

**Pathology of *Waqf* Assets Revenue Model:
A Case Study of Residential Properties, Arena and Standing
property of Waqfs**

Vahid Yavari *

Mahdi Sadeghi Shahdani **

Mojtaba Nasrollahi Nasab ***

Received: 10/06/2018

Accepted: 14/01/2019

Abstract

Waqf is regarded as one of the first financial and civil systems to solve the problems in the Islamic society. Mutawilli (trustee) is legally responsible for maintaining and repairing Waqf Assets and reserving the waqf interests to be possible to enjoy legal beneficiary at any time in the future. Arena and standing property is one of the beneficial-motasarrefi waqfs of residential properties and has a significant contribution among the motasarrefi waqfs. The present case study gathered data through document analysis, interviews and focus group techniques and data analysis and used thematic analysis procedure to address the pathology of Waqfs revenue Model (i.e. renting). According to the stakeholder analytical framework including Waqif, waqf Asset, tenant, Mutawilli, government, and pathologies were identified and classified. The main pathologies are insignificant non-optimal conditions and restrictions of Waqif in the waqf document, increasing costs and decreasing income of waqf assets, lack of tenant's attention to contractual obligations and dignity of the waqf, Mutawilli's improper maintenance and renting of waqf assets and incorrect regulation and improper monitoring of government. Some solutions for pathologies can be the design of an electronic rental system to enhance the transparency in the performance of Endowment and Charity Organization (Oghaf organization), providing rental rate updates, assignment of rental activity to the private sector and the establishment of a special prosecutor's office for waqf.

Keywords: pathology, renting, revenue model, residential properties, waqf.

JEL Classification: L39, R 31.

* Assistant Professor, Faculty of Islamic Studies & Management, Imam Sadiq University, Tehran, Iran. yavari@isu.ac.ir

** Professor, Faculty of Islamic Studies & Economics, Imam Sadiq University, Tehran, Iran. sadeghi@isu.ac.ir

*** Researcher at Technology Studies Institute & Ph.D. Student in Economic studies, Imam Sadiq University, Tehran, Iran (Corresponding Author). nasrollahi@tsi.ir

آسیب‌شناسی الگوی درآمدزایی موقوفات (مطالعه موردی املاک مسکونی عرصه اعیان وقف)

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۳/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۱۰/۲۴

وحید یآوری *

مهدی صادقی شاهدانی **

مجتبی نصراللهی نسب ***

چکیده

وقف یکی از نخستین نهادهای مالی و مدنی با هدف رفع مشکلات جامعه اسلامی می‌باشد. تعمیر و آباد نمودن موقوفه و نیز حفظ مصالح وقف به‌گونه‌ای که امکان انتفاع از آن در طول زمان حفظ گردد از اهم وظائف شرعی متولی خوانده شده است. یکی از انواع وقفیات منفعتی - متصرفی، املاک مسکونی عرصه - اعیان وقف^۱ می‌باشند که سهم قابل توجهی در میان موقوفات متصرفی دارند. تحقیق حاضر با استفاده از روش موردپژوهی (مطالعه موردی) پس از گردآوری اطلاعات از طریق فنون بررسی اسناد، مصاحبه و گروه کانونی و تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از رویه تحلیل مضمون به آسیب‌شناسی الگوی درآمدزایی این رقبات یعنی اجاره‌داری، پرداخته است. با توجه به چارچوب تحلیلی ذی‌نفعان که شامل واقف، موقوفه، مستأجر، متولی و حکومت می‌باشد، آسیب‌ها شناسایی و طبقه‌بندی شدند. شروط و محدودیت‌های کم‌اهمیت و غیربهبینه واقف در وقف‌نامه، هزینه‌های فزاینده و درآمد کاهنده موقوفه، بی‌توجهی به تعهدات قرارداد و شأنتیت وقف توسط مستأجر، اجاره‌داری و نگهداری ناصحیح موقوفات توسط متولی و ریل‌گذاری و نظارت ناصحیح حکومت از جمله مهم‌ترین آسیب‌ها شناسایی شدند. طراحی سامانه الکترونیکی اجاره‌داری باهدف ارتقاء شفافیت عملکرد سازمان اوقاف و امور خیریه، به‌روزرسانی نرخ اجارات، واگذاری اجاره‌داری به بخش خصوصی و تأسیس دادسرای ویژه وقف از جمله راهکارهای رفع آسیب‌های فوق پیشنهاد شدند.

واژگان کلیدی: آسیب‌شناسی، اجاره‌داری، مدل درآمدزایی، رقبات مسکونی، وقف.

طبقه‌بندی JEL: L39, R31

* استادیار گروه مدیریت دولتی (تطبیقی و توسعه)، دانشگاه امام صادق (علیه‌السلام)، تهران، ایران yavari@isu.ac.ir

** استاد دانشکده معارف اسلامی و اقتصاد، دانشگاه امام صادق (علیه‌السلام)، تهران، ایران sadeghi@isu.ac.ir

*** پژوهشگر پژوهشکده مطالعات فناوری ریاست جمهوری و دانشجوی دکتری علوم اقتصادی دانشکده معارف اسلامی و اقتصاد، دانشگاه امام صادق (علیه‌السلام)، تهران، ایران (نویسنده مسئول) nasrollahi@tsi.ir

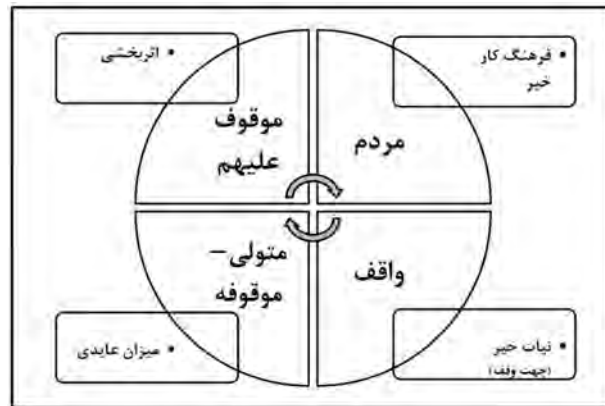
۱. جهت تقریب به ذهن، عرصه را می‌توان به معنای زمین و اعیان را به معنای ساختمانی که روی عرصه بنا می‌شود در نظر گرفت. منظور از املاک مسکونی عرصه اعیان وقف، آن دسته از املاکی می‌باشند که کاربری مسکونی دارند و هم زمین و هم ساختمان آن‌ها باهم وقف می‌باشند؛ برخلاف برخی از املاک مسکونی که تنها زمین آن‌ها و یا تنها اعیان آن‌ها از طریق واقف وقف شده است.

مقدمه

وقف در اسلام را می‌توان یکی از بهترین ابزارها در جهت تعالی فرد و جامعه و بهترین پاسخ‌دهنده به دغدغه‌های مسلمانان در جهت رفع مشکلات جامعه اسلامی عنوان نمود. از منظر فقهی در تعریف وقف آمده است «هو تحبیس الاصل و اطلاق المنفعه» (حلی، ۱۴۰۳ق، ص. ۲۱۱)؛ یعنی محبوس کردن اصل و رها گذاردن منفعت آن.

موقوفات از بعد درآمدزایی به دودسته موقوفات انتفاعی (مانند مسجد، حسینیه و...) و موقوفات منفعتی تقسیم می‌شوند. موقوفات منفعتی که از این پس مورد تمرکز این تحقیق می‌باشند، به آن دسته از موقوفاتی گفته می‌شود که توان درآمدزایی دارند و واقف اساساً درآمد آن‌ها را برای تأمین موقوف علیهم (نیت واقف) اختصاص داده است.

در عرصه عمل، وقف می‌تواند باعث دمیده شدن روحی تازه در جامعه گردد و آثار و برکات فراوانی و فزاینده‌ای از طریق چرخه ایجادشده، به همراه داشته باشد. از این رو مطابق چرخه حیات و اثربخشی وقف (شکل زیر)، مردم با نیت خیرخواهانه، خود و یکدیگر را به امر وقف تشویق می‌کنند و با این کار باعث افزایش سطح فرهنگ خیررسانی در جامعه می‌شوند؛ در نتیجه افزایش واقفین، نیت خیر متعدد و بالتبع موقوفات جدید باهدف رفع مشکلات به وجود می‌آید. افزایش تعداد موقوفات به همراه مدیریت صحیح متولیان، باعث افزایش میزان عایدی حاصل از موقوفات می‌شود و در نتیجه زمینه برای اجرای نیت واقفین فراهم و موقوف علیهم از این عواید منتفع می‌شوند و جامعه و مردم به‌طور غیرمستقیم از این فرآیند متأثر می‌گردند (یاوری، ۱۳۹۱). (به‌طور مثال بیش از یک میلیون و دویست هزار رقبه وقفی در اجاره مستأجرین می‌باشد که به سهم خود توانسته است کمک به‌سزایی در تأمین مسکن این دسته از افراد و کاهش هزینه‌های ایشان و جلوگیری از آثار مخرب اجتماعی و فرهنگی ناشی از نبود مسکن مناسب برای این قشر داشته باشد) و این چرخه با سرعت و وسعت فزاینده به حرکت خود ادامه می‌دهد.



شکل ۱: چرخه حیات و اثربخشی وقف

(تنظیم شده بر اساس یآوری، ۱۳۹۱)

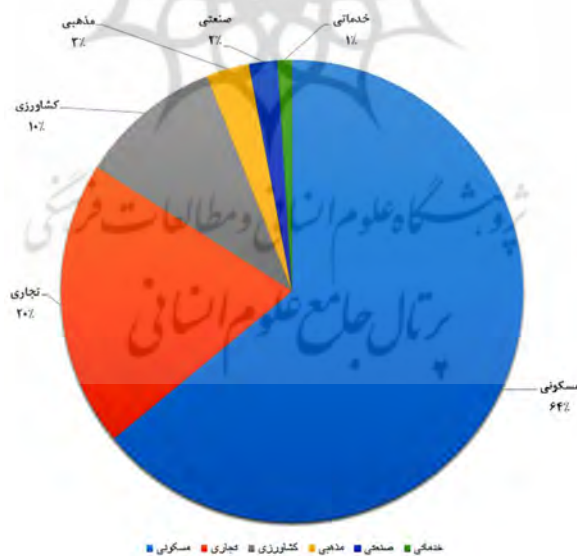
اما زمانی می‌توان شاهد این کارایی و اثربخشی این چرخه بود که تمامی بخش‌ها به درستی نقش خود را ایفا نمایند؛ به‌ویژه آن‌که موقوفه قابلیت درآمدزایی داشته باشد و متولی موقوفه بتواند به درستی از موقوفه درآمدزایی کند. در ماده ۶ از قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳، مقرر می‌دارد که «صرف درآمد موقوفات به‌منظور بقای عین آن‌ها بر سایر مصارف مقدم است و متولی موظف است، موجبات آبادانی رقبات موقوفه را در جهت بهره‌برداری صحیح از آن‌ها به‌منظور اجرای نیت واقف فراهم آورد». بر این اساس است که می‌توان اولین اصل شرعی و قانونی در مدیریت موقوفات را حفظ توان درآمدزایی و یا امکان انتفاع مؤثر از موقوفه از طریق صیانت از ارزش اصل موقوفه، در طول زمان قلمداد کرد (هاشمی نسب، ۱۳۷۹).

بنابراین موضوع درآمدزایی برای موقوفات منفعتی بسیار حائز اهمیت است.

