند خون در پیکر اعضای ملت است که هر عضوی بتواند به قدر استحقاق نصاب استعداد خویش، از آن با کرامت و به دور از خواری بهره‌مند شوند. نظام اقتصادی که در آن سیستم جامعه به دو قطب امیر و اسیر و مستکبر و مستضعف تقسیم می‌شود، محکوم به زوال خواهد بود.

اصل سوم - انسان باید امیر مال خود باشد نه اسیر آن  
 اصل چهارم - ضرورت دارد تا مال مانند خون در بدن در گردش باشد زیرا در غیر این صورت انباشت آن مشکلات جدی به وجود می‌آورد.  
 اصل پنجم - ضرورت جاودانه شدن بشر در دنیا و آخرت با استفاده صحیح از مال در اختیار است که یکی از آنها وقف می‌باشد.  
 اصل ششم - وقف صدقه جاریه و پویاست نه جامد و ایستا و باید واقفین راه‌های فعال کردن و چرخش و گردش را در وقفنامه‌ها نیز ببینند.  
 این بیان از آیت‌الله جوادی آملی، خود بیانگر جایگاه مهم نهاد وقف در پیشرفت

و توسعه تمدن اسلامی است. این نکته امری است که از دید بسیاری از اندیشمندان غربی نیز مغفول نمانده است:

«این سازمان (نهاد وقف) هر طور که تعریف شود، به سبب این که مال شخصی و منافع آن برای همیشه جهت امور خیریه واگذار می‌شود، از توفیق‌های بزرگ تمدن اسلامی است. قرن‌ها کارهای برجسته معماری و خدمات حیاتی مهم به مردم در سرتاسر جهان اسلامی از طریق نظام اوقاف هزینه، یا تقویت شده است. ترمیم‌پذیری این نظام به واقع قابل توجه است. این نظام نشان داده که وقف‌های بسیاری بیش از پانصد سال و برخی از آنها بیش از هزار سال پا برجا مانده‌اند.» (کرسلیوس، ۲۰۰۳)

حال با توجه به مطالب مذکور، باید این سوال پرسیده شود که وقف و امور خیریه در اقتصاد کشور ما چه جایگاهی دارد؟ آیا ظرفیت‌های واقعی این نهاد در ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور ما شکوفا شده است؟ بر اساس اصل ۴۴ قانون اساسی، اقتصاد کشور ما به سه بخش دولتی، خصوصی و تعاونی تقسیم شده است. هرچند، مفهوم تعاونی ریشه‌ای قرآنی دارد<sup>۵</sup> و در بخش همکاری‌های اجتماعی تعریف می‌شود اما شامل همه مصادیق خیر مانند وقف، صدقه، قرض الحسنه، انفاق و امثالهم نمی‌شود. این در حالی است که با نگاهی به قانون اساسی مصر پس از سقوط حسنی مبارک درمی‌یابیم که اقتصاد این کشور به سه بخش، خصوصی، دولتی و خیری تقسیم شده که بیانگر توجه جدی به امور خیریه در اقتصاد مصر است.

در اقتصاد متعارف، وقف و امور خیریه به‌عنوان بخش سوم (third sector) در کنار دو بخش خصوصی (privetsector) و بخش دولتی (public sector) شناخته می‌شود که خود بیانگر نقش بسیار مهم این نهاد، در ساماندهی امور اقتصادی است. در کشور ما این اصطلاح - بخش سوم - جایگاه چندانی در میان سیاستگذاران این حوزه ندارد که امید است با توسعه تحقیقات نظری و تجربی، نقش این بخش

در اقتصاد کشور توسعه یابد. در این پژوهش، برای تبیین هرچه بیشتر مقصود پژوهشگر، در ابتدا چارچوبی نظری از جایگاه بخش سوم در ادبیات متعارف ارائه می‌گردد و سپس سهم این بخش در برخی کشورها مورد بررسی قرار می‌گیرد. در ادامه نیز با ارائه تصویری از انواع دارایی‌های وقفی، چالش‌های دارایی‌های منفعتی ارائه و راه‌کارهایی برای حل این چالش‌ها مطرح می‌شود. در پایان نیز سیاست‌هایی اجرایی برای ارتقای سهم و جایگاه این بخش در اقتصاد کشور ارائه می‌گردد.

### پیشینه پژوهش

در داخل مطالعه‌های کمی درباره رابطه بخش سوم با دو بخش دیگر اقتصاد صورت گرفته است و بیشتر به جنبه‌های فقهی، حقوقی، فرهنگی و اجتماعی وقف پرداخته شده است. مهینی (۱۳۶۳) تاریخچه وقف در ایران را مورد بررسی قرار داده است. سازمان حج و اوقاف و امور خیریه (۱۳۶۴) به تاریخچه وقف و امور خیریه در صدر اسلام پرداخته است. موسوی بهبهانی (۱۳۷۴) در مطالعه خود به تفاوت وقف و صدقات توجه ویژه داشته است. مرادی (۱۳۸۷)، ایازی (۱۳۸۷)، نوری (۱۳۸۷) به وقف در قرآن کریم و سیره معصومان پرداختند و احمدپور (۱۳۸۷)، مظفری (۱۳۸۷)، امینیان مدرس (۱۳۸۶) در کتاب وقف از دیدگاه حقوق و قوانین و نیز ریاحی (۱۳۷۸) در کتاب وقف و سیر تحولات قانونگذاری در موقوفات به بُعدهای حقوقی موقوفات پرداخته‌اند. مرتضوی و برامکی (۱۳۸۷)، مسعودی (۱۳۸۷) و محققان دیگر نیز به مطالعه جنبه‌های فرهنگی و اجتماعی وقف و موقوفات پرداخته‌اند. شفیعی (۱۳۸۴)، مهینی (۱۳۶۳) و یاکوف‌لو (۲۰۰۵) نیز به جنبه‌های تاریخی وقف در ایران و دیگر کشورهای اسلامی پرداخته‌اند. البته در برخی مقالات نیز جنبه‌های اقتصادی وقف مورد توجه قرار گرفته است. درخشان و طغیانی (۱۳۹۲) به نقش بخش سوم اقتصاد (وقف و امور خیریه) در اقتصاد مقاومتی و دلالت‌های آن برای مقابله با تحریم اقتصادی اشاره نموده‌اند.

ریاحی سامانی (۱۳۹۱) نیز بهره‌وری موقوفات را مورد مطالعه قرار داده است. قحف (۱۹۹۷)، بوجلال (۲۰۰۳)، سوری (۱۳۸۳) و گنزالس (۲۰۰۳) به لزوم توجه به ویژگی‌های مدیر یا متولی موقوفات، روش‌های مدیریتی مورد استفاده و نیز لزوم تقویت بُعد نظارتی بر عملکرد مدیران در موقوفات پرداخته‌اند. عبادی (۱۳۸۷) به شیوه‌های جدید بهره‌برداری از موقوفات، سلیمی فر (۱۳۸۷) و جهانیان (۱۳۸۷) به نقش وقف در توسعه اقتصادی و سمعی‌نسب (۱۳۸۷) به نقش وقف در تحقق عدالت اقتصادی پرداخته‌اند.

