

## دور الصكوك الإسلامية الاستثمارية في تنمية وتطوير المناطق العشوائية

د. بشرى خالد تركي

أستاذ القانون التجاري المساعد

كلية الحقوق-جامعة الموصل

د. مصطفى ناطق صالح

أستاذ القانون التجاري المساعد

كلية الحقوق-جامعة الموصل

### الاستخلص

تعد هذه الصكوك وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية اعيان او منافع او خدمات او موجودات في مشروع معين وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما اصدرت من اجله، وتصدر بأسماء مالكيها مقابل ما يقدمونه من اموال لتنفيذ المشروع واستغلاله وتحقيق العائد لمدة تحدد في نشرة الاصدار وفق مبادئ الشريعة الإسلامية واحكامها، ومن ثم فهي بديل اسلامي خال من الربا، وهي تقوم مقام السندات التقليدية.

وعالجت العديد من التشريعات هذه الاداة المهمة في تمويل المشروعات كما في قانون صكوك التمويل الاسلامي الاردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٢ و قانون الصكوك الإسلامية التونسي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣ ، ونص عليها قانون المصارف الإسلامية العراقي رقم ٤٣ لسنة ٢٠١٥ ويعكف العراق على ايجاد مشروع لضوابط بهذا الشأن من قبل البنك المركزي العراقي منذ عام ٢٠١٧، لكنه لم يصدر الى الآن.

الكلمات المفتاحية: ( الصكوك الإسلامية، المناطق العشوائية، الاستثمار، قانون، تمويل، السندات).

### Abstract:

These sukuk are documents of equal value representing common shares in ownership of property, utilities, services or assets in a specific project, after collecting the value of the Sukuk, closing the subscription

door and starting using them for what they were issued for, and are issued in the names of their owners in exchange for the money they provide to implement the project and exploit it and achieve the return for a period It is defined in the prospectus according to the principles and provisions of Islamic Sharia, and therefore it is an Islamic alternative free of interest, and it is the place of traditional bonds.

Many legislations have addressed this important tool in project financing, as in the Jordanian Islamic Finance Sukuk Law No. 30 of 2012 and the Tunisian Islamic Sukuk Law No. 30 of 2013, and it has been stipulated in the Iraqi Islamic Banking Law No. 43 of 2015 and Iraq is working to find a draft of controls in this regard from Accepted the Central Bank of Iraq since 2017, but it has not been issued yet.

**Key words: (Islamic sukuk, slums, investment, law, financing, bonds).**

## القدمة

اولاً: التعريف بموضوع البحث واهميته.

تتطور الوثائق الاستثمارية والادوات المالية بين فترة واخرى، وذلك لتواكب مستجدات الواقع التجاري والاستثماري وتلبية حاجة المشاريع بهذا الشأن.

لذا ظهرت هذه الوثائق كنوع معين وخاص تتمثل بصكوك الاستثمار، والتي تتعامل وفق احكام الشريعة الإسلامية بعيدا عن الفوائد الربوية المحرمة شرعا، بحيث ابتكرت هذه الصكوك الجديدة من قبل خبراء ومتخصصين في الامور المالية الاسلامية، وتفاعلها بشكل كبير مع عقود الاستثمار بالصيغ

الإسلامية، وذلك لتوفير التمويل المالي اللازم لإقامة المشاريع المتنوعة أو تطويرها من خلال ذلك.

### ثانياً: مشكلة البحث.

تعد اهم مشكلة تواجه الموضوع هي تأخر العراق في تبني مثل هذه الاوراق المهمة في الواقع المالي المصرفي او التجاري للاستثمار فيها، وكذلك عدم وجود نصوص قانونية تفصيلية خاصة لمعالجة الموضوع في قانون المصارف الاسلامية العراقي النافذ، وحاجة البلد الى التمويل الكبير -بدلاً من الاقتراض الخارجي وبفوائد متنوعة- في معالجة العديد من المشكلات المختلفة ومن بينها مشكلة السكن.

### ثالثاً: هدف البحث.

يستهدف الموضوع بيان مفهوم الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية والدور المهم الذي يمكن ان تقوم به لتطوير المناطق السكنية العشوائية من خلال التَّمويل الحلال وايجاد السكن اللائق للمواطنين.