از سوی دیگر، شواهد حاکی از بهره‌وری پایین موقوفات منفعتی متصرفی‌اند (سوری، ۱۳۸۳). موقوفات متصرفی موقوفاتی هستند که به موجب قانون و با رعایت آیین‌نامه اداره آن‌ها به عهده سازمان اوقاف و امور خیریه می‌باشد (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ص. ۷۰). هرچند که آمار دقیق و جامعی در مورد میزان بهره‌وری موقوفات وجود ندارد اما گزارش‌ها حاکی از آن است که «کمترین نرخ بازدهی دارایی‌ها در کشور، مربوط به دارایی‌های وقفی است و این در حالی است که حدود ۱۵

درصد از دارایی‌های کشور وقفی می‌باشند» (پور ابراهیمی، ۱۳۹۲). به طوری که مطابق با برآورد صورت پذیرفته در سال ۱۳۸۵، نسبت درآمد به سرمایه موقوفات حدود سه دهم درصد است (ریاحی، ۱۳۹۱).

بنابراین الگوی فعلی درآمدزایی موقوفات متصرفی نمی‌تواند اهداف و نیات واقفین را به طور کامل پوشش دهد و نهاد وقف را از اهداف اصلی خود که رفع مشکلات جامعه است دور می‌کند به ویژه آن که سهم بسیار بالایی از موقوفات کشور تحت مدل اجاره‌داری واحد (توسط سازمان اوقاف و مطابق با آیین‌نامه‌های آن سازمان) اداره می‌شود. بنابراین بررسی این موضوع از این جهت حائز اهمیت است و شناسایی و اجرای الگوی بهینه اجاره‌داری می‌تواند تأثیرات زیادی در میزان درآمد حاصله و اجرای نیات واقفین داشته باشد. رقبات وقفی از نظر کاربری به انواع مختلفی مانند صنعتی، خدماتی، مسکونی، کشاورزی و... تقسیم می‌شوند که بررسی و آسیب‌شناسی تمامی آن‌ها از حوصله این پژوهش خارج است و لازم است پژوهشگرانی در این زمینه‌ها به تحقیق و بررسی بپردازند. در این میان، رقبات مسکونی حجم بالایی به نسبت سایر رقبات به خود اختصاص داده‌اند که نشان از اهمیت مسئله دارد.



نمودار ۱: پراکندگی میزان کاربری رقبات در تهران

(سازمان اوقاف و امور خیریه، بی تا)

به‌طور مثال در استان تهران، رقبات مسکونی، ۶۴ درصد کل رقبات را شامل می‌شوند و پس از آن رقبات تجاری با فاصله قابل‌توجهی در مرتبه دوم قرار می‌گیرند (نمودار ۱). از این‌رو رقبات مسکونی با توجه به وسعت دامنه مدیریتی و نظارتی آن‌ها و سکنی‌گزیدن خانواده‌ها و مواردی از این‌دست، از سایر بخش‌ها متمایز می‌شوند و تمرکز ویژه روی این بخش را ضروری می‌نماید؛ اما در میان رقبات مسکونی، رقبات مسکونی عرصه اعیان وقف از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند و به گفته صاحب‌نظران بیشترین مشکلات و هزینه‌ها را در میان سایر رقبات برای سازمان اوقاف به وجود آورده‌اند. درآمدزایی سایر انواع رقبات (مانند املاک عرصه وقف) علاوه بر اجاره، از طریق دریافت انواع پذیره‌ها و بعضاً برخی از عقود می‌باشد اما به‌طور کلی همان‌طور که در بخش‌های بعدی خواهیم گفت، درآمدزایی املاک مسکونی عرصه اعیان وقف، از طریق اجاره می‌باشد. بنابراین در این تحقیق محقق در صدد شناسایی آسیب‌های الگوی اجاره‌داری رقبات مسکونی عرصه - اعیان وقف است.

آسیب در فرهنگ لغت معین، زخم، صدمه، رنج، بلا، آزار و ضرر تعریف شده است. به نقل از اندرومانزینی (۲۰۰۵) آسیب‌شناسی معادل کلمه پاتولوژی است و مراد از آن شناسایی علل و ریشه، عواملی است که در بروز بحران در پدیده‌های مختلف نقش دارند و این عوامل می‌تواند روند بالندگی و کارآمدی پدیده‌ها را مختل سازند. بنابراین آسیب‌شناسی فرایندی است نظام‌مند از جمع‌آوری داده‌ها به‌منظور تعامل اثربخش و سودمند در راستای حل مشکلات و مواجهه با چالش‌ها، فشارها و محدودیت‌های محیطی در سازمان (المئی و همتی، ۱۳۹۵).

۱. پیشینه تحقیق

محققان بسیاری وقت و همت خود را در جهت اعتلای نهاد وقف در کشور گذاشته‌اند. آن‌ها با ورود به عرصه‌های مختلف وقف همچون املاک و اجارات، سرمایه‌گذاری، اجرای نیات، حقوقی، فرهنگی، اجتماعی و ... در این تلاش بوده‌اند که مشکلات نهاد وقف را شناسایی کنند و برای آن‌ها راهکارهایی ارائه دهند و یا به ترویج و شناساندن نهاد وقف و ابعاد گوناگون آن، همت گمارند که ذکر تمامی آثار محققان خارج از

حاصله این مقاله است. اما آنچه ارتباط بیشتری با موضوع مورد بحث دارد از جمله موارد زیر است:

حاتمی و شفقتی (۱۳۸۰) در مقاله‌ای با عنوان «اجاره مال موقوفه» با روش اسنادی به بررسی و تحلیل مسائل حقوقی اجاره‌داری موقوفه به‌خصوص تعیین شخصیت اجاره‌دهنده و اثر فوت متولی یا موقوف‌علیهم بر عقد اجاره پرداخته‌اند و نتیجه گرفته‌اند که اجاره مال موقوفه چه از جانب موقوف‌علیهم و چه از سوی متولی یا سازمان اوقاف، نه به عنوان مالک بلکه به عنوان نمایندگی از سوی شخص حقوقی (وقف) است.

سوری (۱۳۸۳) در رساله دکتری خود با عنوان «بررسی وضعیت بهره‌برداری از رقبات منفعتی موقوفات کشور: مطالعه موردی اداره اوقاف جنوب شهر تهران» بیان می‌دارد که نتایج این تحقیق بیانگر آن است که درآمد رقبات منفعتی وقفی پایین است و رقبات اداری در مقایسه با رقبات غیرمتصرفی و به ویژه رقبات هیئت‌امنایی درآمدهای پایین‌تری را داشته‌اند. نتایج حاصل از رگرسیون‌های انجام‌شده در این تحقیق نشان می‌دهد، که بزرگی اندازه رقبات و طولانی بودن مدت قراردادهای اجاره‌ای رقبات اثری منفی روی درآمدها داشته است و با افزایش هزینه‌های عمرانی و حقوقی میزان هزینه‌های خالص وقفی کاهش داشته است. علاوه بر این‌ها، ایجاد تحول در مدیریت موقوفات با واگذاری رقبات به هیئت امنای محلی، امتناع از واگذاری سرقفلی‌ها و حق اعیان املاک وقفی، سالانه کردن قراردادهای اجاره‌ای، نوسازی و بازسازی رقبات منفعتی، اختصاص درآمد حاصل از محل پذیره‌ها به سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت، بازنگری در شیوه‌های وقف اموال و املاک مبتنی بر انعطاف‌پذیری نيات واقفین در جهت پاسخگویی به ضرورت‌های اصلی جامعه، ایجاد اصلاحات در قوانین و مقررات وقفی کشور و فعال‌سازی مشارکت بخش خصوصی در تولید و انجام سرمایه‌گذاری‌های وقفی از مهم‌ترین توصیه‌های این تحقیق در جهت افزایش درآمدهای وقفی برای موقوفات کشور است. روش‌های تحقیق وی با توجه به هر فصل جداگانه است از جمله اسنادی و اقتصادسنجی.

عبادی (۱۳۸۸) در مقاله خود تحت عنوان «شیوه‌های جدید بهره‌وری و سرمایه‌گذاری اموال وقف» و ریاحی سامانی (۱۳۹۱) در کتاب خود با عنوان «بهره‌وری در قلمرو وقف و امور خیریه» به روش‌های جدید بهره‌وری اشاره کرده‌اند.

شیخانی (۱۳۹۱) در پایان‌نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان «تطبیق مسئله تعیین متولی - ناظر در وقف با مسئله اقتصاد اطلاعات» که به روش جستجوی کتابخانه‌ای انجام شده است ضمن تطبیق مسئله تعیین متولی و ناظر در وقف با موضوع عدم تقارن اطلاعات در مسئله اقتصاد اطلاعات و بیان پاره‌ای از چالش‌های موجود در اداره موقوفات نشان می‌دهد که می‌توان با استفاده از راهکارهای پیشنهادی اقتصاد اطلاعات در جهت رفع مشکلات ناشی از عدم تقارن اطلاعات در مسئله تعیین متولی و ناظر در وقف بهره برد.

انور موسی (Musaei, anwar) و همکاران (۲۰۱۴) در مقاله خود با عنوان «تحلیل مالی درآمد مستغلات وقفی در کرانه باختری ۲۰۰۰-۱۹۹۴» به بررسی و آسیب‌شناسی مستغلات و درآمد حاصل از آن‌ها در وزارت وقف در فلسطین و به‌طور ویژه در کرانه باختری پرداختند، زیرا ۶۱ درصد درآمد سالانه این وزارتخانه از درآمد مستغلات است و این میزان نسبت به اندازه و مکان این مستغلات، رقم پایینی بود. در انتها نویسندگان این مقاله پیشنهادهایی در مورد مکانیسم واگذاری، مدت و مواد قرارداد و نحوه تعامل با مستأجر جهت بهبود وضعیت مالی این وزارت دادند. نویسنده در این تحقیق با روش اسنادی و مراجعه به اسناد این وزارتخانه و همچنین مصاحبه با خبرگان این حوزه و روش تحلیل توصیفی، نشان می‌دهد با توجه به اندازه و موقعیت، درآمد مستغلات وقفی پایین است و وزارت وقف در جمع‌آوری درآمدها از مستأجرین با مشکلاتی مواجه شده است و این وضعیت به علت‌هایی از جمله مشکل تنظیم‌گری قرارداد، عدم به‌روزرسانی اجارات، و مشکلات حقوقی - قانونی برمی‌گردد. از راهکارهای این تحقیق می‌توان به مواردی از جمله افزایش و به‌روزرسانی اجاره‌بها، معرفی سازوکار جدید واگذاری مستغلات برای اجاره از جمله مزایده، بازنگری متن قرارداد، اجبار کردن مستأجرین به پرداخت سالانه اجاره‌بها (به‌جای چندین سال) و تصحیح فرآیند پیگیری‌های دادگاهی اشاره کرد.