در عرصه بین‌الملل، نخستین مطالعه‌هایی که نهادهای غیرانتفاعی را به‌عنوان بخش سوم اقتصاد معرفی کردند، هانسن (۱۹۸۰ و ۱۹۸۱) و ویسبورد (۱۹۷۵) هستند که مبانی نظری بخش سوم را پایه‌ریزی کردند و پس از آن مطالعه‌های فراوانی در این باره صورت گرفت. از مهم‌ترین این مطالعه‌ها می‌توان به مارک لیونز (۲۰۰۱)، آینسا و همکاران (۲۰۱۱)، کریس راسل (۲۰۰۶) آلیسون و کایه (۲۰۰۵) اشاره کرد که بُعدهای اقتصادی، تنوع بخش سوم اقتصاد، کارکردها و چالش‌های پیش روی آن را مورد مطالعه قرار داده و برای ارتقای بهره‌وری به برنامه‌ریزی راهبردی در سازمان‌ها و نهادهای بخش سوم پرداخته‌اند.

### مبانی نظری بخش سوم و جایگاه آن در اقتصاد برخی کشورها

اصطلاح بخش سوم (third sector) یا بخش داوطلبانه (voluntary sector) و یا بخش غیر انتفاعی (non for profit)، قدمت چندانی در ادبیات متعارف علم اقتصاد ندارد و از دهه هفتاد میلادی رایج شده شده است. در کنار بخش خصوصی یا بازار (بخش اول)، و یا بخش عمومی یا دولت (public)، سازمان‌هایی فعالیت می‌کنند که جزو هیچ یک از این دو بخش نیستند اما نقش غیرقابل انکاری در فعالیت‌های اقتصادی دارند و در دهه‌های اخیر حجم بالایی از تولید داخلی بسیاری از کشورها را تشکیل می‌دهند.

برای اولین بار اتیزیونی<sup>۶</sup> در سال ۱۹۷۳ اصطلاح «بخش سوم»<sup>۷</sup> را ابداع کرد. وی بخش سوم را به صورت یک بخش جایگزین و جدا به عنوان برقرارکننده تعادل بین دولت و بازار در نظر گرفت. برای اتیزیونی، بخش سوم با عمل «ارزش محور»<sup>۸</sup> و تعهدات افراد درون آن توصیف شده است. از نظر وی اگر نهادی نه از طریق بازار اداره شود و نه از طریق دستوره‌های زنجیره‌ای دولت، باید آن را جزء بخش سوم در نظر گرفت.

در حالت کلی، اصطلاح بخش سوم برای تمایز قایل شدن بین نهادهای بخش سوم و دو بخش دیگر اقتصاد - دولت (بخش عمومی) و بخش خصوصی (بازار) - مورد استفاده قرار گرفته است (نوا، ۲۰۰۹)<sup>۹</sup>. در ادبیات مرسوم دانش اقتصاد، منظور از دولت یا بخش عمومی و نیز بازار یا بخش خصوصی تا حدودی روشن است. درون هر یک از این بخش‌ها تنوع بسیاری را می‌توان مشاهده کرد.

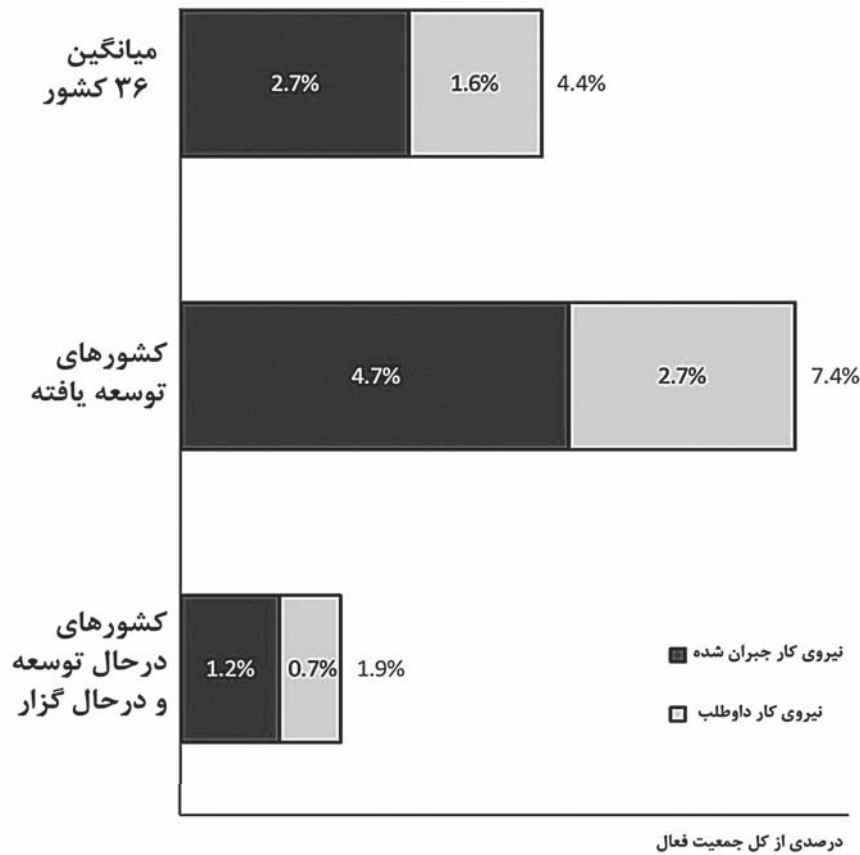
ادارات دولتی، پلیس و نیروهای مسلح، مدارس و بیمارستان‌های دولتی و غیره نمونه‌هایی از مجموعه‌های دولتی هستند که با هدایت و تصدی دولت غالباً تهیه کالاها و خدماتی مورد نیاز مردم و افزایش رفاه اجتماعی و نیز امنیت، نظم و قانون را هدف قرار می‌دهند. هدف دولت و بخش عمومی در کل، سود شخصی نیست و ارتقای رفاه اجتماعی است. بخش خصوصی و بازار نیز از بنگاه‌ها و شرکت‌های بزرگ و کوچکی تشکیل شده است که با هدف کسب سود به فعالیت‌های اقتصادی مشغولند؛ به همین جهت این بخش را انتفاعی هم می‌نامند. با توجه به این تقسیم‌بندی، دولت به عنوان «بخش اول»<sup>۱۰</sup> و بنگاه‌های خصوصی و فعالیت‌های آن به عنوان «بخش دوم»<sup>۱۱</sup> تعریف می‌شود. بنابراین بر اساس یک تعریف عملیاتی، یک اقتصاد ملی از سه بخش تشکیل شده است: «بخش دولتی»، «بخش خصوصی» و «بخش سوم» که بخش سوم همان سازمان‌های تأسیس شده توسط افراد به صورت داوطلبانه، جهت دنبال کردن اهداف اجتماعی می‌باشد (رایدلی، ۲۰۰۸)<sup>۱۲</sup>.

در تعریف بخش سوم عناوین دیگری از قبیل «اقتصاد اجتماعی»<sup>۱۳</sup>، «بخش غیر

انتفاعی»<sup>۱۴</sup>، «بخش داوطلبانه»<sup>۱۵</sup>، «بخش مستقل»<sup>۱۶</sup>، «بخش غیر رسمی»<sup>۱۷</sup>، «بخش خیریه»<sup>۱۸</sup>، «بخش معاف از مالیات»<sup>۱۹</sup> و «جامعه مدنی»<sup>۲۰</sup> هم شناسایی شده است و «انجمن های داوطلبانه»<sup>۲۱</sup>، «سازمان های غیرانتفاعی»<sup>۲۲</sup> و «سازمان های غیردولتی»<sup>۲۳</sup> همگی در این بخش جای می گیرند (لورندال، ۱۹۹۷).