### رابعاً: تساؤلات البحث.

يحاول البحث الاجابة عن تساؤلات مهمة وهي مفهوم هذه الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية؟ وبماذا تختلف عن الصكوك (الشيكات) المعروفة في القانون التجاري، وما هي طريقة اصدارها وعملها، ودور هذه الصكوك الإسلامية الاستثمارية في الحد من مشكلة المناطق العشوائية؟.

### خامساً: منهج البحث وهيكلته.

سيتم معالجة الموضوع من خلال المنهج التحليلي بين القانون العراقي والاردني والتونسي، والاطلاع على تجارب بعض الدول على سبيل الاستئناس بها، ووفقاً للخطة التالية:

المبحث الاول: مفهوم الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية.

المطلب الاول: التعريف بالصكوك الاستثمارية الإسلامية.

المطلب الثاني: اهمية الصكوك الاستثمارية الإسلامية في تمويل المشاريع السكنية.

المبحث الثاني: إصدار الصكوك الإسلامية الاستثمارية ودورها في تطوير المشاريع السكنية.

المطلب الاول: آلية اصدار الصكوك الإسلامية الاستثمارية.

المطلب الثاني: دور الصكوك الإسلامية الاستثمارية في تطوير المشاريع السكنية.

## المبحث الاول

### مفهوم الصكوك الاستثمارية الإسلامية

يحتاج هذا المنتج الجديد في اطار المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية الى بيان ماهيته بدقة من خلال التعريف به واهميته في المجال الاستثماري وتمييز هذه الصكوك عن من غيرها وهذا ما سيتم بيانه وفقا للمطلبين التاليين:

المطلب الاول: التعريف بالصكوك الاستثمارية الإسلامية واهميتها.

المطلب الثاني: تمييز الصكوك الاستثمارية الإسلامية عن غيرها.

## المطلب الاول

### التعريف بالصكوك الاستثمارية الإسلامية وأهميتها

من الضروري هنا بيان مفهوم هذه الصكوك بدقة وتوضيح معناها من خلال التعريف بها، وبيان اهميتها الرئيسية في توفير التمويل وخصوصا في حل مشكلات الاسكان وذلك وفقا للفرعين التاليين:

الفرع الاول: تعريف الصكوك الاستثمارية الإسلامية.

الفرع الثاني: أهمية الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية في تمويل المشاريع السكنية.

## الفرع الأول

### تعريف الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية

الصُّكُّ لغة: جمعها صُّكوك، وهو يدل على تلاقي شيئين بقوة وشدة حتى كأن أحدهما يضرب الآخر، كما يقال صككت الشيء صكا وصك الباب اي أغلقه بعنف وشدة<sup>(١)</sup>، ووردت أيضا كلمة الصُّكُّ في القرآن الكريم بقوله تعالى: "فأقبلت امرأته في صرة فصكت وجهها وقالت عجوز عقيم"<sup>(٢)</sup>. وهي أيضا الكتاب الذي يكتب في المعاملات<sup>(٣)</sup>.

أما في الاصطلاح الفقهي فعرفت بانها: صُّكوك تصدرها المؤسسات المالية الإسلامية باعتبارها مُضاربة وتمثل حصة شائعة في رأسمال مشروع معين او شركات متعددة تشارك في الربح والخسارة المحتملة والاسترداد او باعتبارها وكيلا مقابل اجر معين محدد مسبقا وقابلة للتداول<sup>(٤)</sup>.

**وتعرف أيضا:** بانها اوراق مالية متساوية القيمة محددة المدة تصدر وفق صيغ التمويل الإسلامية تعطي لحاملها حق الاشتراك مع الغير بنسبة مئوية في ملكية وصافي إيرادات او ارباح وخسائر موجودات مشروع استثماري قائم فعلا او سيتم انشاؤه من حصيلة الاكتتاب وهي قابلة للتداول والاطفاء والاسترداد عند انتهاء المدة او عند الحاجة وفقا لضوابط معينة، ويمكن حصر موجودات

(١) ابو الحسين احمد بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد، ط١، دار الفكر، بيروت، ١٩٩٤، ص٥٦٢.

(٢) سورة الذاريات/ الآية ٢٩.