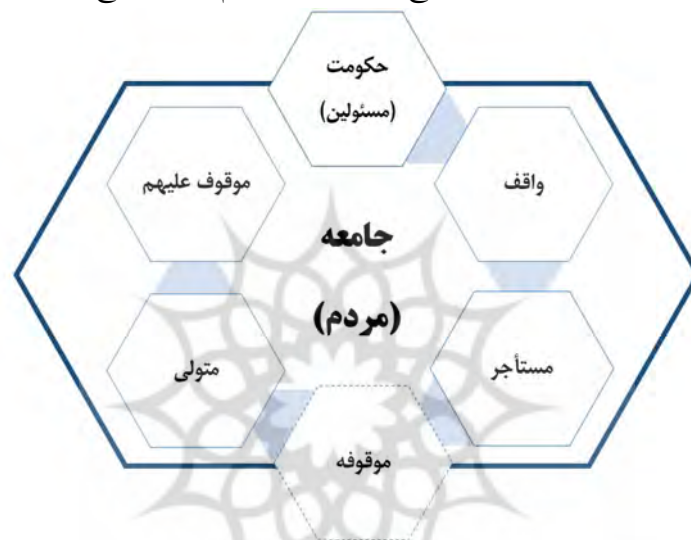
همان‌طور که مشاهده گردید، حفظ منافع موقوفه برای دغدغه‌مندان حوزه وقف از اهمیت بالایی برخوردار است و محققین به این مسئله به‌طور ویژه‌ای پرداختند. بررسی پیشینه تحقیق گویای آن است که مطالعات مختلف، حول موضوع بهره‌وری و روش‌های درآمدزایی شکل گرفته است به‌طوری‌که دسته‌ای از مطالعات روی مسئله شیوه‌های نوین درآمدزایی تمرکز کرده است و اجاره‌داری را به‌عنوان شیوه‌ای سستی معرفی می‌کنند و به مسئله اجاره‌داری نمی‌پردازند. دسته‌ای دیگر از مطالعات، روش‌های درآمدزایی را از بعد تاریخی و سیر تطور و تکامل آن را بررسی می‌کنند (Shamsiah, 2010) و در نتیجه در این زمینه عمیق نمی‌شوند و دسته‌ای دیگر از مطالعات همانند سوری (۱۳۸۳) و انور موسی (۲۰۱۴) به مقوله اجاره‌داری و بیان پاره‌ای از چالش‌ها با رویکرد کارکردی می‌پردازند اما هیچ‌یک تمرکز روی املاک مسکونی عرصه اعیان وقف به‌ویژه در کشور ایران ندارند و در واقع اهدافی دیگر را دنبال می‌کنند.

۱-۱. تحلیل ذی‌نفعان به‌مثابه رویکرد نظری تحقیق

فریمن ذی‌نفعان را هر فرد یا گروهی تعریف نموده است که در دستیابی سازمان به اهدافش اثر می‌گذارند و یا اثر می‌پذیرند (ثقفی و همکاران، ۱۳۹۳). در این پژوهش، از آن جهت به دنبال شناسایی ذی‌نفعان اصلی در حوزه املاک مسکونی عرصه اعیان وقف هستیم که مطابق با ادبیات این حوزه ضعف یا عدم مدیریت ذی‌نفعان می‌تواند برای یک پروژه یا سازمان مخرب بوده و مشکلاتی نظیر بروز اختلاف و تضاد با جامعه، پیچیده شدن فرآیند تصمیم‌گیری‌ها، بروز تأخیرات و افزایش هزینه‌ها، خدشه‌دار شدن اعتبار و سابقه افراد و نهادهای حاضر در پروژه و یا سازمان و مشکل در اولویت‌بندی و پاسخ‌گویی به مطالبات ذی‌نفعان را به وجود آورد (ثقفی و همکاران، ۱۳۹۳).

یکی از راه‌های تمایز انواع ذی‌نفعان در نظر گرفتن گروه‌هایی از مردم است که دارای روابط قابل دسته‌بندی با سازمان هستند (ثقفی و همکاران، ۱۳۹۳). مبتنی بر بررسی‌های صورت گرفته، مردم و جامعه جامع‌ترین ذی‌نفع موقوفات مسکونی هستند به‌طوری‌که سایر ذی‌نفعان نیز برآمده از نقش‌آفرینی مردم در عرصه‌های مختلف می‌باشند.

مبنتی بر تحلیل ذی‌نفعان و نظرات صاحب‌نظران این عرصه، ذی‌نفعان اصلی و مستقیم املاک مسکونی عرصه اعیان وقف عبارت‌اند از: جامعه (مردم)، حکومت، واقف، متولی، مستأجر، موقوف‌علیهم و موقوفه. هرچند که واقفین، متولیان، حکومت (به معنای مسئولان)، مستأجرین و موقوف‌علیهم بخشی از جامعه می‌باشند اما مفهوم جامعه فراتر از آن‌ها می‌باشد که در واقع از آثار غیرمستقیم وقف منتفع می‌شوند.



شکل ۲: ذی‌نفعان شناسایی شده در حوزه تحقیق (یافته‌های پژوهش)

واقفین، متولیان، موقوف‌علیهم، مسئولان حکومتی و مستأجرین در دل جامعه (مردم) قرار دارند (به صورت عموم و خصوص مطلق). حکومت به معنای اعم (شامل نهادها، نظامات، قوانین و مقررات) در رأس تمامی ذی‌نفعان قرار دارد و بر تمامی آن‌ها اثرگذار است. به‌طور مثال حکومت می‌تواند از طریق ابزار مقررات‌گذاری در اصلاح تعاملات میان مستأجر و متولی نقش به‌سزایی ایفا نماید. موقوفه نیز به عنوان شخصیت حقوقی مستقل، اگرچه جزئی از جامعه نیست اما جزء ذی‌نفعان است.

اما مهم‌ترین و مؤثرترین ذی‌نفع شناسایی شده که تأثیرات مستقیم و قابل توجهی بر روی درآمدزایی موقوفات مسکونی عرصه اعیان وقف دارد، متولی است که در خصوص موقوفات متصرفی - که محدوده تمرکز این پژوهش است - همان سازمان

اوقاف و امور خیریه می‌باشد. به دلیل اهمیت این موضوع اندکی در مورد جایگاه و نقش آن که عبارت است از اجاره‌داری، می‌پردازیم.

مطابق با قانون، تولید موقوفات متصرفی از جمله وظایف سازمان اوقاف و امور خیریه است. عموماً موقوفات منفعتی برای کسب درآمد به اجاره واگذار می‌شوند که اصولاً با انعقاد قرارداد در ازای اجاره‌بهای مشخص، حق بهره‌برداری از موقوفه یا رقبات آن در یک مدت معین به مستأجر واگذار می‌گردد (ریاحی سامانی، ۱۳۹۱، ص. ۱۴۶). مطابق با ماده ۴۶۶ قانون مدنی اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۵) و در قبال آن باید عوضی را به موجر بپردازد (الموسوی الخمینی، ۱۳۶۸، ص. ۴۸۵). در ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات سازمان اوقاف و امور خیریه (مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰) آمده است: به منظور رعایت مصلحت وقف و بهره‌برداری صحیح، باید رقبات موقوفه را با توجه به مفاد وقف‌نامه و قوانین مربوطه و با جلب نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی و رعایت شرایط [ذکرشده] از طریق مزایده به اجاره واگذار نمود (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ص. ۴۴) و همچنین مطابق با ماده ۶ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه (مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲)، متولی موظف است موجبات آبادانی رقبات موقوفه را در جهت بهره‌برداری صحیح از آن‌ها به منظور اجرای نیات واقف فراهم آورد (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ص. ۱۴). علاوه بر این‌ها مطابق ماده یک آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه (مصوب ۱۳۵۸/۲/۱۷): سازمان اوقاف مکلف است ضوابط و شرایط لازم و ضروری برای تنظیم اجاره‌نامه مستأجران و متصرفان املاک و اموال اوقافی را طی دستورالعملی به کلیه ادارات و مراکز اوقافی استان‌ها ابلاغ و سریعاً نسبت به تجدید اجاره و انعقاد قرارداد اقدام نماید (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ص. ۱۰۷).

بنابراین سازمان اوقاف موظف است برای اجاره‌داری رقبات موارد مختلفی از جمله، تعیین میزان اجاره‌بها، تنظیم محتوای قرارداد، حفظ و نگهداری موقوفه، رعایت تعهدات و مراقبت بر انجام دقیق آن، آماده‌سازی موقوفه جهت بهره‌برداری بعدی، تجدید اجاره و انتخاب مستأجر را رعایت کند. با توجه به مطالب فوق یکی از وظایف سازمان

به‌عنوان متولی عبارت است از اجاره‌داری در جهت رعایت مصلحت وقف و اجرای نیات واقفین؛ بدین‌منظور هر چه که سازمان در انجام این مهم، موفق عمل نماید، مصالح موقوفه و اجرای نیات واقف باکیفیت بهتری رعایت می‌گردند. تحقیق حاضر مبتنی بر استراتژی مطالعه موردی و با توجه به رویکرد نظری فوق، داده‌های موجود را جمع‌آوری و سپس مبتنی بر آن، الگوی درآمدزایی املاک مسکونی عرصه اعیان وقف را آسیب‌شناسی می‌کند.

۲. روش تحقیق

مبتنی بر رویکرد خردمندانه گام‌به‌گام (دل و هک، ۱۳۹۰)، فلسفه این پژوهش، تفسیری و رویکرد آن کیفی است. با توجه به هدف پژوهش که شناسایی آسیب‌های الگوی درآمدزایی موقوفات است، با استفاده از روش مطالعه موردی (موردپژوهی)، حوزه پژوهش به موقوفات مسکونی عرصه اعیان وقف محدود شده است. داده‌های کیفی با فنون بررسی اسناد، مصاحبه با خبرگان (دل و هک، ۱۳۹۰)، (ازکیا و همکاران، ۱۳۹۶) و گروه‌های کانونی گردآوری شده و برای تحلیل داده‌ها از رویه تحلیل مضمون (عابدی جعفری و همکاران، ۱۳۹۰) استفاده شده است.

در پژوهش موردی یادشده، املاک مسکونی عرصه اعیان وقف به‌مثابه یک سیستم با حدود مرز مشخص، دارای عناصر و عوامل متعدد و مرتبط به هم به‌عنوان واحد تحلیل منظور شده است و سعی شده مراحل پژوهش بر اساس مراحل الگوی ین انجام شود (ین، ۱۳۷۶).

پرسش اصلی پژوهش عبارت است از: «آسیب‌های الگوی درآمدزایی املاک مسکونی عرصه اعیان وقف کدامند؟» و پرسش‌های فرعی نیز عبارت‌اند از: «کدام یک از ذی‌نفعان و چگونه می‌تواند در رفع مهم‌ترین آسیب‌های شناسایی‌شده، کمک کند؟» و همچنین «راهکارهای پیشنهادی برای رفع مهم‌ترین آسیب‌ها کدام است؟».

این پژوهش از منظر نوع‌شناسی مطالعات موردی، تک موردی است زیرا تنها یک نوع از انواع موقوفات (یعنی املاک مسکونی عرصه و اعیان وقف) را مورد مطالعه قرار

می‌دهد (ازکیا، ۱۳۹۶). سعی شده املاک مسکونی عرصه اعیان وقف در سطوح کشوری، استانی و شهرستانی مورد بررسی قرار گیرند. اسناد و مدارک مورد بررسی شامل اسناد و مدارک مرتبط با سازمان اوقاف و امور خیریه می‌باشد. مهم‌ترین فایده اسناد مزبور در تحقیق موردی، آن است که می‌توان در سایه وجود آن‌ها به سایر منابع پی برد و کار جمع‌آوری داده‌ها را شروع کرد (ین، ۱۳۷۶). در این زمینه پروژه‌ای ملی با عنوان «ارتقای بهره‌وری موقوفات کشور مطابق با نیت واقفین» انجام شده که در قالب این پروژه کارگروه‌های متعدد تشکیل شده بود که یکی از آن‌ها، کارگروه «ارتقاء بهره‌وری اجارات» بوده که نتایج و گزارش‌های حاصل از این کارگروه به‌عنوان مهم‌ترین سند، مورد تحلیل قرار گرفت.

برای مصاحبه، تکنیک مصاحبه انعطاف‌پذیر یا آزاد با هدف مطالعه عمیق و کیفی انتخاب شد (روزبهرانی، ۱۳۹۴). مصاحبه‌شوندگان، خبرگان و مسئولین سازمان اوقاف و امور خیریه هستند که در حوزه‌های مرتبط با موضوع پژوهش فعالیت داشته‌اند. آن‌ها علاوه بر نقش مصاحبه‌شونده، نقش آگاهی‌دهنده را نیز در این پژوهش ایفا کردند و به این طریق پژوهشگر را به عمق و ژرفای تحقیق رهنمون شدند. البته پژوهشگر صرفاً به نظر یک مصاحبه‌شونده اکتفا نکرد و نظرها و دیدگاه‌های اخذشده را از طریق سایر مصاحبه‌شوندگان و اسناد، بررسی و اعتبارسنجی نمود. برای افزایش قابلیت، درجه اعتماد و اعتبار تحقیق موردی، سعی شد سه اصل ین در زمینه جمع‌آوری داده‌ها شامل «استفاده از چندین منبع»، «ایجاد پایگاه داده‌ها در تحقیق موردی» و «حفظ زنجیره‌ای از مدارک» رعایت شود (ین، ۱۳۷۶).