در اکثر کشورهای توسعه یافته، بخش سوم به عنوان بخشی بسیار مهم تلقی می شود که دولت ها خود وارد این گونه فعالیت ها نمی شوند و بخش خصوصی نیز انگیزه لازم برای ورود به حیطه این گونه فعالیت ها را ندارند که این امر باعث شده تا با زمینه سازی های بلند مدت و اصلاح ساختارهای اقتصادی، امروزه بخش عظیمی از فعالیت های اقتصادی و ارائه خدمات اجتماعی در این کشورها به وسیله بخش سوم که همان بخش وقف و امور خیریه یا به عبارت کلی تر بخش غیرانتفاعی است، انجام شود؛ به طور مثال در کشور آمریکا در سال ۲۰۰۷ بیش از ۶/۶ درصد کل GDP متعلق به بخش سوم اقتصاد بوده است (گزارش سال ۲۰۰۷ مرکز مطالعات جامعه مدنی، دانشگاه جان هاپکینز).

در همان سال تولید ناخالص داخلی آمریکا براساس گزارش صندوق بین المللی پول (IMF) برابر ۱۴۰۷۷/۶۵ میلیارد دلار بوده است که سهم مربوط به بخش سوم اقتصاد، کمابیش برابر ۹۲۹ میلیارد دلار است. براساس همان منبع در همان سال، کل تولید ناخالص داخلی ایران برابر ۳۰۷ میلیارد دلار بوده است. این اعداد نشان از آن دارد که بخش سوم اقتصاد تا چقدر می تواند بزرگ باشد و اثبات می کند توسعه اقتصادی از راه بخش سوم نیز امکان پذیر است. اگر روند توسعه بخش سوم و نیز کارکردها و تنوع فعالیت های آنها مورد توجه قرار گیرد، در چند دهه اخیر در اکثر کشورهای توسعه یافته روندی صعودی داشته است<sup>۲۴</sup>. این مسأله بیانگر سهم قابل توجه این بخش در توسعه کشورهای پیشرفته است. برای آشنایی بیشتر با اهمیت این بخش در اقتصاد کشورهای توسعه یافته، می توان شکل زیر را مورد توجه قرار داد:



شکل ۱: سهم نیروی کار شاغل در بخش سوم اقتصاد نسبت به کل جمعیت فعال بین سال‌های ۱۹۹۵-۲۰۰۰ به صورت میانگین بین ۳۶ کشور (مرکز مطالعات جامعه مدنی، ۲۰۰۷)

همان گونه که در نمودار فوق ملاحظه می‌شود، در کشورهای توسعه یافته به طور میانگین، ۷،۴ درصد از شاغلین، مربوط به بخش سوم اقتصاد است. این در حالی است که سهم این بخش در کشورهای در حال توسعه، رقمی بیش از ۱،۹ درصد نیست. از سوی دیگر همان گونه که از تصویر مشخص است، سهم میانگین کشورهای در حال توسعه فاصله قابل توجهی با میانگین سهم این بخش در کشورهای مختلف دارد.



در کشور ما آمار دقیقی از سهم بخش سوم در اقتصاد کشور در دسترس نیست که این مسأله ناشی از فراهم نبودن زمینه جمع‌آوری اطلاعات از حجم فعالیت‌ها در این بخش اقتصاد کشور است. به نظر می‌رسد یکی از مهم‌ترین مقدمات تحقق این مسأله، طراحی سامانه جامع اطلاعات با هدف ارزیابی دقیق از ارزش، ابعاد و مقدار دارایی‌های واقعی و خیریه کشور است. با این وجود و با نزدیک شدن به سال‌های پایانی برنامه پنجم توسعه، این مهم همچنان محقق نشده است؛ چراکه بسیاری از سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی و حتی شخصیت‌های حقیقی محترم (متولیان) نیز حاضر به ارائه اطلاعات خود نیستند. لذا دولت باید برای تحقق این مهم، سازمان اوقاف و امور خیریه را یاری نماید. با نگاهی به ماده ۱۷۷ برنامه پنجم توسعه، به اهمیت این مسأله بیشتر پی می‌بریم:

«به منظور احیاء، توسعه و استفاده بهینه از ظرفیت موقوفات و اخوات و مقابله با سوءاستفاده از موقوفات اقدامات زیر انجام می‌شود:

الف - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری سازمان اوقاف و امور خیریه مکلف است نسبت به ثبت موقوفات بلامعارضی که صحت وقف آن محرز ولیکن تاکنون ثبت نشده‌اند، اقدام نماید.

ب - به منظور ایجاد بانک اطلاعات جامع موقوفات، کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی متولی وقف موظفند اطلاعات کلیه موقوفات، نذورات، اثاث باقیه، محبوسات و صدقات و موقوفات عام غیرمتصرفی و دارای تولیت را بر روی سامانه‌ای قرار دهند که تا پایان سال اول برنامه توسط سازمان اوقاف و امور خیریه ایجاد می‌شود.»

دستیابی به میزان دقیق ارزش دارایی‌های موقوفات و بقاع متبرکه تحت مدیریت و نظارت سازمان اوقاف و امور خیریه و برآوردی از میزان بهره‌وری این دارایی‌ها، موضوعی راهبردی برای سازمان اوقاف است. با این وجود، برنامه‌ریزان باید با هدف‌گذاری دقیق، نقشه راه مناسبی طراحی نمایند. با توجه به اطلاعات پیشین

پژوهشگر، در سال ۱۳۸۵ با ارزیابی تقریبی، میزان دارایی موقوفات پنجاه هزار میلیارد تومان برآورد شد و نسبت درآمد به سرمایه حدود ۳ دهم درصد بود ولی از ارزیابی جدید اطلاعی موجود نیست.

با مراجعه به فهرست مقالاتی که طی سالیان مختلف در حوزه اقتصاد و وقف مطرح شده و مرور مجموعه مباحث مطروحه و صدها نشست و گفت‌وگو و سمینار که در سنوات گذشته برگزار گردیده است، می‌توان ایده‌ها و تئورهای اقتصادی فراوانی در زمینه وقف مشاهده نمود، ولی باید اذعان کرد که در این میان، به حلقه گم شده و شاه کلید برنامه‌ریزی اقتصادی روی موقوفات با بهره‌وری لازم پرداخته نشده است. زیرا ما باید بپذیریم که در حال حاضر مهم‌ترین سرمایه سازمان اوقاف و امور خیریه زمین می‌باشد و برنامه‌ریزی روی این مولفه با حفظ شئون، دقیقاً باید عملیاتی شود که البته سازوکار خاص خود را دارد. اما متأسفانه این واقعیت مدنظر برخی افراد قرار نمی‌گیرد. البته اگر روزی با استدلال قوی و مستند به فتاوی شرعی و مبانی قانونی در حد ضرورت، موقوفه‌ای تبدیل به احسن گردد، آن موضوعی است استثنایی که نمی‌توان به همه امور تسری داد.