(٣) احمد بن محمد الفيومي، المصباح المنير، ج١، المكتبة العلمية، بيروت، بلا سنة طبع، ص٣٥٤.

(٤) د. سامي يوسف، الصُّكوك المالية الإسلامية الازمة-المخرج، ط١، دار الفكر العربي، القاهرة ٢٠١٠، ص٧٥.

المشروع الاستثماري في الاعيان او المنافع او خدمات او حقوق مالية او معنوية او خليط من بعضها البعض او كلها حسب القواعد المالية الإسلامية<sup>(١)</sup>.

اما قانوننا فنجد ان المشرع العراقي لم يعرف هذا النوع من الصكوك الاستثمارية، وكانت له اشارات في اعتماد التطورات المالية الاسلامية في التعاملات المصرفية حيث نص في قانون مصرف النهرين الاسلامي<sup>(٢)</sup> رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٢ من خلال اعتماد الامور الجديدة والمتطورة في المالية الاسلامية وذلك من خلال ما نص عليه: "يمارس المصرف لحسابه او لحساب غيره في داخل العراق او خارجه جميع اوجه النشاط المصرفي المعروفة او المستحدثة وجميع الاعمال المصرفية والاستثمارية المختلفة حسب القواعد والأعراف المصرفية المتعارف عليها وبما لا يتعارض مع احكام الشريعة الاسلامية، وله في سبيل ذلك ما يأتي: اولا: القيام بأعمال التمويل والاستثمار في مختلف المشاريع والانشطة من خلال التمويل بالمشاركة والمضاربة وبيع المرابحة وغيرها من الصيغ والخدمات التي لا تخالف احكام الشريعة الاسلامية"<sup>(٣)</sup>.

ونص ايضا قانون المصارف الاسلامية العراقي رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٥ بعد تشريعه ونفاذه وبشكل صريح على الصكوك الاستثمارية وفقا للتالي<sup>(٤)</sup>: "يمارس المصرف لحسابه او لحساب غيره في داخل العراق و

(١) د. سليمان ناصر و أ. ربيعة بن زيد، ادارة مخاطر الصكوك الاسلامية الحكومية، مجلة دراسات اقتصادية اسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، المجلد ٢٠ العدد ١، ص٤.

(٢) يعد مصرف النهرين الاسلامي شركة عامة وهو اول مصرف حكومي يتم تأسيسه في العراق مركزه الرئيس ببغداد ومرتبطة بوزارة المالية، د. مصطفى ناطق صالح، نظرات في قانون مصرف النهرين الاسلامي في العراق، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، العدد ٤٢، نيسان ٢٠١٦، ص٦.

(٣) المادة (٨ / اولا) من القانون المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤٢٦٠ في ٢٠١٢/١٢/١٧.

(٤) المادة (٥ / اولا، سابعا) من القانون المنشور في الوقائع العراقية، العدد ٤٣٩٠ في ٢٠١٥/١٢/٧.

خارجه جميع اوجه الانشطة المصرفية الاسلامية و منها : اولا: اعمال التمويل و الاستثمار في مختلف المشاريع و الانشطة التي لا تخالف الشريعة الاسلامية. سابعا:.... اصدار صكوك مقارضة مشتركة او صكوك مقارضة مخصصة وفقا لما يحدده البنك المركزي العراقي".

واما التشريعات العربية فلقد نص قانون صُكوك التّمويل الاسلامي الاردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٢ بانها: "وثائق متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية مشروع تصدر بأسماء مالكيها مقابل ما يقدمون من اموال لتنفيذ المشروع واستغلاله وتحقيق العائد لمدة تحدد في نشرة الاصدار وفق مبادئ الشريعة الإسلامية واحكامها"<sup>(١)</sup>.

وعرف قانون الصُكوك الإسلامية التونسي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣ بانها: "اوراق مالية قابلة للتداول تمثل حصصا شائعة ومتساوية القيمة في ملكية موجودات قائمة فعلا او سيتم انشاؤها من اعيان او منافع او خدمات او حقوق او خليط من الاعيان والمنافع والخدمات والنقود والديون من حصيلة الاكتتاب وتصدر في اطار عقد وفق المعايير الشرعية وعلى اساس قاعدة العُثم بالغرم"<sup>(٢)</sup>.