جدول ۱: مشخصات مصاحبه‌شوندگان و گروه کانونی

سمت	ردیف	حوزه فعالیت
سرپرست اداره اوقاف و امور خیریه شمیرانات	۱	مسئولین و کارکنان سازمان اوقاف
مدیرکل اجارات معاونت بهره‌وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه سازمان اوقاف و امور خیریه	۲	
معاون امور فنی و اجارات معاونت بهره‌وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه سازمان اوقاف و امور خیریه	۳	

ردیف	سمت	حوزه فعالیت
۴	کارشناس اداره کل اجازات معاونت بهره‌وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه سازمان اوقاف و امور خیریه	
۵	کارشناس اداره کل اجازات معاونت بهره‌وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه سازمان اوقاف و امور خیریه	
۶	مشاور معاون بهره‌وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه سازمان اوقاف و امور خیریه	
۷	مشاور معاون اوقافی، حقوقی و امور مجلس سازمان اوقاف و امور خیریه	
۸	مسئول کارگروه موقوفات نوین استان تهران سازمان اوقاف و امور خیریه، دکترای اقتصاد و متخصص وقف	انجمن‌گان حوزه وقف
۹	عضو کارگروه املاک و اجازات سازمان اوقاف و امور خیریه، کارشناس اقتصاد و متخصص وقف	
۱۰	عضو هیئت علمی، دکتری اقتصاد و متخصص وقف	

منبع: یافته‌های پژوهش

در راستای تحلیل داده‌های گردآوری شده، داده‌ها با نگاه آسیب‌شناسانه و مبتنی بر رویکرد نظری تحلیل ذی‌نفعان کدگذاری و طبقه‌بندی شدند. آسیب‌ها ذیل پنج ذی‌نفع اصلی شناسایی شده شامل واقف، متولی، مستأجر، موقوفه و حکومت قرار گرفت (لازم به ذکر است در زمینه موقوف‌علیهم در مصاحبه‌ها و اسناد آسیب جدی شناسایی نشد). سپس داده‌های طبقه‌بندی شده در هر یک از طبقه‌ها مورد تفسیر و در رابطه با پرسش پژوهش مورد تحلیل قرار گرفتند. برای اطمینان از روایی یافته‌ها از منابع مختلف اطلاعاتی شامل مصاحبه، اسناد و گروه کانونی استفاده شد. برای افزایش قابلیت اعتماد نیز سعی شد پایگاه داده برای پژوهش موردی ایجاد و از دستور کار پژوهش موردی استفاده شود. همچنین در مرحله روایت و شرح یافته‌ها از شیوه نمونه‌آوری در راستای افزایش اعتبار و روایی پژوهش استفاده شده است.

۳. یافته‌های پژوهش

به‌منظور یافتن پاسخ پرسش پژوهش، آسیب‌های املاک مسکونی عرصه اعیان وقف ذیل ۵ دسته اصلی و ۱۰ زیر دسته شناسایی شدند که در جدول زیر مشاهده می‌شود؛

در این مبحث، برخی از جملات مصاحبه‌شوندگان در راستای راهبرد نمونه‌آوری و به منظور افزایش اعتبار و روایی پژوهش در تشریح آسیب‌ها ذکر شده است.

جدول ۲: مضامین (آسیب‌های) شناسایی شده موقوفات مسکونی عرصه اعیان وقف

دسته	زیر دسته	آسیب (مضمون)
وقف	توجه به ارکان مهم وقف‌نامه	انتخاب نامناسب نوع موقوفه
		انتخاب نامناسب متولی
		انتخاب نامناسب موقوف‌علیهم
		انتخاب نامناسب نوع کاربری
		بی‌توجه به مقتضیات زمان و آینده
اعیان		طول عمر محدود اعیان
		کاهنده بودن ارزش اعیان
		فزاینده بودن هزینه‌های حفظ و نگهداری اعیان
		در معرض حوادث و بلایای طبیعی و غیرطبیعی بودن
		نیاز به نظارت و رسیدگی دائم
		نقشه نامناسب اعیان
		مصالح نامناسب به‌کاررفته
		تک درآمدی بودن (عدم برخورداری از انواع پذیره‌ها)
		پراکندگی جغرافیایی
		اندازه نامناسب عرصه
آسیب‌های ناشی از شرایط محیطی (فرهنگ محله، جنس زمین و ...)		
عدم رعایت تعهدات قرارداد		عدم پرداخت کامل اجاره
		عدم پرداخت به‌موقع اجاره
		عدم تخلیه به‌موقع
		صدمه زدن به ساختمان
		عدم پرداخت خسارت
سایر		عدم توجه به شأن و وقفیت ملک
		تکثر و پراکندگی مستاجرین در سطح شهر
قبل از اجاره		عادلان و شفاف نبودن نظام اطلاع‌رسانی
		مشکلات فرآیند مزایده
		محتوای تعهدآور قرارداد
		پایین بودن اجاره‌بها
		شناخت و انتخاب مستأجر

نظارت و پیگیری	حین مدت	
تعدد مجاری هزینه‌ای	اجاره	
تعمیرات و سایر هزینه‌ها	بعد از مدت اجاره	
عدم توجه به اصل ۴۱ قانون اساسی شامل خصوصی سازی و برون‌سپاری	حقوقی و نهادی	۱۳
ضعف حقوقی و دادرسی ویژه برای استیفای حقوق موقوفه		
نبود نظارت مؤثر بر عملکرد سازمان		
نبود قوانین بازدارنده و مجازاتی مؤثر بر عملکرد متولی و مستأجر	محیطی	
تأثیرپذیری از فضای کلان اقتصادی، فضای فرهنگی و اجتماعی کشور		
تأثیرپذیری از نحوه تعاملات سایر نهادها با سازمان اوقاف		

منبع: یافته‌های پژوهش

۳-۱. واقف

واقف یا همان وقف‌کننده با توجه به اختیاراتی که قبل از عقد وقف دارد، تأثیرات زیادی بر موقوفه می‌تواند بگذارد. به عنوان نمونه، واقف می‌تواند مبتنی بر اشراف اطلاعاتی خود، نوع موقوفه و کاربری آن، شخص متولی و موقوف‌علیهم را انتخاب نماید. در صورتی که واقف از قدرت اختیارات خود به شیوه‌ای درست استفاده نکند، موقوفه را با آسیب‌های جدی مواجه می‌کند. بنابراین به نوعی می‌توان گفت که واقف آغازگر و سلسله‌جنبان تمامی آثار مثبت و منفی است که متوجه املاک مسکونی عرصه اعیان وقف خواهد شد (جدول زیر).

جدول ۳: عوامل آسیب‌زا مرتبط با واقف

زیر دسته	دسته
انتخاب نامناسب نوع موقوفه	توجه به ارکان مهم وقف نامه
انتخاب نامناسب متولی	
انتخاب نامناسب موقوف‌علیهم	
انتخاب نامناسب نوع کاربری	
بی‌توجه به مقتضیات زمان و آینده	

منبع: یافته‌های پژوهش

نتیجه انتخاب‌های واقف در سندی حقوقی به نام وقف‌نامه ثبت می‌گردد که در واقع مدل کارکردی موقوفه را تا ابد مشخص می‌کند. بسیاری از آسیب‌های رقبات مسکونی عرصه - اعیان وقف ناشی از اشتباهات واقف حین نگارش وقف‌نامه بوده است. واقف باید در انتخاب نوع کاربری موقوفه نهایت دقت را داشته باشد زیرا به دلیل شرایط حقوقی، امکان تغییر کاربری حتی در صورت تبدیل به احسن نیز وجود ندارد. «مسکونی با شرایط نامناسب مثلاً مخروبه یا در مسیر تعریض شهرداری اگر خواستیم تبدیل به احسن شود باید به همان کاربری باشد یعنی، مسکونی». توجه به مقتضیات آینده در نگارش وقف‌نامه حائز اهمیت است. محدودیت‌های واقف در وقف‌نامه (مثلاً تعیین مدت اجاره) می‌تواند در آینده، موقوفه را از عواید بیشتر محروم کند، که در این صورت متولی ملزم به رعایت وقف‌نامه خواهد بود و به دلیل محدودیت‌های واقف در وقف‌نامه، نمی‌تواند از روش‌های بهتر درآمدزایی، استفاده کند و مجبور است برای هر موقوفه در یک چارچوب مشخص عمل نماید. «باید در واگذاری، هر موقوفه را جداگانه ببینیم و نمی‌توان چشم‌پسته و حجمی عمل کرد. نزدیک به ۱۷۰ هزار موقوفه در کشور داریم. هرکدام یک اقتضائاتی دارد. مثلاً یکی گفته که از یک سال بیشتر اجاره ندهیم یکی دیگر گفته ۳ سال و ... لذا حجمی نباید ببینیم».

۲-۳. موقوفه

هر موقوفه، دارای شخصیت حقوقی است و متولی یا سازمان حسب مورد نماینده آن است (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ص. ۱۱) در این بخش، موقوفه (و یا به عبارتی دیگر، رقبات موقوفه) از منظر فیزیکی مورد بررسی قرار می‌گیرد. از این منظر، رقبات مسکونی عرصه - اعیان وقف به دو قسمت اعیان و عرصه تقسیم شده است که ذیل هرکدام، آسیب‌های مربوطه بررسی می‌شوند.

جدول ۴: عوامل آسیب‌زا مرتبط با موقوفه

زیر دسته		دسته
طول عمر محدود اعیان	دارایی	رقبات (رقبات موقوفه)
کاهنده بودن ارزش اعیان		
فزاینده بودن هزینه‌های حفظ و نگهداری اعیان		
در معرض حوادث و بلایای طبیعی و غیرطبیعی بودن		
نیاز به نظارت و رسیدگی دائم		
نقشه نامناسب اعیان		
مصالح نامناسب به‌کاررفته		
تک درآمدی بودن (عدم برخورداری از انواع پذیره‌ها)	مسکن	
پراکندگی جغرافیایی		
اندازه نامناسب عرصه		
آسیب‌های ناشی از شرایط محیطی (فرهنگ محله، جنس زمین و ...)		

منبع: یافته‌های پژوهش

به‌طور نمونه، یکی از آسیب‌های اعیان مسکونی، فزاینده بودن هزینه‌های حفظ و نگهداری است؛ دارایی اعیان به‌گونه‌ای است که دائماً نیازمند حفظ و نظارت و نگهداری است و در بعضی مواقع عدم دقت در این مسئله، هزینه‌های هنگفتی را برای موقوفه در پی خواهد داشت. به‌طور عرفی در بازار اجاره و مسکن، موجر نسبت به حفظ اعیانی که مستأجر در آن سکونت دارد حساسیت زیادی دارد اما آن دسته از اعیان‌هایی که تحت تولید سازمان است به علت برخی مشکلات سازمانی و ... نظارت صحیح نمی‌شوند و هزینه‌های ناشی از عدم بودن نظارت و رسیدگی، زیاد به چشم می‌خورد. همچنین بسیاری از رقبات نقشه مناسبی ندارند که این مسئله در بهره‌وری آن‌ها مؤثر است.