در کنار سرمایه زمین، وجود سرمایه انسانی و اجتماعی اوقاف از سایر قابلیت‌هاست که مجال پرداختن بدان‌ها در این مقوله نمی‌گنجد و اگر بخواهیم صرفاً به راه‌کارها پردازیم، با استفاده از تجارب پیشینیان و با اتکای به سرمایه‌ها و فرصت‌های موجود می‌توانیم مطالبی را در چند بخش با اهداف ذیل ارائه نماییم:

بخش اول- چه سرمایه و با چه ویژگی در اختیار داریم و برای احیای آنها چه باید کرد؟

بخش دوم- برای ورود به بازارهای جدید چه باید کرد؟

بخش سوم- آسیب‌شناسی روش‌های سرمایه‌گذاری و ساختاری اقدامات نیم قرن اخیر

بخش چهارم - ساختار و سازمان اقدامات چگونه باید باشد؟

## بخش اول - چه سرمایه و با چه ویژگی در اختیار داریم و برای احیای آن چه باید کرد؟

همان طور که گذشت مهم ترین سرمایه اوقاف، املاک و اراضی وقفی است که در اختیار سازمان و یا متولیان قرار دارد. با نگاه به تاریخ این اراضی و املاک، پر واضح است که از یک منظر به موقوفات منفعتی و انتفاعی تقسیم می شود:

### الف: موقوفات انتفاعی:

۱. مراکز درمانی، ۲. مدارس علمیه، ۳. مدارس عمومی و شبانه روزی، ۴. آب انبارها، ۵. کاروانسراها، ۶. کتابخانه ها، ۷. گورستان های وقفی و ۸. سایر فضاهای وقفی که جهت ارائه خدمات فرهنگی، اجتماعی و دیگر نیازها وقف شده اند.

موقوفات انتفاعی در بهره وری و ارائه خدمات، تفاوت هایی با موقوفات منفعتی دارد. برای ارتقای بهره وری موقوفات انتفاعی، باید سازوکار مدیریتی موجود را تغییر داد؛ چراکه ماهیت اصلی این نوع موقوفات، خدماتی است. فلذا در این نوع املاک، باید به دنبال تغییر فرایندها باشیم. در این مقاله ویژگی های موقوفات منتفعی را ارائه می کنیم و پرداختن به موقوفات انتفاعی را به مجال دیگری موکول می نمایم.

### ب: موقوفات منفعتی:

موقوفات منفعتی به واسطه این که منافع را در پی دارد، متولی موقوفه یا ادارات اوقاف، متناسب با شرایط روز و مقتضیات زمان، املاک و اراضی قابل بهره برداری را در مقاطع مختلف زمانی واگذار نموده اند و با وصول درآمد آن مبادرت به اجرای نیت واقف می کنند. البته پر واضح است که طی سده های پیشین تا نیم قرن اخیر اساساً ابزارهای تولید و خلق ثروت، بهره برداری از اراضی کشاورزی و باغات و تجارت بوده است که مغازه ها و املاک تجاری وقفی نیز در زمره این مجموعه ها به شمار می رفته است. با عنایت به ویژگی و شرایط موقوفات پیشینان، باید آنها را از یک منظر به دو بخش واگذار شده یا واگذار نشده تقسیم نمود. (البته موقوفات

به خاص و عام و متصرفی و غیرمتصرفی تقسیم می‌شود که در این مقاله نیازی به توضیح درباره آنها احساس نمی‌شود) اما فقط این نکته یادآوری می‌شود که متاسفانه حلقه گم شده اوقاف - که برخی افراد کمتر بدان توجه می‌کنند- این است که رقبات وقفی طی سنوات گذشته در قبال دریافت پذیره، سرفعلی یا اجاره مطابق با شرایط روز به اجاره واگذار و یا در قالب مشارکت اقدام و وجوه حاصل نیز صرف اجرای نیت واقف شده است. هر چند ممکن است برخی موارد به موقوفه هم اجحاف شده باشد یا این که بخش عمده‌ای از موقوفات کشور به موجب قانون اصلاحات ارضی فروخته شده و به ملکیت مردم درآمده و مجدد به رقبه وقفی تبدیل گردیده است و در این فرایند قانون‌گذار برای مردم و مستأجرین حقوقی را پیش‌بینی نموده است اما گاهی این واقعیت‌ها مورد توجه قرار نمی‌گیرد. اینک با توجه به این نکات باید موقوفات منفعتی را در چند گروه دسته‌بندی کرد و پیشنهاد متناسب برای ارتقای بهره‌وری آنها را نیز ارائه نمود:

### گروه اول - اراضی وقفی درون شهرها:

این اراضی با توجه به نوع و ویژگی مربوطه به دو بخش واگذار شده و واگذار نشده تقسیم می‌شود:

#### الف: اراضی وقفی واگذار شده

پیشنهاد بلند مدت	پیشنهاد کوتاه مدت	
تشکیل شرکت‌های خدماتی یا انعقاد قرارداد با شرکت‌های معتبر و دفاتر خدمات الکترونیک جهت همکاری در وصول حقوق موقوفات یا توافق با صاحبان حقوق استیجاری و پذیره و یکپارچه کردن قطعات و سرمایه‌گذاری کلان	تجدیدنظر در دستورالعمل‌های صادره جهت ایجاد سهولت در وصول اجاره، حق انتقال و سایر حقوق موقوفه	۱. اراضی وقفی واگذار شده جهت احداث مسکن

پیشنهاد بلند مدت	پیشنهاد کوتاه مدت	
تشکیل شرکت‌های خدماتی یا انعقاد قرارداد با دفاتر خدمات الکترونیک یا سایر شرکت‌ها جهت وصول حقوق موقوفه و همچنین جلب رضایت صاحبان حق برای یکپارچه کردن املاک و سرمایه‌گذاری جدید توسط اوقاف	تجدیدنظر در دستورالعمل‌های صادره جهت ایجاد سهولت در وصول اجاره و حق انتقال	۲. اراضی وقفی واگذار شده جهت احداث واحدهای تجاری
ایجاد واحدی جهت توافق با ادارات جهت آزادکردن اراضی مازاد مورد اجاره	پی‌گیری وصول حقوق موقوفات	۳. اراضی وقفی واگذار شده جهت احداث واحدهای اداری
تمهید مقدمات قانونی برای قابلیت وثیقه گذاشتن سند اجاره واحدها برای تأمین تسهیلات بانکی	پی‌گیری حقوق موقوفه واحدهای صنعتی تولیدی	۴. اراضی وقفی واگذار شده جهت احداث واحدهای صنعتی و تولیدی
بررسی موقعیت اراضی استیجاری و آزادسازی اراضی با رعایت حقوق مستأجرین	وصول حقوق موقوفات	۵. اراضی وقفی واگذار شده جهت احداث سایر بناها

توضیح: تجربه ثابت کرده است در شهرهایی که تعداد رقبات تجاری یا مسکونی فراوان می‌باشد، اقدام برای توافق با مستأجرین و یکپارچه‌سازی اراضی و املاک، پاسخ مثبت داده و اوقاف در برخی موارد این طرح را عملی کرده است و دولت و شهرداری‌ها هم موفق بوده‌اند.

### ب: اراضی واگذار نشده

پیشنهاد بلند مدت	پیشنهاد کوتاه مدت	
سرمایه‌گذاری مستقیم یا مشارکتی روی این اراضی	آمارگیری و احصای اراضی قابل سرمایه‌گذاری از طریق اوقاف یا بنیاد عمران موقوفات	۱. اراضی بلامعارض آماده سرمایه‌گذاری

پیشنهاد بلند مدت	پیشنهاد کوتاه مدت	
انجام مطالعات و برنامه‌ریزی بلند مدت	پی‌گیری حقوقی از طریق اوقاف یا بنیاد عمران موقوفات یا از طریق تأسیس شرکت خدماتی دفاتر حقوقی برای رفع موانع و معارض‌های احتمالی	۲. اراضی دارای معارض جهت سرمایه‌گذاری
انجام مطالعات و برنامه‌ریزی بلند مدت	آمارگیری و تشکیل بانک اطلاعات	۳. اراضی بلامعارض دارای کاربری‌های غیرمستعد جهت سرمایه‌گذاری