اما في الهيئات المالية الاسلامية والمعايير الشرعية فلقد عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية<sup>(٣)</sup> هذا النوع من الصُكوك بانها: وثائق متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية اعيان او منافع او خدمات او في موجودات مشروع معين او نشاط استثماري خاص وذلك بعد

(١) المادة (٢) من القانون.

(٢) الفصل الاول من القانون.

(٣) انشأت الهيئة بموجب اتفاقية التأسيس من عدد من المؤسسات المالية في ١/صفر ١٤١٠هـ، الموافق ١١/٢٦/١٩٩٠ في الجزائر وسجلت الهيئة فيما بعد بمملكة البحرين بتاريخ ١١/ رمضان ١٤١١هـ الموافق ٢٧/٣/١٩٩١ على اعتبارها هيئة عالمية ذات شخصية معنوية لا تهدف للربح.

تحصيل قيمة الصكوك وغلق باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما اصدرت من اجله<sup>(١)</sup>.

وعرفت ايضا بانها: حق ملكية لنسبة مئوية شائعة في موجودات عينية او مجموعة مختلطة من الموجودات او في موجودات مشروع محدد او نشاط استثماري<sup>(٢)</sup>.

وعرفها ايضا مجمع الفقه الاسلامي الدولي المنبثق من منظمة المؤتمر الاسلامي بانه: "أداة استثمارية تقوم على تجزئة رأس المال القراض (المضاربة) بإصدار صكوك ملكية برأس مال المضاربة على أساس وحدات متساوية القيمة ومُسجلة بأسماء اصحابها باعتبارهم يملكون حصصا شائعة في رأس مال المضاربة وما يتحول اليه بنسبة ملكية كل منهم فيه".

وعليه فان الصكوك بالمفهوم السابق هي عملية تحويل مجموعة من الاصول المدرة للدخل الى صكوك قابلة للتداول ومن ثم بيعها وتداولها في الاسواق المالية مع مراعاة الضوابط الشرعية والضوابط العامة للتداول<sup>(٣)</sup>.

وتؤدي الصكوك الاستثمارية دورا مهما في معالجة حالات السكن العشوائي او كما تسمى المناطق السكنية غير الرسمية والتي تعرف بانها: "نمو مجتمعات وانشاء مبان لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنشأ بداخلها او حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران"<sup>(٤)</sup>، او كما عرفت من جانب اخر بانها: "السكن الخالي من الخدمات الاساس وغير القانوني ويوجد في تجمعات تفتقر

(١) المعيار رقم ١٧، المعايير الشرعية المعتمدة في صفر ١٤٣٩هـ تشرين الثاني ٢٠١٧، صادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مملكة البحرين، منشورة على الموقع: <http://aaoifi.com> اخر زيارة ٧/٧/٢٠١٩.

(٢) المعيار رقم ٧ متطلبات كفاية راس المال للصكوك والتصكيك والاستثمارات العقارية، مجلس الخدمات المالية الاسلامية، ماليزيا ٢٠٠٩، ص ٣.

(٣) عبد الحكيم محمد وعبد اللطيف البشير، مساهمة الصكوك الاسلامية في تمويل عجز الموازنة، مجلة جامعة صبراته العلمية، ليبيا، العدد ١، حزيران ٢٠١٧، ص ٣٥.

(٤) فراس جاسم، العشوائيات في العراق، دائرة البحوث، مجلس النواب العراقي، ٢٠١٧، ص ١٤.



لأدنى درجات الراحة والامان والخدمة وتنتشر بها الاوبئة والجرائم وغيرها من الامور وتنمو مبانيها بشكل مخالف لكل اسس وقوانين التنظيم العمراني المعمول بها في الدولة"<sup>(١)</sup>، وسيتم بيان هذه الأهمية والالية الخاصة بشأنها في ثنايا البحث فيما بعد.

ونجد مما سبق ان الصُّكوك الإسلامية هي أدوات اقتراض لتوفير التمويل وفق صيغ إسلامية تم تطويرها لتوفير الموارد المالية التّمويلية الاساس للمؤسسات المالية الإسلامية المتنوعة ولأغراض اقامة وتطوير المشروعات المهمة والاساس خدمة للمجتمع.