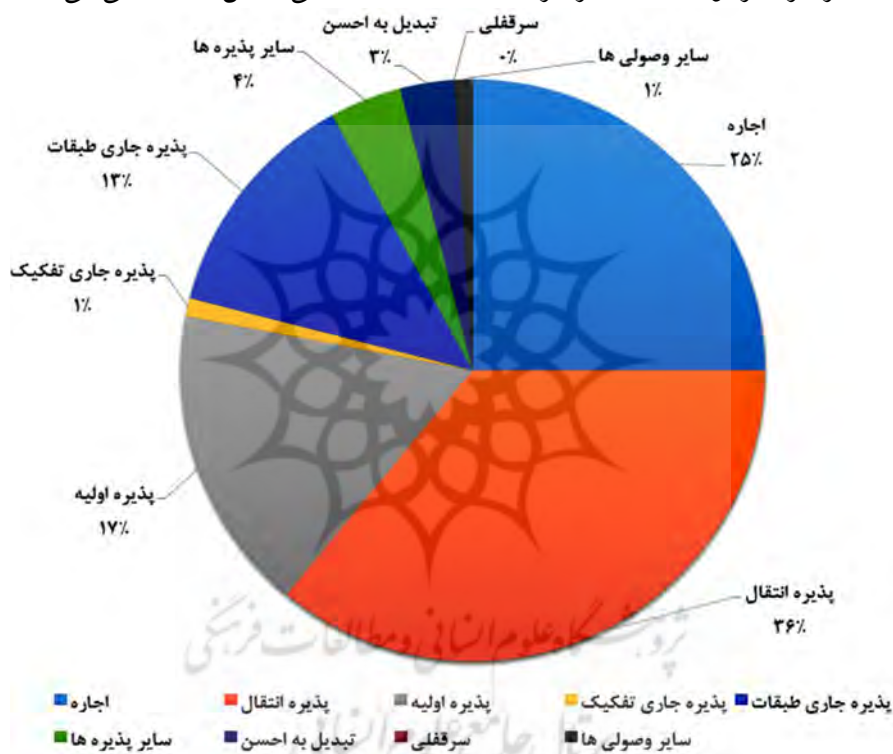
«از مشکلات عرصه و اعیان مسکونی... عدم تعیین سازه و نقشه بهینه رقبات است.»

«فرسودگی رو به افزایش ساختمان‌ها و ... موجب تحمل هزینه‌های بیشتر می‌گردد.»

همچنین یکی دیگر از معایب اعیان مسکونی نسبت به عرصه‌هایی که حق تملک اعیان آن‌ها به غیر واگذار شده است، آن است که صرفاً از راه اجاره، عایدی کسب می‌کنند (تک درآمدی‌اند)؛ درحالی‌که عرصه‌هایی که حق تملک اعیان آن‌ها واگذار شده

است علاوه بر اجاره عرصه، از عواید مختلفی همچون انواع پذیره‌ها (پذیره اولیه، پذیره تفکیک و... بهره‌مند می‌شوند (نمودار ۲).

«برخلاف عرصه که چندین درآمد را می‌تواند دارا باشد [ازجمله اجاره و انواع پذیره‌ها] در اعیان‌ها یک درآمد داریم و بسیار تعهد ازجمله قبوض آب و برق... و بدهی‌های پرداخت‌نشده. همچنین تعمیراتی که پس از خروج مستأجر باید انجام گردد علاوه بر هزینه‌بر بودنشان زمان‌بر نیز هستند لذا ملک تا مدتی به این علت خالی می‌ماند».



نمودار ۲: سهم منابع درآمدی رقبات مسکونی استان تهران به تفکیک (سازمان اوقاف و امور خیریه، بی تا)

همان‌طور که در نمودار بالا مشاهده می‌شود، بالاترین سهم درآمدی رقبات مسکونی مربوط به پذیره انتقال است که رقبات مسکونی عرصه - اعیان وقف از این نوع عایدی بدون بهره‌اند.

۳-۳. مستأجر

برخی از آسیب‌هایی که مربوط به املاک عرصه - اعیان مسکونی است از جانب شخصیت حقوقی به نام مستأجر است که در واقع حق انتفاع موقوفه در عوض پرداخت اجاره‌بها به وی داده شده است. آسیب‌هایی که از جانب مستأجر متوجه موقوفه است در جدول زیر آمده است.

جدول ۵: عوامل آسیب‌زا مرتباً با مستأجر

زیر دسته		دسته
عدم پرداخت کامل اجاره	عدم رعایت تعهدات قرارداد	تکثر و پراکندگی مستأجرین در سطح شهر
عدم پرداخت به‌موقع اجاره		
عدم تخلیه به‌موقع		
صدمه زدن به ساختمان		
عدم پرداخت خسارت		
عدم توجه به شأن وقفیت ملک		

منبع: یافته‌های پژوهش

به‌طور نمونه، عدم رعایت تعهدات توسط مستأجرین، گستردگی موقوفات و پراکندگی و تکثر مستأجرین موجب شده است مسئولین سازمان، وقت و هزینه زیادی را صرف ارتباط با مستأجرین نمایند و یا بی‌توجهی مستأجرین به شأنیت وقفی ملک مورد سکونت و نیت والای واقف، ارزش رقبه را پایین آورده است به‌طوری‌که گاه موقوفه محل تجمع افراد شرور می‌گردد.

«به‌واسطه مستأجرین بدحساب، سازمان به عنوان متولی موقوفه، با تعهدات زیادی ممکن است مواجه شود از جمله پرداخت قبوض و بدهی‌های پرداخت‌نشده توسط مستأجر. علاوه بر این، به علت عدم اخذ ودیعه، در دادن اجارات توسط مستأجرین سهل‌انگاری می‌شود».

«از مشکلات عرصه و اعیان مسکونی.... عدم حفظ و نگهداری صحیح عرصه و اعیان مسکونی است».

«گسترده‌گی موقوفات موجب شده است که درگیری با مستأجرین در مسکونی‌ها زیاد باشد».

«مردم باید افتخار بکنند که در خانه‌های وقفی‌اند و خودشان را در نیت واقف سهیم بدانند. لذا نگهداری مستأجر در اموال اجر دارد و در تربیت فرزند هم مؤثر است».

۳-۴. متولی

متولی یا سازمان حسب مورد نماینده شخصیت حقوقی موقوفه است (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ص. ۱۱) و متولی موقوفه کسی است که به موجب مفاد وقف‌نامه و مقررات قانون مدنی یا این قانون، واجد این سمت باشد (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ص. ۱۲). متولی، امین موقوفه بوده و موظف است مطابق قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه و سایر قوانین و مقررات مربوطه و در صورت ابهام یا فقدان مقررات خاص، طبق احکام شرع و با عنایت کامل به مندرجات وقف‌نامه، موقوفه تحت تولیت خود را اداره کند و در حفظ عین، منافع، حقوق و حدود موقوفه اقدام و در اجرای نیت خیر واقف کوشش نماید (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ص. ۴۳). از این‌رو مهم‌ترین مسئله در وقف، عمل امینانه نسبت به موضوع وقف است (رهبر معظم انقلاب، ۱۳۹۰).

«متولی باید به گونه‌ای برخورد کند که مستأجر فکر نکند که اینجا بی‌صاحب است که به همان امانت برمی‌گردد».

«... بی‌عرضگی مدیر یا عمل عامدانه مدیران باعث چنین مشکلاتی شده است».

«... املاک با سفارش به اجاره واگذار می‌شود».

منظور از عمل امینانه در مسئله وقف عبارت است از عدم افراط و تفریط، که مصادیق بسیاری دارد. به عنوان مثال، مسئله به‌روز و عادلانه نگه‌داشتن نرخ اجارات از بارزترین مصادیق عمل امینانه در وقف است. یکی از الزامات اصلی عمل امینانه در مسئله وقف این است که متولی، امین، هیئت‌امنا و یا وکیل (به عبارتی دیگر کلیه مباشران مربوطه) به وظایف خود شناخت جامع و عمیق داشته باشند و جایگاه خود را به درستی بشناسند.

«چالش اصلی این بخش در این است که مدیر نقش و جایگاه خودش را نفهمیده است. نقش متولی نقش امانت‌داری است. امانت‌داری مهم‌تر از نگهداری ملک خودمان است. باید وضعیت [موقوفات] مسکونی بهتر از املاک شخصی شود».

آسیب‌های مربوط به متولی در مقام اجاره‌داری، در سه دوره قبل، حین و بعد از مدت اجاره، مورد بررسی قرار می‌گیرد که شامل موارد زیر هستند:

جدول ۶: عوامل آسیب‌زا مرتبط با متولی

زیردسته	دسته
عادلانه و شفاف نبودن نظام اطلاع‌رسانی	قبل از اجاره
مشکلات فرایند مزایده	
محتوای تعهدآور قرارداد	
پایین بودن اجاره‌بها	
شناخت و انتخاب مستأجر	
نظارت و پیگیری	حین مدت اجاره
تعدد مجاری هزینه‌ای	بعد از مدت اجاره
تعمیرات و سایر هزینه‌ها	

منبع: یافته‌های پژوهش

۳-۴-۱. آسیب‌های مربوط به قبل از اجاره

عدالت ایجاب می‌کند، تمامی افرادی که امکان استفاده از موقوفه را دارند، از یک نظام اطلاع‌رسانی عادلانه برخوردار باشند و موقوفه تنها در دست یک عده خاص نچرخد. که این شفافیت باعث به‌روزرسانی نرخ اجاره نیز می‌شود. بنابراین ضعف نظام اطلاع‌رسانی اجارات یکی از آسیب‌های مربوط به فرایند اجاره‌داری سازمان است (سازمان اوقاف و امور خیریه، بی‌تا).

«درآمد سازمان در حوزه عرصه و اعیان وقف مسکونی دچار افت شدید شده است. این افت، به علت مسائل زیر است: ۱..... ۲..... ۳. سکونت کارکنان سازمان اوقاف در رقبات عرصه و اعیان مسکونی».

همچنین محتوای قانون مزایده و فرایندهای مزایده زمان بر و هزینه بر می‌باشند و به این علت معمولاً مستأجرین در این مزایده‌ها شرکت نمی‌کنند. علاوه بر این، کارمندان سازمان نیز در فرایند مزایده مشغول نشان دادن خانه می‌باشند و در نتیجه رقبه مسکونی برای مدت قابل توجهی خالی از مستأجر است که از اجاره‌بهای این مدت بی‌بهره می‌ماند. همچنین محتوای قرارداد اجاره تعهدات زیادی را برای سازمان در رقبات مسکونی عرصه - اعیان وقف به وجود آورده است.

«محتوای قانون مزایده و فرایندهای مزایده نیز زمان بر می‌باشند زیرا معمولاً مستأجرین در این مزایده‌ها شرکت نمی‌کنند زیرا شرکت در مزایده هزینه بر است و در دسرهای خاص خودش را دارد. علاوه بر این کارمند سازمان نیز باید در مزایده درگیر نشان دادن خانه باشند و لذا گرفتاری‌های خاص خودش را دارد و حتی گاه مدت خالی بودن خانه، به ۳ ماه می‌انجامد».

«این‌که واگذاری باید از طریق مزایده یا ترک مزایده باشد قانون اعلام کرده است. قانون اوقاف تشکیلات... در بخش نامه‌ها هم آوردیم».

«از عوامل مؤثر بر عدم بهره‌وری عرصه و اعیان مسکونی... عدم تصحیح روند اداری سازمان جهت سهولت و خوش بینی مردم از روند اداری است».