### گروه دوم - اراضی وقفی داخل محدوده استحفاظی

پیشنهاد بلند مدت	پیشنهاد کوتاه مدت	
بررسی و مطالعات جهت سنجش قابلیت‌های استفاده حداکثری از اراضی	تشکیل شرکت خدماتی یا دفتر خدمات الکترونیک جهت وصول مطالبات یا توافق با صاحبان حقوق	۱. اراضی واگذار شده
مطالعات جهت سرمایه‌گذاری	آمارگیری و تشکیل بانک اطلاعات و تثبیت اراضی	۲. اراضی واگذار نشده
برنامه‌ریزی جهت اجرای برنامه‌های بلند مدت	پی‌گیری جهت گفت‌وگو و مذاکره با زارعین جهت توافق	۳. اراضی دارای زارع صاحب نسق

### گروه سوم - اراضی خارج از محدوده استحفاظی شهرها و اراضی

#### کشاورزی

پیشنهاد کوتاه مدت	
تهیه سازوکاری جهت خرید نسق زراعی زارعین	۱. اراضی دارای زارع صاحب نسق
بررسی و مطالعه جهت سرمایه‌گذاری	۲. اراضی فاقد زارع صاحب نسق
بررسی و مطالعه جهت سرمایه‌گذاری	۳. اراضی فاقد مستأجر
توافق با مستأجرین	۴. اراضی دارای مستأجر

توضیح: متأسفانه حسب آمارهای موجود، اراضی خارج از محدوده استحفاظی همواره برای دولت و شهرداری‌ها و اوقاف مشکل ساز و محلی جهت دلالتی و سوء استفاده واسطه گران بوده است. لذا باید در سازمان برای این گونه اراضی که قابلیت بالقوه دارند؛ واحد مشخصی ایجاد و مدیریت شود.

### گروه چهارم - اراضی داخل طرح‌های هادی روستاها

پیشنهاد کوتاه مدت	
وصول اجارات	۱. اراضی دارای مستأجر
برنامه‌ریزی جهت سرمایه‌گذاری و احیای اراضی	۲. اراضی فاقد مستأجر
خرید نسق زارعین	۳. اراضی دارای زارع صاحب نسق
برنامه‌ریزی جهت احیای اراضی	۴. اراضی فاقد زارع صاحب نسق

### گروه پنجم - باغات

پیشنهاد	
احیای باغات در صورت امکان	۱. عرصه اعیان وقف
احیای باغات در قالب مشارکت در صورت امکان	۲. عرصه وقف اعیان ملکی

توضیح: متأسفانه به علت خشکسالی و کم‌آبی اغلب باغات با مشکل مواجه شدند و سرمایه‌گذاری مقرون به صرفه نیست و سازمان باید برای این باغات در سطح ملی چاره اندیشی کند.

### گروه ششم - بناهای عرصه و اعیان وقفی

پیشنهاد	
تخلیه، تخریب و بازسازی یا فروش واحدهای جدیدالاحداث واحدهای فرسوده که مقرون به صرفه می‌باشد.	۱. خانه‌های وقفی
خرید سرفقلی مستأجرین و بازسازی واحدها در صورت امکان یا خرید سرفقلی و واگذاری از طریق مزایده جدید	۲. مغازه‌های وقفی

### گروه هفتم - سایر فضاهای تجاری و خدماتی

پیشنهاد	
متناسب با نوع بهره‌برداری اقدام شود.	سایر فضاهای تجاری و خدماتی

توضیح: تجربه شرکت‌های وابسته به مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها در احیای بافت‌های فرسوده می‌تواند مدلی برای اوقاف جهت مطالعه و بررسی در برخی مناطق پرموقفه باشد که پس از مطالعه و بررسی با مشارکت صاحبان دانش فنی و سرمایه اقدام نماید.

### گروه هشتم - معادن وقفی

پیشنهاد	
توافق با زارعین و آزادکردن اراضی مربوطه	۱. معادن واقع در اراضی مشمول نسق زارعانه
برنامه‌ریزی جهت احیای معادن	۲. معادن واقع در اراضی غیرمشمول نسق زارعانه

توضیح: حسب بررسی‌ها در بیش از دو یا سه استان معدن وجود ندارد و سازمان روی این مقوله صرفاً در استان‌های مستعد باید سرمایه‌گذاری کند.

### گروه نهم - سهام وقفی موجود در بازار بورس

پیشنهاد	
بررسی و تبدیل این سرمایه با کسب مجوز از نماینده محترم ولی فقیه	۱. سهامی که توسط واقف وقف شده
بررسی و تبدیل این سرمایه با کسب مجوز از نماینده محترم ولی فقیه	۲. سهامی که توسط اوقاف یا متولی خریداری شده

توضیح: یکی از زمینه‌های سرمایه‌گذاری، از محل مازاد یا تقویت سبد سرمایه‌گذاری سهام موجود در بورس می‌باشد که متأسفانه این مهم در سنوات گذشته مورد عنایت قرار نگرفته و باید توسط سازمان و یا از طریق بنیاد توسعه و عمران موقوفات چاره‌اندیشی شود.



### گروه دهم - شرکت‌ها و موسسات اقتصادی وابسته

این شرکت‌ها نیز مانند هزاران شرکت باید از نظر سود و زیان یا اثرگذاری در فرایند ارائه خدمات به موقوفات و سازمان اوقاف و امور خیریه همواره مورد ارزیابی قرار گیرند و چنانچه موفق هستند، تقویت و در صورتی که مشکل دارند باید اصلاح شوند.

### گروه یازدهم - وجوه راکد و یا رسوب شده

علاوه بر املاک و مستغلات وقفی که به عنوان سرمایه اوقاف تلقی می‌شود، برخی از وجوه نقدی که در اثر مازاد بر مصرف متعارف سالیانه وجود دارد - که البته رقم آن زیاد نیست - و موجودی راکد حساب‌ها که از زمان وصول عواید تا زمان مصرف رسوب پیدا می‌کند - که البته حجم آن قابل توجه است - یکی از بهترین فرصت‌هاست.

همان طور که ملاحظه شد هر چند املاک و زمین‌داری در روزگاران گذشته یکی از مصادیق مهم ثروتمندی اشخاص و ملاکین محسوب می‌شد و با ایجاد تحولات عالم، این ابزار تولید به بخش صنعت و کارخانه‌داری و از آنجا به بخش‌های نرم‌افزاری تغییر وضعیت یافت اما امروزه بازارهای مالی و پولی جدید و شرکت‌های دانش‌بنیان جایگزین همه آنها شده است. از طرف دیگر، چون اوقاف مکلف است برابر مبنای شرعی و قانونی عین موقوفات را حفظ نماید، مجبور است تا سرحد امکان ملک‌داری نماید اما بهره‌وری و بهره‌برداری از املاکی که دارای زارع صاحب نسق، مستاجر و مالک اعیان دارد کار سهلی نیست و باید در بخش‌های اداری و فرایندها و اصلاح مقررات به رفع موانع پرداخت چرا که اوقاف در کشورهایی که بیشترین فرصت و توان خود را روی املاک و وصول حقوق املاک متمرکز کرده به مدیریت بر سرمایه‌های مرده متهم است. لیکن غرب از حدود دویست سال قبل تاکنون، سازوکار سرمایه‌های وقفی و نحوه بهره‌برداری را تغییر داده است و

برخی کشورهای اسلامی نیز طی نیم قرن اخیر سلسله اصلاحاتی انجام داده‌اند که پرداختن به آنها از این مقاله خارج است و به فرصت دیگری موکول می‌کنیم. در اینجا یادآوری می‌نمایم که مهیاترین فرصت برای مانور اوقاف و ایجاد تحول در کوتاه مدت، تمرکز روی «اراضی واگذار نشده بلامعارض» و استفاده حداکثری از «سرجمع مالی موقوفات» در قالب بانک و موسسات اعتباری است که در بخش بعد بدان می‌پردازیم و در بلند مدت نیز باید با اصلاح فرایندها و ایجاد برخی شرکت‌ها به انجام این مهم پرداخت که در بخش ساختارها بدان اشاره می‌شود.