## الفرع الثاني

### اهمية الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية في تمويل المشاريع السكنية

للصُّكوك الاستثمارية الإسلامية اهمية واسعة النطاق وبشئى المجالات وايضا تبرز اهميتها من خلال توفير التّمويل اللازم والمهم في المشاريع السكنية المتنوعة، وعليه فأهمية الصُّكوك تكون وفقا للتالي:

١- تمكن هذه الصُّكوك الاشخاص من استثمار فائض اموالهم في مشاريع متنوعة واسترداد هذه الاموال فيما بعد من خلال تداول الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية بأسواق الاوراق المالية بيعا وشراء<sup>(٢)</sup>.

(١) بادره عيسى ابو رمان، المساكن العشوائية مشاكل وحلول، جامعة البلقاء التطبيقية، الاردن، بحث متاح على الموقع:

<https://www.bau.edu.jo/UserPortal/UserProfile/Profile.aspx?userid=83174>

ص١. اخر زيارة ٢٠٢٠/٣/٥.

(٢) رمزي محمود، الصُّكوك الاسلامية في ضوء المعاملات المصرفية في الرأسمالية والاسلام واسرار الصُّكوك في مصر والعالم، منشاة المعارف، الاسكندرية، ٢٠١٣، ص٢٤٧.

- ٢- تستند هذه الصكوك بإمكاناتها الكبيرة في تجميع الاموال من خلال هذه السندات للقيام بمشاريع كبيرة وتطويرها بشكل سريع وخصوصا في مشاريع الاسكان<sup>(١)</sup>.
- ٣- تسهم هذه الصكوك في تحسين ارباح الشركات لان عمليات اصدار هذه الصكوك تتم خارج اطار ميزانيتها، ولا تكلفها الكثير<sup>(٢)</sup>.
- ٤- تحقق هذه الصكوك فائدة كبرى للشركات المتنوعة من خلال توفير السيولة المالية المطلوبة ايضا فان كان لديها فائض مالي اشترت صكوكا وان احتاجت للسيولة قامت ببيعها<sup>(٣)</sup>.
- ٥- تسويق هذه الصكوك من المصدرين لها على اعتبار انها ورقة مالية ذات استقلالية خاصة بعيدا من غيرها من السندات الاخرى<sup>(٤)</sup>.
- ٦- استخدام صيغ الصكوك المتنوعة وخصوصا صكوك الاستصناع<sup>(٥)</sup> في تطبيقات بناء المساكن والعمارات السكنية المتنوعة ويمكن استخدام صيغة الاستصناع في فتح الطرق وتخطيط الاراضي<sup>(١)</sup>.

(١) د. هشام احمد، الصناديق والصكوك الاستثمارية الاسلامية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠١٠، ص ٢٤٣.

(٢) رمزي محمود، مصدر سابق، ص ٢٤٨.

(٣) د. هشام احمد، مصدر سابق، ص ٢٤٣.

(٤) د. حاتم الحبيب، ادراج الصكوك الاسلامية في البورصات العالمية الاهداف والنتائج، مجلة الاقتصاد الاسلامي العالمية، مركز اجاث فقه المعاملات الاسلامية، العدد ٩٣، شباط ٢٠٢٠، ص ٧٧.

(٥) الاستصناع: عقد وارد على شيء يراد صنعه فيكون محل العقد الشيء والعمل. ويستخدم الاستصناع في المصارف الاسلامية بشكل اوسع حيث يشمل التصنيع والانشاء والتجهيز والبناء وغيرها. أ. امال عبد الوهاب، الصكوك، ط١، مطبعة تونس قرطاج، ٢٠١٧، ص ٦٣.

## المطلب الثاني

### تمييز الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية عن غيرها

ان تداخل الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية مع غيرها من الاوراق المالية كالأسهم والسندات او الاوراق التجارية كما في الصك(الشيك) مما يتطلب منا البحث في وضع حد فاصل بينهم لتمييزهم بشكل دقيق ولذا سيتم البحث في ذلك وكالتالي:

اولا: تمييز الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية عن الأسهم:

تتشابه الصُّكوك الاستثمارية مع الأسهم في انها ادوات مالية قابلة للتداول داخل سوق الاوراق المالية، وانهما يتضمنان حقا نقديا، وكلاهما يحمل اسم مالكة وتتم من خلال عملية الاكتتاب، وكلاهما معرضان للربح والخسارة<sup>(٢)</sup>.