یکی دیگر از مشکلات اصلی املاک عرصه - اعیان وقف مسکونی به‌روز نبودن اجاره‌بها است که ناشی از عواملی همچون موقوفه بودن ملک، سفارشی بودن برخی از مستأجرین و توجیه‌های نادرست، عدم به‌روزرسانی اجاره‌بها در پایان مدت قرارداد، عدم اخذ ودیعه در برابر سهل‌انگاری مستأجرین و پرداخت اجاره‌بهای کم می‌باشد (سازمان اوقاف و امور خیریه، بی‌تا). همچنین مسئله انتخاب نادرست مستأجر توسط سازمان می‌تواند هزینه‌های رقبات را افزایش و عایدی آن‌ها را کاهش دهد. به‌طور مثال واگذاری‌های سفارشی و سکونت کارکنان سازمان، تأثیر زیادی در پایین ماندن نرخ اجارات و عایدی رقبات مسکونی عرصه - اعیان وقف خواهد داشت.

«از مشکلات عرصه و اعیان مسکونی... وجود سفارشات و سهل‌انگاری‌ها است».

۳-۴-۲. آسیب‌های مربوط به حین مدت اجاره

همان‌طور که اشاره شد، مهم‌ترین مسئله در وقف، عمل امینانه نسبت به موضوع وقف است؛ در نتیجه لازمه عمل امینانه متولی در جایگاه اجاره‌داری، عبارت است از نظارت و پیگیری دائم روی تعهدات مربوط به مستأجر، موقوفه و منافع آن. بنابراین عدم نظارت در مورد نحوه بهره‌برداری از رقبات و عدم نظارت کافی و دائم در گرفتن اجاره و عدم پیگیری در سایر امور از مهم‌ترین آسیب‌های مربوط به این بخش است به طوری که عدم نظارت کافی در کنار فرسودگی فزاینده ساختمان‌ها موجب تحمل هزینه‌های بیشتر می‌گردد. باین وجود یکی از علت‌های افت شدید درآمد سازمان در حوزه عرصه و اعیان وقف مسکونی، عدم رسیدگی و مرمت رقبات عرصه و اعیان مسکونی است که خود معلول نظارت نداشتن و پیگیری نکردن متولی است.

«فرسودگی رو به افزایش ساختمان‌ها و عدم نظارت کافی موجب تحمل هزینه‌های بیشتر می‌گردد».

«یکی از مشکلات عرصه و اعیان مسکونی، عدم نظارت کافی و دائم در گرفتن اجاره و عدم پیگیری در سایر امور است».

به‌طور کلی، رقبات مسکونی عرصه - اعیان وقف هزینه‌های مستقیم زیادی دارند که قبلاً به آن‌ها اشاره شد؛ علاوه بر آن‌ها هزینه‌های غیرمستقیم زیادی دارد که ناشی از دولتی و سازمانی اداره شدن آن‌ها است مانند هزینه زمانی بالا جهت اخذ اجارات، کاهش شأنت وقف به دلیل مداخلات و پیگیری‌های نامناسب و لاجرم سازمان در اخذ اجاره از مستأجرین بدحساب و

«به علت عدم اخذ ودیعه، در دادن اجارات توسط مستأجرین سهل‌انگاری می‌شود».

«صرف زمان زیاد در حوزه عرصه و اعیان مسکونی به نسبت حوزه عرصه مسکونی».

۳-۴-۳. آسیب‌های مربوط به بعد از مدت اجاره

پس از پایان مدت اجاره رقبات مسکونی عرصه - اعیان وقف، مشکلات و هزینه‌های متعددی به وجود می‌آید مانند هزینه‌های تعمیر و آماده‌سازی ساختمان برای مستأجر بعدی، خالی ماندن رقبات به دلیل طولانی بودن فرآیند تعمیرات و مزایده، وجود

بدهی‌های پرداخت‌نشده مستأجر قبلی، نبود منابع مالی برای پرداخت هزینه‌های مذکور، هزینه‌های بیرون کردن ساکنین متصرف و متجاوز از ساختمان، بلا تکلیف و مخروبه و غیرقابل سکونت شدن برخی از املاک.

همچنین تعمیراتی که پس از خروج مستأجر باید انجام گردد علاوه بر هزینه‌بر بودنشان زمان‌بر نیز هستند لذا ملک تا مدتی به این علت خالی می‌ماند. «گاهی مستأجر خانه را خالی کرده و در مدت خالی بودن متصرفی آمده و داخل خانه نشسته که بیرون کردن متصرفین نیز زمان‌بر و هزینه‌بر است و گاهی ۲ سال به طول می‌انجامد».

«به واسطه مستأجرین بد حساب، سازمان به عنوان متولی موقوفه، با تعهدات زیادی ممکن است مواجه شود از جمله پرداخت قبوض و بدهی‌های پرداخت‌نشده توسط مستأجر».

«از مشکلات عرصه و اعیان مسکونی ... عدم بازسازی عرصه و اعیان از طریق مناقصه است».

۳-۵. حکومت

حکومت نیز به عنوان نهادی بالادست از طریق ریل‌گذاری‌های نادرست، نظارت نادرست و ایجاد محیط و فضای نامناسب اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی آسیب‌های فراوانی را می‌تواند برای رقابت به همراه آورد.

جدول ۷: عوامل آسیب‌زا مرتبط با حکومت

زیر دسته		دسته
عدم توجه به اصل ۴۱ قانون اساسی شامل خصوصی سازی و برون‌سپاری	حقوقی و نهادی	سازمان
ضعف حقوقی و دادرسی ویژه برای استیفای حقوق موقوفه		
نبود نظارت مؤثر بر عملکرد سازمان		
نبود قوانین بازدارنده و مجازاتی مؤثر بر عملکرد متولی و مستأجر		
تأثیرپذیری از فضای کلان اقتصادی، فضای فرهنگی و اجتماعی کشور	محیطی	
تأثیرپذیری از نحوه تعاملات سایر نهادها با سازمان اوقاف		

منبع: یافته‌های پژوهش

از این منظر می‌توان به آسیب‌های ذیل اشاره کرد:

عدم رعایت اسناد بالادستی از جمله اصل ۴۱ قانون اساسی شامل خصوصی‌سازی، برون‌سپاری، کوچک کردن سازمان‌ها و به عبارت کلی‌تر عدم رعایت صحیح قانون به‌ویژه آیین‌نامه‌های سازمان شامل مسائل برون‌سپاری. اهتمام به این اصل هم از طریق نهادهای بالادست و هم از طریق خود سازمان اوقاف (به‌عنوان جایگاه حاکمیتی نه جایگاه تولیتی و تصدی‌گری) حائز اهمیت است.

«یکی از عوامل مؤثر بر عدم بهره‌وری عرصه و اعیان مسکونی، عدم رعایت اسناد بالادستی از جمله اصل ۴۱ شامل: خصوصی‌سازی، برون‌سپاری، کوچک کردن سازمان‌ها است.»

«این‌که واگذاری باید از طریق مزایده یا ترک مزایده باشد قانون اعلام کرده است. قانون اوقاف تشکیلات... در بخش‌نامه‌ها هم آوردیم.»

«ماده ۵ قانون تشکیلات: سازمان اوقاف می‌تواند آن بخشی از امور که در قانون به عهده‌اش گذاشته‌شده، افرادی را انتخاب کند در قالب هیئت‌امنا آن نقش متولی را انجام دهند و سازمان نظارت داشته باشد. که این همان بخش خصوصی است. باید چند نفر از معتمدین محل را شناسایی کنیم. افراد به دنبال اشتهار محلی نیز هستند. قانون حق‌الزحمه نیز پیش‌بینی کرده است. ما از محل حق‌التولیه که واقف برای متولی پیش‌بینی کرده است از آن محل متناسب با کاری که هیئت‌امنا انجام می‌دهند حق‌العمل را برایشون پیش‌بینی می‌کنیم.»

همچنین نبود نظام دادرسی و دادگاهی ویژه سازمان که بتواند مسائل حقوقی مربوط به سازمان را با سرعت و دقت بیشتر پیگیری نماید و از وارد آمدن هزینه‌های هنگفت فوق‌الذکر به موقوفات جلوگیری نمایند. عدم وجود یک نهاد نظارت‌کننده قوی و مؤثر بر عملکرد سازمان، نبود مجازات و ضمانت به نفع موقوفه در صورت کوتاهی متولی در به‌روزرسانی و اخذ اجاره‌بها نیز از جمله آسیب‌های این بخش است.

«این‌که خانه خالی می‌ماند و ... این‌ها معلول است و علت اصلی مدیر وقف است و ایفای نقش دستگاه نظارتی.»

«از مشکلات عرصه و اعیان مسکونی.... عدم نظارت و سیاست‌گذاری در مورد نحوه بهره‌برداری از رقبات است.»

«در قانون تشکیلات و اختیارات سازمان ماده ۷ قانون در مورد مجازات متولی اهمال‌کننده آمده است. این نقطه بازدارنده است. این بخش قوی نیست و بازدارنده نیست. نهاد حقوقی نقشش را خوب بازی نمی‌کند.»

علاوه بر این‌ها، تأثیرپذیری شدید موقوفات از محیط اقتصادی و اجتماعی و یا ضعف در همکاری و هماهنگی میان سازمان با نهادهایی همچون شهرداری و ... از جمله آسیب‌ها است. بنابراین نهادهای مختلف همچون دولت می‌توانند در صورت کناره‌گیری از وظایف خود موجب وارد آمدن آسیب‌های جدی به موقوفات شوند.

«اگر انجام شود و برای تعداد اندکی وام دادن دولت دیگر مشکلی نخواهیم داشت. سایر مشکلات که همکاران می‌گویند معلول است.»

جمع‌بندی و بحث

نهاد وقف نهادی است برآمده از مردم و نیت خیر آن‌ها که نتایج آن به جامعه برمی‌گردد. عامل انگیزاننده مردم به سوی واقف شدن عبارت است از مشاهده مشکلات جامعه و وجود دغدغه حل این مشکلات از یک‌سو و از سوی دیگر رشد معنوی و کسب ثواب. ماندگاری از ویژگی‌های لاینفک وقف است که این ویژگی از تلاش واقفین برای ماندگار نگه‌داشتن وقفیاتشان در وقف‌نامه مشاهده می‌شود. اما ماندگاری رقبات وقفی گاه از چند سو دچار آسیب و خدشه می‌گردد که اگر آسیب‌ها جدی باشند، می‌تواند به نابودی رقبات وقفی بیانجامد.

همان‌طور که در ابتدای تحقیق اشاره شد، شرط اصلی ماندگاری و تسبیل منفعت وقفیات منفعتی، عبارت است از درآمدزا بودن. لذا تا زمانی که این وقفیات درآمدزا باشند ماندگاری‌شان تضمین شده است و در غیر این صورت نابودی این رقبات و توقف تسبیل منفعتشان، بسیار محتمل و شدنی است. از این رو شناخت آسیب‌های مرتبط با آن‌ها بسیار لازم و رفع آن‌ها شرط ماندگاری بهتر وقفیات است.

در این تحقیق آسیب‌هایی که املاک مسکونی عرصه اعیان وقف را شامل می‌شود، از چند منظر بررسی شد. در جدول زیر صرفاً به آسیب‌هایی آن دسته از املاک مسکونی عرصه اعیان وقف می‌پردازیم که در حال حاضر تحت تولیت سازمان اوقاف می‌باشند.