توضیح: هر چند در خلال پیشنهادات یا اظهار نظرها همواره به محدودیت‌ها و موانع اراضی وقفی اشاره شده اما مجدد تصریح می‌کنم زمین در هر کشور عامل مهمی در توسعه به‌شمار می‌رود و از آنجا که اراضی وقفی دارای ویژگی خاص خود می‌باشد، اگر اتاق‌های فکر به طور مستمر با جهت‌گیری حقوقی و اقتصادی به اصلاح امور نپردازند، حرکت اوقاف محکوم به شکست است، چرا که تجربه ثابت کرده هر زمان به دور از مباحث فقهی و حقوقی و صرفاً با نگاه اقتصادی به مقوله وقف پرداخته شده است، آسیب‌های جبران ناپذیری به وجود آمده که مصادیق آن فراوان است و یا در نقطه مقابل، اگر صرفاً مدیران بر طبل حقوقی و فقهی کوبیدند و توسعه مناطق و منافع اقتصادی را ملاک قرار ندادند، لطمات جبران ناپذیر اجتماعی و ریشه‌ای به وقف وارد شده است که نگارنده از هر دو گروه موارد متعددی شاهد مثال دارد. لذا روی همین اصل تأکید می‌شود که باید نگاه اقتصادی و حقوقی توأم با هم به سیاست‌گذاری و تبیین راهبردها بپردازند.

### بخش دوم - ورود به بازارهای جدید

وقتی به عملکرد حوزه‌های مختلف اقتصادی در کشور می‌پردازیم، بر اساس اظهارات صاحب‌نظران مشخص می‌شود با وجود تحریم، تورم و مشکلات فراوان باز هم بازدهی در بخش بازارهای پولی و مالی و پس از آن، خودروسازی،



واقف  
برای  
پایان  
حماسه  
واقف

کتاب

بیشترین سود را در پی داشته است. اگر عملکرد موسسات مشابه سازمان اوقاف مانند سازمان اقتصادی کوثر، ستاد اجرایی فرمان امام، آستان قدس رضوی، بنیاد مستضعفان یا برخی موارد مشابه دیگر را ارزیابی کنیم، کاملاً مشخص می‌شود این دستگاه‌ها، هرچند نهاد عمومی غیر دولتی هستند، باز هم روح دولتی بر آنها حاکم است و آنهایی که صاحب ملک و املاک بودند، همه توان و استعداد خود را روی بهره‌وری املاک متمرکز نکردند و به‌جز آستان قدس که در بخش املاک شرایط مشابه اوقاف را دارد، همگان نسبت به فروش املاک اقدام و در حوزه‌های جدید اقتصادی به فعالیت پرداختند و توفیقات مناسبی هم کسب نمودند. هرچند فروش اراضی وقفی ممکن نیست ولی اوقاف چاره‌ای ندارد جز این که با حفظ اصل وقفیت، زمینه نقل انتقالات و سرمایه‌گذاری‌ها را روی اراضی وقفی هموار نماید و برنامه‌های کوتاه مدت و بلند مدت خود را در حوزه اداری طی نماید؛ اما این بدان معنا نیست که از فرصت‌های پیش رو غافل باشد.

به نظر نگارنده اوقاف در سال‌های اخیر فرصت ورود به بازارهای جدید را از دست داده است و باید هرچه زودتر این اشکال جبران شود. باز هم تأکید می‌شود اوقاف در بخش مدیریت بر سرمایه‌های موجود، باید راهش را از طریق نظام اداری ادامه دهد اما امیدوار به معجزه نباشد. مدیریت بر املاک و سرمایه‌های اوقاف مانند بازسازی و مرمت یک کتاب ارزشمند قدیمی یا بازسازی یک بنای ساختمانی دارای ارزش تاریخی، امری طاقت‌فرسا و نفس‌گیر است چرا که باید با قاشق چای‌خوری سیمان روی بنا ریخت ولی انجام کار اقتصادی و ورود به بازارهای جدید سرمایه، مشابه نوشتن یک کتاب جدید یا احداث ساختمان روی زمین صاف می‌باشد. لذا در همین راستا باید راهبردهای زیر را برای زمینه‌سازی جهت ورود به بازارهای جدید اتخاذ نماییم:

۱. تأسیس «بانک وقف» به‌عنوان یک اصل و اولویت اول با تمام توان دنبال و در اسرع وقت عملی شود و سازمان، همه امکانات خود را بسیج نماید. این کار با

- مشارکت ادارات کل اوقاف استان‌ها و متولیان و بنیاد توسعه و عمران موقوفات و تعامل با دستگاه‌ها و نهادهای مرتبط انجام پذیر است.
۲. «شرکت کارگزاری بورس» با مشارکت برخی شرکت‌های مورد وثوق یا مشارکت چند تن از متولیان صاحب تجربه که اکنون فعال هستند تشکیل و موضوع خرید و فروش سبد سهام را عملیاتی نماید و سرمایه‌های خود را در این بخش فعال کند.
۳. باید با مشارکت موقوفات مرتبط یعنی موقوفات دارای مصرف درمان، قرآن یا نیازمندان یا ... «صندوق‌های سرمایه‌گذاری» تشکیل و زمینه جذب امکانات مالی از مردم و گردش و چرخش سرمایه‌ها فراهم شود. مطمئن هستم اگر این صندوق‌ها درست مدیریت شود، آثار و برکات عظیمی خواهد داشت و در تأمین منابع مالی و گسترش فرهنگ وقف و نیکوکاری موثر می‌باشد. لذا این کار باید هرچه سریع‌تر عملی شود.
۴. انتشار «اوراق وقفی» با استفاده از بنیاد عمران موقوفات، هرچه زودتر باید عملی گردد و در قید بروکراسی اداری قرار نگیرد.
۵. زمینه‌های دیگری نیز برای عملیاتی کردن «اوراق مالی بهادار اسلامی» وجود دارد که در پژوهش‌های بعدی به تفصیل ارائه خواهد شد.
- در پایان این بحث باید این نکته را متذکر شویم که در بخش‌های اول و دوم، نکات مشترک و مرتبط با توسعه گردشگری، عمران، آبادانی بقاع متبرکه وجود دارد که نگارنده در کتاب نقش اماکن زیارتی در توسعه گردشگری بدان پرداخته است و در صورت لزوم در بحث جداگانه‌ای ارائه می‌گردد.

### بخش سوم - آسیب شناسی

منطق و عقل حکم می‌کند تا برای ورود به هر بحث یا تصمیم جدید، تجارب گذشته و نقاط قوت و ضعف موجود، ارزیابی گردد. بر اساس مرور برخی اسناد و

استماع تجارب پیشینیان از سال‌های منتهی به پیروزی انقلاب اساساً انجام کارهای اقتصادی توسط مدیران مبتکر و خلاق استان‌ها و با حمایت دفتر مهندسی و ساختمان از محل سرجمع موقوفات واحدهای متفرقه تجاری یا مسکونی انجام می‌شده است و اساساً محور سرمایه‌گذاری‌ها در بخش املاک و مستغلات بوده است.

بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، صندوق عمران موقوفات در سال ۱۳۶۴ تشکیل می‌شود و فعالیت‌ها آغاز می‌شود. در سال‌های ۱۳۶۴ و ۱۳۶۵ معاونت عمرانی و شناسایی در سازمان تشکیل و در مقطعی با صندوق عمران رقابت و در مقطع دیگر، محوریت هر دو کار معاونت و صندوق عمران در دست یک فرد قرار می‌گیرد و به واسطه تحرک و پویایی معاون وقت، خدمات عمرانی و گراسنگی در سراسر کشور ایجاد می‌شود که آثار آن همچنان هویداست. پس از حذف معاون شناسایی موقوفات، معاونت بقاع و اماکن متبرکه تشکیل و طی چند سال توفیقات خوبی در ساماندهی کارهای عمرانی بقاع متبرکه و رشد نذورات ایجاد می‌گردد و در مقاطعی میزان نذورات با درآمد موقوفات به رقابت می‌پردازد. در مقطع دیگری مجدداً مسئولیت معاونت امور اوقافی و مدیر صندوق، به یک نفر محول می‌گردد و صندوق عمران توفیقات ارزشمندی را کسب می‌کند که شاهد آثار آن تا سال‌های اخیر بوده‌ایم.

حال با توجه به مقدمه فوق در این بخش ذکر نکات زیر ضروری به نظر می‌رسد:

۱. در هر مقطع که صندوق عمران، مدیران و روسای ادارات را در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری مشارکت داده است و از منافع حاصله موقوفات و ادارات، استان‌ها را منتفع نموده، بازدهی کار بسیار افزایش یافته و رقابت به حداقل رسیده که باید به این مهم توجه شود.

۲. به همت برخی مدیران استان‌ها و با استفاده از منابع محلی و امکانات موجود یا

مشارکت سازمان و برخی متولیان و مشارکت صندوق عمران پروژه‌های بزرگ و ارزشمندی ایجاد گردیده که به‌عنوان نمونه می‌توان از مؤسسات مهمی مانند اسوه، دامپروری سوران، اطهر آب و یا پروژه‌های عمرانی دیگر ذکر کرد. باید از نتایج و تجربه موجود از اجرای این پروژه‌ها، بهره‌مند شویم.

۳. به نظر نگارنده چون همواره بین کارهای اداری و اقتصادی خلط مبحث وجود داشته است، مردان اقتصادی، موفق به قانع کردن مردان اداری نبوده‌اند و مردان اداری همیشه با این که کارهای جاری و روزمره بعضی از آنها روی زمین مانده است، مایل به کار اقتصادی هستند و طی قریب به ربع قرن، متأسفانه این رقابت یا اختلاف نظر وجود داشته و هر گاه مدیران مبتکر، خلاق و علاقمند، به دور از مباحث حاشیه‌ای با صندوق عمران همکاری نمودند و کار مشترک انجام دادند، موفقیت‌های وصف ناپذیری کسب گردید و هر گاه این همدلی از بین رفت، کار با کندی و مشکلاتی مواجه گردیده است.

### بخش چهارم - پیشنهادات مختصر ساختاری

هرچند مجال پرداختن به پیشنهادات مشروح ساختاری وجود ندارد اما تجربه موجود در کشورهای مختلف دنیا و از جمله ایران نشان داده است که فعالیت‌های اقتصادی ویژگی خاص خود را دارد و امور اداری نیز موقعیت خود را طلب می‌نماید لذا به اختصار پیشنهاداتی برای ارتقای ساختار اداری سازمان اوقاف ارائه می‌شود.

#### الف - شیوه انجام کارهای جاری و روزانه موقوفات

همان‌طور که در بخش‌های پیشین اشاره شد برخی از امور روزانه موقوفات مانند شناسایی، احیاء، تنظیم سند اجاره، تجدید اسناد اجاره، وصول اجارات، حسابرسی، اجرای نیت واقف، دفاع حقوقی و رفع معارض از موقوفات از جمله اموری هستند که باید در مناطق کم‌حجم توسط کارمندان اوقاف انجام شود که در حال حاضر

نیز چنین است و در مناطقی که حجم کارهای مورد اشاره در بند یک وسیع بوده و کارمند از عهده انجام آن بر نمی‌آید ضرورت دارد تا با رعایت مقررات فعلی کشور به برون سپاری پرداخت.

از سوی دیگر می‌توان از معتمدین و امنای مناطق به عنوان «وقف یار»، «نیکوکار» یا «امین» یا هر اصطلاح دیگر نیز با پرداخت حداقل حق الزحمه و توجیه و آموزش آنها، برای انجام برخی کارهای جاری و ابتدایی استفاده کرد که سازمان باید به‌طور جدی به این مقوله توجه کند.

### ب- انجام مطالعات و اجرای برنامه‌های اقتصادی

همان‌طور که به اختصار اشاره شد انجام کارهای اقتصادی اثرگذار و مهم مانند شرکت سوران یا اسوه یا اجرای طرح‌های عمرانی و ساختمانی هنگامی موفق بود که صندوق عمران موقوفات با استفاده از توان متولیان و مشارکت ادارات اوقاف وارد عرصه شد. در برخی مقاطع نیز چنانچه منابع مالی آن اکتفا می‌کرد راساً مبادرت به اقدام نمود و هر زمان همکاری و مرادده سازمان با صندوق عمران بیشتر شد، نتیجه کار با موفقیت بیشتری توأم بود. لذا با علم به مختصر تجربه گذشته، مجدداً تأکید می‌کنم که انجام کارهای اقتصادی ضمن نظارت و هدایت سازمان باید با محوریت بنیاد عمران و توسعه موقوفات باشد. این نهاد باید مستقیم وارد عمل شود. (مشروط بر آن که خود با مدیریت و برنامه‌ریزی صحیح و با بهره‌وری قابل قبول فعالیت نماید) و یا با تشکیل شرکت‌های جدید و یا مشارکت با تشکل‌های پذیرفته شده و امین اقدام نماید. برای توفیق در این امر باید ادارات اوقاف استان‌ها و شهرستان‌ها از مرحله تصمیم‌سازی تا تصمیم‌گیری نقش داشته باشند و از منافع حاصله نیز بهره‌مند گردند. حال این بهره‌مندی شامل موقوفات، بقاع متبرکه و برخی مدیران و همکاران نیز می‌شود. با این جهت‌گیری، در ابتدا پیشنهاداتی برای ارتقای بهره‌وری و افزایش بازدهی مغازه‌ها و املاک و اراضی وقفی، ارائه می‌گردد



و سپس راه کارهای دیگری برای ارتقای سطح فعالیت‌های اقتصادی سازمان اوقاف ذکر می‌گردد.

**ب-۱- مغازه‌ها و منازل وقفی:** در برخی بازارها، مغازه‌های متعدد تجاری وجود دارد که فضاهای پرت زیادی دارند و مستأجر هم قادر یا مایل به بازسازی نیست و موارد متعددی اتفاق افتاده که اوقاف با پرداخت حقوق مستأجر، زمینه بازسازی را فراهم نموده است. از سوی دیگر، در بین خانه‌های عرصه اعیان وقفی که تخلیه می‌شود و نیاز به بازسازی دارد یا منازل یک طبقه و دو طبقه وقفی که اعیان آنها ملک می‌باشد و مستأجر قادر یا مایل به بازسازی نیست، موارد متعددی وجود دارد که مستأجر تمایل به واگذاری حقوق خود به اوقاف دارد. البته باید گفت که موارد مشابه دیگری نیز به وضوح وجود دارد که اگر اوقاف با سازوکار دقیق و کامل این موارد را مدیریت نماید، موفقیت‌های خوبی را کسب خواهد کرد. لذا پیشنهاد می‌شود خصوصاً در شهرهای بزرگ با مشارکت موقوفات ذی‌نفع مستقر در آن محل‌ها و بنیاد توسعه، شرکت‌هایی تشکیل و کار آزادسازی، بازسازی و نوسازی این بخش‌ها را بر عهده گیرند.