ومع هذا التشابه فانه توجد فروقات مهمة بينهما<sup>(٣)</sup> وهي كالتالي:

١- ان الصُّكوك اداة تمويل خارجية بعيدا عن ميزانية الشركة لان حامل الصك ممول للشركة بعكس حامل الأسهم فهو عضو(مساهم) في الشركة وبرأس مال الشركة.

٢- الصُّكوك اداة مالية استثمارية مؤقتة لكونها تصدر لفترة زمنية محددة، بعكس الأسهم التي تعد المكون الرئيس لراس مال الشركة وهي تبقى مع بقاء حياة الشركة واستمرارها بنشاطها.

(١) د. مرداسي احمد ود. زعيبي رمزي، اهمية صكوك الاستصناع الاسلامية في تنمية وتحفيز المشاريع المقاولاتية، مجلة الاقتصاد الاسلامي العالمية، مركز اجات فقه المعاملات الاسلامية، العدد ٨٥، حزيران ٢٠١٩، ص٦٢.

(٢) د. سامي يوسف، مصدر سابق، ص٧٤.

(٣) سعد الدين بن ثامر، الصُّكوك الاسلامية ودورها في تحقيق المقاصد الشرعية، رسالة ماجستير قدمت الى كلية العلوم الانسانية والاجتماعية والعلوم الاسلامية، جامعة احمد دراية، الجزائر، ٢٠١٤، ص١٠.

٣- لا يمتلك حاملي الصكوك الحق في اتخاذ القرارات داخل الشركة المصدرة لها، بعكس الأسهم فنجد ان المساهمين مالكي الأسهم اعضاء في الهيئة العامة للشركة التي تضم كل المشتركين فيها، ومن خلالها يتخذون القرارات المناسبة للشركة.

#### ثانيا: تمييز الصكوك الاستثمارية الإسلامية عن السندات:

تتشابه الصكوك الاستثمارية مع السندات في ان كلاهما اوراقا مالية، قابلة للتداول، ويعدان من الاوراق المالية المستقرة وذات مخاطر قليلة جدا<sup>(١)</sup>، ويتم توفير التمويل اللازم من خلالهما<sup>(٢)</sup>.

وتختلف الصكوك الاستثمارية الإسلامية من جانب اخر عن السندات التي تصدرها الشركات من عدة امور:

١- الصك الاستثماري هو ورقة مالية ذات طبيعة شرعية مبتكرة من الفقهاء والمختصين في الامور المالية الاسلامية، بعكس السندات التي تعد حصة في دين ربوي وابتكر السند من الفقه الغربي الرأسمالي<sup>(٣)</sup>.

٢- الصك يمثل حصة معينة في ملكية اصول مشروع معين بعكس حامل السند فهو بمركز دائن للشركة التي اصدرت السندات.

٣- ايرادات الصكوك لا ترد عليها فوائد على القيمة الاسمية انما من عوائد النشاط الاستثماري لأصول الصكوك وعند انتهاء اجلها المحدد يسترد حامل الصك القيمة الاسمية لها، بينما السندات فهي حق ودين نقدي يحصل حاملها على فائدة مدفوعة عند انتهاء اجل السندات<sup>(٤)</sup>.

#### ثالثا: تمييز الصكوك الاستثمارية الإسلامية عن الصك كورقة تجارية (الشيك):

(١) أ. امال عبد الوهاب، مصدر سابق، ص ٩٠-٩١.

(٢) د. سامي يوسف، مصدر سابق، ص ٧٥.

(٣) أ. امال عبد الوهاب، مصدر سابق، ص ٦.

(٤) سعد الدين بن ثامر، مصدر سابق، ص ١٠؛ د. سامي يوسف، مصدر سابق، ص ٧٥.