جدول ۸: خلاصه آسیب‌ها و تعیین ذی‌نفعان رفع‌کننده آسیب

اصلی‌ترین آسیب	نام دسته (ذی‌نفع)	کدام‌یک از ذی‌نفعان در حال حاضر قادر به رفع آسیب مربوطه می‌باشد؟
شروط و محدودیت‌های کم‌اهمیت و غیربهبینه	واقف	هیچ‌کدام، صرفاً قبل از جاری شدن صیغه وقف امکان‌پذیر است.
هزینه‌های فزاینده و درآمد کاهنده	موقوفه	متولی و حکومت
بی‌توجهی به تعهدات قرارداد و شأنیت وقف	مستأجر	مستأجر، متولی و حکومت
اجاره‌داری و نگهداری ناصحیح	متولی	واقف، متولی و حکومت
ریل‌گذاری و نظارت ناصحیح	حکومت	حکومت

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول فوق به مهم‌ترین آسیب مربوط به هریک از ذی‌نفعان اشاره دارد و در ستون سوم این جدول، امکان فعالیت ذی‌نفعان در رفع آسیب‌ها بررسی می‌شود. در جدول زیر نیز سازوکار رفع هر آسیب توسط ذی‌نفع مربوطه ارائه می‌گردد. به عنوان چند نمونه برای توضیح بیشتر، مهم‌ترین آسیبی که از ناحیه واقف به وجود می‌آید شروط و محدودیت‌های کم‌اهمیت و غیربهبینه است. از منظر شرعی واقف پس از جاری کردن صیغه وقف، ارتباطش با وقف‌نامه و موقوفه قطع می‌شود و امکان تجدید و اعمال‌نظر ندارد در نتیجه در حال حاضر واقفین نمی‌توانند نسبت به اصلاح وقف‌نامه اقدام نمایند. از سویی دیگر مهم‌ترین آسیبی که از ناحیه موقوفه به وجود می‌آید عبارت است از «هزینه‌های فزاینده موقوفه به دلیل استهلاك آن و درآمد کاهنده موقوفه به دلیل کم شدن ارزش آن» که برای رفع این آسیب، متولی (سازمان اوقاف) از طریق «نگهداری موقوفه و ساخت‌وساز بهینه آن» و حکومت از طریق «ایجاد سازوکار حقوقی حمایتی از موقوفه با هدف جلوگیری از افراط و تفریط‌های مستأجرین یا سازمان» باید اقدامات لازم را انجام دهند (جدول ۹).

جدول ۹: سازوکار کلی عملکرد ذی‌نفعان با هدف رفع آسیب‌ها

کد	نحوه تأثیرگذاری	از طریق اثرگذاری بر عملکرد کدام ذی‌نفع؟	ذی‌نفع رفع‌کننده آسیب
۱	توجه به ابعاد فقهی، اجتماعی و فرهنگی موضوع و ملزم نمودن خود به رعایت تعهدات	مستأجر	مستأجر
۲	طراحی سازوکار صحیح انتخاب و نظارت	مستأجر	سازمان اوقاف
۳	نگهداری و ساخت‌وساز بهینه	موقوفه	
۴	اصلاح ساختارهای داخلی سازمان و آیین‌نامه‌ها	سازمان اوقاف	حکومت
۵	ایجاد سازوکار حقوقی باهدف جلوگیری از افراط و تفریط مستأجر	مستأجر	
۶	ایجاد سازوکار حقوقی حمایتی از موقوفه	موقوفه	
۷	جلوگیری از فعالیت غیربهینه سازمان به عنوان متولی، نظارت صحیح و بسترسازی برای تسهیل عملکرد متولی	سازمان اوقاف (تصدی‌گری)	حکومت
۸	قانون‌گذاری صحیح، ریل‌گذاری صحیح، نظارت صحیح	سازمان اوقاف (نقش حاکمیتی)	
۹	بهبود محیط و فضای فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی، فرهنگ‌سازی، گفتمان‌سازی، اصلاح سیاست‌های کلان و نهادسازی درست	حکومت	حکومت

منبع: یافته‌های پژوهش

همچنین مطابق با جدول ۸، مهم‌ترین آسیبی که از سوی متولی به وجود می‌آید عبارت است از اجاره‌داری و نگهداری ناصحیح موقوفه که هم واقف و هم متولی و هم حکومت برای رفع این آسیب وظایفی دارند که در جدول ۹ آمده است. به‌طور مثال وظیفه سازمان اوقاف در زمینه اجرای وظیفه خود (به عنوان متولی) برای رفع این آسیب «اصلاح ساختارهای داخلی سازمان و آیین‌نامه‌ها» است زیرا جایگاه سازمان اوقاف در اداره امور موقوفات یک جایگاه حاکمیتی است (ربیعی، ۱۳۹۳) همان‌طور که در ماده ۸۱ قانون مدنی (مصوب ۱۳۰۷ با اصلاحات بعدی) و قانون اوقاف (۱۳۹۰) نیز بدان اشاره شده است. بنابراین از این منظر، جایگاه سازمان شباهت زیادی به سازمان‌های دولتی دارد و برخی از احکام سازمان‌های دولتی برای این سازمان نیز قابلیت اجرایی شدن دارد. در

ادبیات سازمانی این‌گونه مطرح می‌گردد که سازمان‌ها برای دستیابی به بهره‌وری باید تعدادی از فرآیندهای خود را برون‌سپاری کنند (اشرف‌زاده، ۱۳۸۴).

ارائه پیشنهادها

مبتنی بر مباحث مطرح‌شده در بخش قبل و دستیابی به پیشنهادهای اولیه و کلی‌تر، در این زمینه به ارائه پیشنهادات جزئی و عملیاتی‌تر متناظر با هر کد جدول ۹ می‌پردازیم:

پیشنهاد اول:

در این زمینه پیشنهاد می‌شود در دو سطح عمومی و خصوصی آموزش و فرهنگ‌سازی شود؛ در سطح عمومی از طریق صداوسیما به عموم مردم و در سطح خصوصی از طریق برگزاری کلاس، ارائه بروشور و ... به مستأجرین.

پیشنهاد دوم:

متن قرارداد و تعهدات و شرایط داخل قرارداد (به‌طور مثلاً گرفتن ودیعه یا قرض‌الحسنه) و هم‌چنین تمایز دادن عملی میان مستأجرین خوش‌حساب و بدحساب در رفتار و عملکرد مستأجرین بسیار مؤثر است.

پیشنهاد سوم:

نظارت دائم سازمان بر املاک مسکونی، گرفتن وثیقه لازم از مستأجرین در صورت افراط و تفریط نسبت به موقوفه، تعمیرات زودهنگام موقوفه توسط سازمان یا مستأجر در حفظ و نگهداری موقوفه بسیار مؤثر است. هم‌چنین ذخیره کردن بخشی از اجاره‌بها برای ساخت‌وسازهای اساسی از طریق تأسیس صندوق، شراکت با سرمایه‌گذار خصوصی در زمینه ساخت‌وساز، گرفتن وام از نهادهای مربوطه و بازپرداخت آن از اجاره‌های ساختمان جدید نیز در ساخت‌وساز رقباتی که مستهلک شده‌اند و نیاز به بازسازی دارند بسیار مؤثر است.

علاوه بر این‌ها به‌روزرسانی نرخ اجارات و تعیین نرخ اجارات همانند نرخ بازار و جلوگیری از واگذاری‌های سفارشی از جمله وظایف سازمان می‌باشد.

املاک عرصه و اعیانی که قابلیت اجاره دادن ندارند اما قابلیت سرمایه‌گذاری دارند باید از سبد اجارات خارج شوند و روی آن‌ها به صورت مشارکتی یا ... سرمایه‌گذاری

شود. همچنین املاک عرصه و اعیانی که قابلیت اجاره دارند اما قابلیت سرمایه‌گذاری ندارند؛ بازسازی شوند و به قیمت مناسب اجاره داده شوند.

پیشنهاد می‌شود رقبات عرصه - اعیان مسکونی که اجاره معتناهی ندارند و یا هزینه‌های نگهداری بالایی دارند و امکان بازسازی یا ساخت مجدد وجود ندارد؛ در صورت امکان و رعایت موازین شرعی و نیت واقف، حق تملک اعیان مسکونی واگذار گردد و پذیره ابتدایی به عنوان اولین عایدی قابل توجه دریافت گردد. هم‌چنین با توجه به بالا بودن میزان نقل و انتقالات و سایر تغییرات، عواید بالایی نیز از سوی سایر پذیره‌ها همچون پذیره انتقال و برای موقوفه کسب می‌شود که از جمع این عواید می‌توان از طریق تبدیل به احسن، رقبه جدیدی برای موقوفه خریداری نمود و موقوفه را توسعه بخشید و از نابودی آن جلوگیری کرد.

پیشنهاد چهارم:

در صورتی که سازمان تصمیم بر برون‌سپاری داشته باشد، پیشنهاد می‌شود اقدام به طراحی سازوکار و نحوه تأسیس نهادهای اجاره‌داری کند. یعنی نهادهایی که ماهیت خصوصی دارند و وظیفه اصلی آن‌ها اجاره‌داری رقبات محوله از سوی سازمان طی سازوکاری مشخص می‌باشد؛ هم‌چنین به علت حجم بالای املاک مسکونی تحت نظر سازمان و نیاز دائم آن‌ها به تعمیرات سطحی یا اساسی پیشنهاد می‌شود اقدام به طراحی سازوکار و نحوه تأسیس نهادهای تخصصی تعمیرات ساختمان کند. این نهادها نیز ماهیت خصوصی دارند و وظیفه اصلی آن‌ها نظارت و تعمیرات املاک مسکونی است. در زمینه برون‌سپاری لازم است سازمان به بررسی تجارب نهادهای موفق خارجی و داخلی در این زمینه مانند شهرداری اقدام کند.

در صورتی که به هر علت سازمان تصمیم به برون‌سپاری نداشته باشد، پیشنهاد می‌شود اقدام به طراحی سامانه الکترونیکی اجارات نماید تا تمامی مردم و به صورت شفاف و عادلانه امکان بهره‌مندی داشته باشند و سازمان نیز نظارت بهتری داشته باشد؛ البته نیاز به سازوکاری دارد تا مشکلات کژگزینی (adverse selection) به وجود نیاید.

پیشنهاد پنجم و ششم:

در این زمینه لازم است حکومت در بعد بلندمدت اقدام به فرهنگ‌سازی از طریق رسانه‌ای عمومی نمایند و در بعد کوتاه‌مدت، اقدام به تأسیس دادرسی ویژه وقف با

ویژگی سرعت در رسیدگی به کوتاهی‌های مستأجر و متولی نماید.

پیشنهاد هفتم:

حکومت به عنوان نهادی فرادست سازمان اوقاف، باید در مواردی که سازمان به عنوان متولی در فعالیت تصدی‌گری خود (یعنی اجاره‌داری) کوتاهی می‌کند، با اعمال نظارت قوی‌تر و مؤثر و یا از طریق ایجاد بستر حضور بخش خصوصی از ادامه فعالیت سازمان به شیوه غیربهبینه جلوگیری کند. همچنین نهادهای علمی ذیل حکومت همچون حوزه، دانشگاه‌ها و پژوهشگاه‌ها با بررسی تجارب داخلی و بین‌المللی و... می‌توانند راهکارهای عملیاتی برای بهبود الگوی درآمدزایی و ارائه شیوه‌های نوین را ارائه کنند. همچنین در این زمینه حکومت باید در جهت اصلاح روندها، قوانین و آیین‌نامه‌های نادرست مانند قانون مزایده، تجدیدنظر نماید و در اهمیت مسئله امانت‌داری متولی، فرهنگ‌سازی و تمهیدات لازم را اعمال کند.

از آنجاکه موقوفات مسکونی مشکلات اجاره‌داری بسیاری از مردم را برطرف کرده‌اند و از بسیاری از معضلات جامعه جلوگیری کرده‌اند، در نتیجه حکومت نیز باید تسهیلات بیشتر برای سازمان قائل گردد؛ به‌طور مثال حکومت باید تمهیدات و بستر لازم برای در اختیار قراردادن وام‌های بدون بهره و بلندمدت مورد نیاز سازمان باهدف انجام تعمیرات و ساخت‌وساز موقوفات فراهم آورد که البته آثار احیای موقوفات مجدداً متوجه خود حکومت و جامعه خواهد شد.