**ب-۲- اراضی:** یکی از سرمایه‌های گرانسنگ اوقاف اراضی حاشیه شهرهاست که دارای مستأجر یا زارع صاحب نسق می‌باشند که طی سالیان متمادی همواره منافع کلانی برای واسطه‌ها و دلال‌ها ایجاد نموده‌اند. لذا در این موارد هم مانند بند فوق پیشنهاد می‌شود با استفاده از تجربه شرکت‌های عمران و بهسازی وزارت مسکن و شهرداری‌ها، شرکتی تشکیل و کار آزادسازی این اراضی را به عهده گیرد که این امر برای اراضی روستاهایی که در مناطق گردشگری و جوار شهرهای بزرگ قرار دارند، قابل اجرا خواهد بود.

**ب-۳-** باید در تصمیم‌گیری‌ها، انجام امور جزئی عمران و آبادانی و سرمایه‌گذاری در مناطق دور افتاده به عهده ادارات و مسائل مهم در حیطه مسئولیت بنیاد توسعه باشد.

ب-۴- در عملیاتی شدن مراتب مندرج در بند یک الی سه فوق، حتماً باید بنیاد و موقوفات بزرگ و برخی متولیان همان استان ذی‌مدخل بوده و استقلال رأی داشته باشند و بنیاد نیز نظارت عالیه اعمال نماید.

ب-۵- مهم‌ترین، سرنوشت‌سازترین و زود بازده‌ترین اموری که از اوقاف توقع می‌رود و باید زودتر عملی گردد، پیشنهادات مربوطه به سرمایه‌گذاری روی اراضی خام بلامعارض و ورود به عرصه‌های نوین اقتصادی است که در بخش دوم به تفصیل بیان شد. در بخش مربوط به تأسیس بانک، صندوق‌های سرمایه‌گذاری، انتشار اوراق وقفی و تأسیس شرکت کارگزاری باید مرز مالکیت و مدیریت سازمانی که این امور را دنبال می‌کند به دقت مورد توجه قرار گیرد و با دخیل کردن موقوفات و متولیان هر منطقه در موضوع تشکیل شرکت مربوطه، تعریف منظمی به دست آید.

### جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در این مقاله در ابتدا جایگاه بخش سوم در اقتصاد کشورهای مختلف مورد بررسی قرار گرفت تا از این رهگذر، تصویر روشنی از جایگاه این بخش در اقتصاد کشور ما به دست آید. در ادامه نیز با تمرکز بر موقوفات منفعتی، راه‌کارهایی برای ارتقای بهره‌وری این نوع موقوفات ارائه گردید. در بخش‌های بعدی، با ارائه راه‌بردهایی برای افزایش بازدهی دارایی‌های وقفی، آسیب‌ها و چالش‌های موجود برای حضور هرچه بیشتر دارایی‌های وقفی در بازار به تفصیل بیان شد. در پایان نیز پیشنهاداتی برای رفع این چالش‌ها به تفصیل بیان شد. البته پیشنهادات ارائه شده در بخش چهارم را می‌توان پیشنهاداتی کلی دانست که تنها زمینه را برای فعالیت بیشتر سازمان اوقاف در عرصه بازار سرمایه فراهم می‌کند. در مقاله‌ها و پژوهش‌های بعدی درباره نقش دارایی‌های وقفی در بازار اوراق بهادار اسلامی مطالب بیشتری به تفصیل بیان می‌شود.

## منابع:

۱. برنامه‌ریزی راهبردی ارتقاء جایگاه بخش سوم اقتصاد (وقف و امور خیریه) در راستای تأمین نیازهای بخش عمومی شهری با استفاده از تحلیل SWOT و AHP، آرزو آذری، دانشکده علوم اداری و اقتصاد دانشگاه اصفهان، ۱۳۹۳.
۲. تاریخ عقاید اقتصادی، فریدون تفضلی، تهران، نشر نی، ۱۳۸۷.
۳. وقف و سیر تحولات قانون‌گذاری در موقوفات، نادر ریاحی سامانی، شیراز: انتشارات نوید شیراز، ۱۳۷۸.
۴. بهره‌وری در قلمرو وقف و امور خیریه، نادر ریاحی سامانی، تهران: سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۱.
۵. مقاله «تحلیل اثر بخش سوم اقتصاد بر شاخص‌های اقتصادی و راه‌کارهای توسعه آن در ایران»، نویسندگان: مرتضی درخشان و خدیجه نصراللهی، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصادی اسلامی، ش ۵۵، صص ۳۲-۵.
۶. خلاصه‌ای از فرهنگ و تاریخچه وقف و اوقاف در ایران، اسماعیل مهینی، بوشهر: انتشارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، ۱۳۶۳.
۷. مبانی اقتصاد، مسعود نیلی، تهران، نشری نی، ۱۳۹۳.
8. en-Ner, Avner; "Nonprofit

## پی‌نوشت‌ها:

1. David Ricardo
۲. تاریخ عقاید اقتصادی، ص ۱۴
۳. مبانی اقتصاد، ص ۱۹
۴. آیت‌الله جوادی آملی، ۹۱/۱۰/۲۷
۵. سوره مائده، آیه ۹
6. Etizioni
7. Third sector
8. value-driven
9. NOA, 2009
10. First sector
11. Second sector
12. Ridley-Duf and Seanor, 2008
13. Social economy
14. Non-profit sector
15. Voluntary sector
16. Independent sector
17. Informal sector
18. Charitable sector
19. Tax- exempt sector
20. Civil society
21. Voluntary associations
22. Non – profit organizations (NPOs)
23. Non – governmental organization (NGOs)
۲۴. فصلنامه علمی پژوهشی اقتصادی اسلامی، ش ۵۵، صص ۳۲-۵

- Role of Nonprofit Enterprise”, Yale Law Journal, 89, 1980.
13. \_\_\_\_\_: “Nonprofit Enterprise in the Performing Arts”, Bell Journal of Economics, 12, 1981a.
  14. \_\_\_\_\_: “The Rationale for Exempting Nonprofit Corporations from the Corporate Income Tax”, Yale Law Journal, 91, 1981b.
  15. \_\_\_\_\_: “Economic Theories of Nonprofit Organization”, The Nonprofit Sector: A Research Handbook, edited by Walter W. Powell, New Haven, Conn: Yale University Press, 1987a.
  16. United Nations, Statistical Division, (2003). Handbook on Non-profit institutions in the system of National Accounts (Vol. 91). United Nations Publications.
  - Organizations: Why Do They Exist in Market Economies?”, The Economics of Nonprofit Institutions, edited by Susan Rose-Ackerman, New York: Oxford University Press, 1986.
  9. Ben-Ner, Avner, and Benedetto Gui: “The Theory of Nonprofit Organizations Revisited.”, The Study of Nonprofit Enterprise: Theories and Approaches, edited by Helmut Anheier and Avner Ben-Ner, New York: Kluwer Academic/ Plenum Publishers, 2003.
  10. Ferris, James, & Elizabeth Graddy: “Production Costs, Transaction Costs, and Local Government Contractor Choice”, Economic Inquiry, 29, 1991.
  11. Hansmann, Henry: “Economic theories of nonprofit organization”, The nonprofit sector: A research handbook, 1, 1987.
  12. Hansmann, Henry: “The