يوجد تداخل كبير في التسمية الخاصة بهذين المصطلحين فهناك صك(شيك)<sup>(١)</sup> وصك استثماري اسلامي، فكلاهما يجتمعان في التسمية (الصك)، وايضا يتشابهان من حيث انهما اوراقا ذات طبيعة خاصة وشكل معين يتضمن بيانات محددة، وكلاهما يتضمنان حقا ماليا نقديا محدد القيمة ومعين وكلاهما ايضا اوراق قابلة للتداول ويجتمعان كلاهما في عدم وجود فوائد.

ومع ذلك يختلف الصك الذي يعد ورقة تجارية من الصك الاستثماري الاسلامي من عدة نواح وهي كالتالي:

١- اطراف الصك (الشيك) ثلاثة اشخاص وهم صاحب ومسحوب عليه دائما يكون مصرفا والمستفيد<sup>(٢)</sup>؛ بينما الصك الاستثماري الاسلامي فيوجد فيه طرف المصدر له كالمصرف مثلا او شركة معينة، والطرف المكتتب الذي يقتني الصك.

٢- الصك هو ورقة تجارية خاصة اما الصك الاستثماري الاسلامي فهو نوع جديد من الاوراق المالية.

٣- يعد الصك اداة نقل للنقود واداة وفاء ايضا<sup>(٣)</sup>؛ بعكس صكوك الاستثمار الاسلامية فهي اداة تمويل للمشاريع المتنوعة.

٤- لا اكتتاب في الصك(الشيك) بينما صكوك الاستثمار فلا تصدر الا من خلال اكتتاب موجه للجمهور.

٥- لا يحتوي الصك عند انشائه اجلا معيناً لأنه مستحق الاداء لدى الاطلاع دائما<sup>(١)</sup>؛ بينما صكوك الاستثمار فهي تحتوي على اجل معين خاص بها منذ اصدارها.

(١) عالج المشرع العراقي موضوع الصك في قانون التجارة العراقي رقم (٣٠) لسنة ١٩٨٤ النافذ، في المواد(١٣٧-١٧٩) من القانون.

(٢) د. فائق الشماع ود. فوزي محمد سامي، القانون التجاري-الاوراق التجارية، العاتك لصناعة الكتب، القاهرة، ٢٠١١، ص ١٠ و ١١.

(٣) أ.د. مصطفى كمال و أ. وائل انور، الاوراق التجارية، ووسائل الدفع الالكترونية الحديثة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠١٣، ص ٢٤٠.

## المبحث الثاني

### إصدار الصكوك الإسلامية الاستثمارية ودورها

#### في تطوير المشاريع السكنية

للمصارف دور كبير ومتميز في جميع نواحي الانتاج والتقدم الاقتصادي بوجه عام وذلك يتضح من أهميته في تشجيع الاستثمار عن طريق توفير التمويل اللازم وفق احكام الشريعة الإسلامية.

ويمثل اصدار الصكوك الإسلامية ملجأً آمناً وبديلاً شرعياً عن اللجوء الى الاقتراض أو اصدار السندات التقليدية إذ تستخدم لتمويل مشاريع كبيرة تحتاج الى تمويلات ضخمة لا تستطيع الدولة بإمكاناتها المتاحة توفيرها ومن ضمنها ما يتعلق بالمشاريع الانشائية أو التطويرية وخصوصاً مشاريع البنى التحتية كالمشاريع السكنية.

ومن أجل الإلمام بتفاصيل إصدار الصكوك الإسلامية الاستثمارية ارتأينا تقسيم هذا المبحث الى مطلبين نسلط الضوء في المطلب الاول على آلية اصدار الصكوك الإسلامية الاستثمارية ونخصص المطلب الثاني لبيان دور الصكوك الإسلامية الاستثمارية في تطوير المشاريع السكنية.

#### المطلب الاول

#### آلية اصدار الصكوك الإسلامية الاستثمارية

لقد اجاز المشرع العراقي للمصارف الإسلامية اصدار صكوك مقارضة مشتركة او صكوك مقارضة مخصصة وفقاً لما يحدده البنك المركزي العراقي<sup>(٢)</sup> إلا انه لم يتناول تفاصيل اصدارها وآلية العمل بها بعكس القوانين محل المقارنة فقد نص المشرع الاردني في المادة (١٤ - أ) بأن "تنظم عملية

(١) المادة (١٥٥) من قانون التجارة العراقي النافذ.