پیشنهاد هشتم:

حکومت باید بر عملکرد حاکمیتی سازمان اوقاف نظارت داشته باشد، در صورتی که موانعی همچون الزام‌آور نبودن قوانین و... وجود دارد، پیگیری‌های لازم را انجام دهد. در این زمینه تأسیس دادسرای وقف و تصویب قوانین الزام‌آور و تعیین مجازات از طریق مجلس شورای اسلامی می‌تواند کارگشا باشد.

پیشنهاد نهم:

حکومت در مسیر اصلاح وضعیت املاک مسکونی، برای برداشتن موانع از پیش پای خودش نیازمند همراهی مردمی و خبرگانی دارد. در این زمینه اطلاع‌رسانی و شفافیت بخشی و گفتمان‌سازی از طریق رسانه‌های جمعی و تخصصی در محیط‌های عمومی و تخصصی مانند دانشگاه‌ها، کمک به سزایی در سرعت بخشیدن به عکس‌العمل‌های به موقع می‌کند.

همچنین حکومت باید با هماهنگی میان نهادها و دستگاه‌های گوناگون، زمینه لازم برای پیشبرد اهداف سازمان را فراهم آورد و از سهم‌خواهی نهادها و سایر اشخاص حقوقی از موقوفات کشور به‌طور جدی ممانعت به عمل آورد و املاک مسکونی وقفی تحت سیطره سایر نهادها را به سازمان برگرداند.

کتاب‌نامه

- ازکیا، مصطفی؛ احمد رش، رشید؛ پارتازیان، کامبیز (۱۳۹۶). روش‌های تحقیق کیفی از نظریه تا عمل، جلد دوم، شرکت انتشارات کیهان، چاپ اول.
- اشرف‌زاده، فرزاد (۱۳۸۴). مدل تصمیم‌گیری برون‌سپاری خدمات، مطالعات مدیریت بهبود و تحول، شماره ۴۶، صفحات ۱۰۹ تا ۱۳۲.
- پورابراهیمی، محمدرضا (۱۳۹۲). سخنرانی در همایش ملی وقف و اقتصاد.
- ثقفی، فاطمه، عباسی شاهکوه، کلثوم، کشتگاری، احسان (۱۳۹۳)، طراحی چارچوب شناسایی و اولویت‌بندی ذینفعان مبتنی بر روش فراتلفیق (مطالعه موردی سیستم عامل بومی ایران)، مدیریت فردا، شماره ۳۹
- حاتمی، علی اصغر، شفقتی، ویدا (۱۳۸۰)، اجاره مال موقوفه، نشریه دانشکده الهیات مشهد، شماره ۵۱ و ۵۲.
- حلی، محقق، ابوالقاسم نجم الدین جعفر بن الحسن (۱۴۰۳ق). شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، جلد ۲، بیروت: منشورات دار الأضواء.
- دل، یان؛ هک، تونی (۱۳۹۰). روش‌شناسی مطالعه موردی در پژوهش‌های مدیریت (آزمون نظریه و نظریه‌پردازی)، (مترجم: دانایی فرد، حسن)، دانشگاه امام صادق (علیه‌السلام)، چاپ اول.
- ربیعی، حسن (۱۳۹۳). پایگاه خبرگزاری مهر به آدرس الکترونیکی: www.mehrnews.com
- رهبر معظم انقلاب (۱۳۹۰). دفتر حفظ و نشر آثار حضرت آیت‌الله خامنه‌ای به آدرس الکترونیکی: www.khamenei.ir.
- روزبهنایی، محمدرضا (۱۳۹۴). روش تحقیق در پایان‌نامه نویسی و مقاله‌نویسی (شیوه‌ها و مهارت‌ها)، کتاب آوا، ویراست اول، چاپ دوم.
- ریاحی سامانی، نادر (۱۳۹۱). بهره‌وری در قلمرو وقف، تهران: سازمان چاپ و انتشارات.
- سازمان اوقاف و امور خیریه (۱۳۹۰). قانون اوقاف، قم: انتشارات اسوه.
- سازمان اوقاف و امور خیریه (بی‌تا). گزارش‌های مرتبط با پروژه «ارتقای بهره‌وری موقوفات کشور مطابق با نیت واقفین».

سوری، حجت‌الله (۱۳۸۳). بررسی وضعیت بهره‌برداری از رقبات منفعتی موقوفات کشور: مطالعه موردی اداره اوقاف جنوب شهر تهران، دانشکده معارف اسلامی و اقتصاد، دانشگاه امام صادق (علیه‌السلام).

شیخانی، مصطفی (۱۳۹۱). تطبیق مسئله تعیین متولی - ناظر در وقف با مسئله اقتصاد اطلاعات، دانشکده معارف اسلامی و اقتصاد، دانشگاه امام صادق (علیه‌السلام).

عابدی جعفری، حسن؛ تسلیمی، محمد سعید؛ فقیهی، ابوالحسن؛ شیخزاده، محمد (۱۳۹۰). تحلیل مضمون و شبکه مضامین، روشی ساده و کارآمد برای تبیین الگوهای موجود در داده‌های کیفی، اندیشه مدیریت راهبردی، سال پنجم، شماره دوم.

عبادی، صادق (۱۳۸۸). شیوه‌های جدید بهره‌وری و سرمایه‌گذاری اموال وقف، میراث جاویدان، شماره ۶۵، صفحات از ۱۴ تا ۳۱.

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۹۵). قانون مدنی (۱۳۰۷)، با اصلاحات بعدی). الموسوی الخمینی، روح‌الله (۱۳۶۸)، *تحریر الوسیله*، اسلامی، علی، قم: دفتر انتشارات اسلامی، جلد ۲. المئی، علیرضا؛ همتی، مهناز (۱۳۹۵). آسیب‌شناسی دوره‌های آموزشی مؤسسات جامع علمی کاربردی مهارت استان گیلان با رویکرد سه‌شاخکی و به روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP)، مدیریت فردا، سال پانزدهم.

هاشمی نسب، سید محمدمهدی (۱۳۷۹). مبانی مدیریت موقوفات در اسلام، میراث جاویدان، شماره ۳۰، صفحات ۱۲۲ تا ۱۳۰.

یآوری، وحید (۱۳۹۱). طراحی مدل مفهومی مدیریت عملکرد سازمانی برای سازمان اوقاف و امور خیریه، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی (رحمه‌الله).

ین، رابرت ک؛ پارسائیان، علی؛ اعرابی، سید محمد (مترجمان) (۱۳۷۶)، تحقیق موردی، صهبا، چاپ اول.

Abdul-karim, Shamsiah. (2010). *Contemporary shari'ah structuring for the development and management of waqf assets in Singapore*. (published doctoral dissertation). durham theses, durham University. Available at durham e-theses online: <http://etheses.dur.ac.uk/778/>.

Musaei, anwar H. M., Muhammad Abbas, Eeman, Mujani, Wan Kamal, Roziah Sidik @ Mat Sidek. (2014). Financial analysis of waqf real estate revenues in the west bank: 1994-2014, *Asian Economic and Financial Review*, 4(10), pp. 1260-1274. from <http://www.aessweb.com/journals/5002>.

References

Abdul-karim, Shamsiah. (2010). *Contemporary shari'ah structuring for the development and management of waqf assets in Singapore*. (published doctoral dissertation). durham theses, durham University. Available at durham e-theses online: <http://etheses.dur.ac.uk/778/>.

Abedi Jafari, H., Taslimi, M.S., Faghihi, A., Sheikhzadeh, M. (2011). Content Analysis and Themes Network, A Simple and Effective Method for Explaining Patterns in Qualitative Data, *Strategic Management Thought*, Fifth year, No 2. (In Persian)

- Almei, A., Hemmati, M., (2016). Pathology of Guilan Comprehensive Skill Science Institutes Training Courses Using Three-Point Approach and AHP Method, *Tomorrow's Management*, Fifteenth Year. (In Persian)
- Al-Musawi al-Khomeini, R. (1989). *Tahrir al-Wasilah*, Islamic, A.(Translator), Qom, Islamic Publications Office, Volume 2. (In Persian)
- Ashrafzadeh, F. (2005). Service Outsourcing Decision Making Model, *Improvement Management Studies*, No. 46, pages 109 to 132. (In Persian)
- Azkiya, M., Ahmad Rash, R., Partazian, K. (2017). *Qualitative Research Methods from Theory to Practice*, Volume II, Kayhan Publishing Company, First Edition. (In Persian)
- Dell, J., Hack, T., Danaeifard, H. (Translator) (2011). *Case Study Methodology in Management Research (Theory Test and Theorizing)*, Imam Sadegh University, First Edition. (In Persian)
- Ebadi, S. (2009). New Methods of Waqf Productivity and Investment, *The Immortal Heritage*, No. 65, pages 14-31. (In Persian)
- Endowment and Charity Organization (2011). *Endowment Law*, Osave Publications, Qom. (In Persian)
- Endowment and Charity Organization (No date). Reports Related to "Improving the Endowment Productivity of Iran in Accordance with the Donor Intentions" project. (In Persian)
- Halley, m., Abu al-Qasim Najm al-Din Jafar bin al-Hassan(1983). *Shariae al-Islam on the Issues of Al-Halal and Al-Haram*, Volume 2, Beirut, Al-Adwa publication. (In Persian)
- Hashemi Nasab, S.M.M. (2000). Fundamentals of Endowment Management in Islam, *The Immortal Heritage*, No. 30, pages 122 to 130. (In Persian)
- Hatami, A.A., Shafqati, V. (2001). Lease of Endowment Property, *Journal of Mashhad Theological College*, Nos. 51 and 52. (In Persian)
- Islamic Parliament Research Center Of The Islamic Republic Of IRAN (2017). *Civil Law (1928, with subsequent amendments)*. (In Persian)
- Musaei, anwar H. M., Muhammad Abbas, Eeman, Mujani, Wan Kamal, Roziah Sidik @ Mat Sidek. (2014). Financial analysis of waqf real estate revenues in the west bank: 1994-2014, *Asian Economic and Financial Review*, 4(10), pp. 1260-1274. from <http://www.aessweb.com/journals/5002>.
- Pour Ebrahimi, M.R., (2013). *Lecture at the National Waqf and Economics Conference*,. (In Persian)
- Rabiei, H. (2014). Mehr News Agency Website: www.mehrnews.com. (In Persian)
- Riahi Samani, N. (2012). *Productivity in the Waqf Area*, Printing and Publishing Organization, Tehran. (In Persian)
- Roosbehbani, M.R. (2015). *Research Methods in Theses and Article Writing (Practices and Skills)*, Ava Book, First Edition. (In Persian)
- Saghafi, F., Abbasi Shahkouh, K., Kashtgari, E. (2014). Designing a Framework for Identifying and Prioritizing Stakeholders Based on the meta-synthesis Approach (Case Study of Iran's native OS), *Tomorrow's Management*, No. 39. (In Persian)
- Sheikhani, M. (2012). Adapting the Problem of Supervisor-Observer Determination to the Issue of Information Economics, Faculty of Islamic Studies and Economics, Imam Sadegh University. (In Persian)
- Souri, Hojjatollah (2004). Investigating the Status of Exploiting of Income-generating Endowments in Iran: A Case Study of the Endowment office for Southern Tehran, *Faculty of Islamic Studies and Economics*, Imam Sadegh University. (In Persian)
- Supreme Leader of the Revolution (2011). *Office of the Preservation and Publication of the Works of Ayatollah Khamenei*, at: www.khamenei.ir. (In Persian)
- Yavari, Vahid (2012). Designing a Conceptual Model of Organizational Performance Management for Endowments and Charities Organization, *Faculty of Management and Accounting*, Allameh Tabatabai University. (In Persian)
- Yen, R.K., Parsaian, A., Arabi, S.M. (Translators) (1997). *Case Study*, Sahba, First Edition. (In Persian)