(٢) المادة (٥/٥) فقرة سابعاً) من قانون المصارف الاسلامية رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٥.

اصدار صُكوك التّمويل الاسلامي وتسجيلها وطرحها والاكتتاب بها وتغطيتها وادراجها وتداولها واي أمر يتعلق بالتعامل بها بموجب تعليمات تصدر عن المجلس أو بموافقته<sup>(١)</sup>.

وقد قصد المشرع الاردني بالمجلس المشار اليه في آخر الفقرة أعلاه هو مجلس مفوضي هيئة الاوراق المالية المشكلة بمقتضى احكام قانون الاوراق المالية<sup>(٢)</sup>، ويتولى هذا المجلس تحديد ما يجب أن تتضمنه كل نشرة اصدار بحسب خصوصية صيغ صُكوك التّمويل الاسلامي<sup>(٣)</sup>.

أما المشرع التونسي فقد جعل اتمام عملية اصدار الصُكوك الإسلامية يتم من خلال انشاء صندوق مشترك للصُكوك إلا اذا وافقت هيئة الرقابة الشرعية على عدم وجوب ذلك<sup>(٤)</sup>.

ويمكن حصر اجراءات اصدار الصُكوك الإسلامية الاستثمارية وفقا للفروع التالية:

## الفرع الاول

### نشرة الاصدار

الآلية المعتمدة في اصدار الصُكوك الإسلامية تكون عن طريق نشرة الاصدار التي تضمنتها القوانين شروطا خاصة لإصدارها من اجل اعطاء تصور كامل لآلية الاستثمار بواسطتها<sup>(٥)</sup>، وتعتمد عدة معايير تنظيمية قانونية وشرعية في نشرة الاصدار للاكتتاب في الصُكوك الإسلامية.

(١) قانون صكوك التمويل الاسلامي الاردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٢.

(٢) المادة (٢) من قانون صُكوك التمويل الاسلامي الاردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٢.

(٣) المادة (٣/٣) فقرة د -٢) من قانون صُكوك التمويل الاسلامي الاردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٢.

(٤) المادة (١٠) من قانون الصُكوك الإسلامية رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣.

(٥) سعد الدين ثامر، مصدر سابق، ص ٤٨.

ونجد نص المشرع الاردني جاء على وجوب ان تتضمن نشرة الاصدار كحد ادنى بيانات مركزة فيها على القيمة الاسمية للأرصدة واعتماد احكام الشريعة الإسلامية في عملية الاصدار والرقابة مع بيان الجدوى الاقتصادية او الاجتماعية او الدوافع او المصلحة في انشاء مشروع او تطويره مع التشديد على ضرورة تحديد مدة لإنجاز المشروع الممول بالصكوك الإسلامية مع بيان كل الامور التنظيمية التي تخفض عملية الاكتتاب و كيفية اطفاء تلك الصكوك مع ضمان حقوق مالكي صكوك التمويل الاسلامي وتحديد آلية تسوية النزاعات<sup>(١)</sup>.

يلاحظ من خلال ما تقدم ان مهمة نشرة الاصدار هي لإعطاء تصور كامل وواف للمتقدم على الاكتتاب بصكوك الاستثمار الإسلامية لضمان حقوقه من خلال الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية في عملية الاصدار و الرقابة وبيان المصلحة و الدوافع لإنشاء او لتطوير مشاريع قائمة.

وجاء موقف المشرع التونسي مطابقا للمشرع الاردني في تضمين نشرة الارصدة البيانات الواردة اعلاه إلا انه اضاف اليها تأكيده على وجوب تحديد العقد الذي على اساسه تصدر الصكوك و ضرورة تضمينه الشروط الخاصة بتداولها أو استردادها<sup>(٢)</sup>.

وعليه فإن تنظيم الاصدار يتم من خلال وضع الهيكل الاداري و الفني لعملية اصدار الصكوك وتحديد حقوق وواجبات الاطراف ذات العلاقة لعملية الاصدار كما تحتاج عملية اصدار الصكوك الى تصميم العقود الرئيسية لعملية اصدارها مثل نشرة الاكتتاب و عقد بيع الاصول محل التصكيك و عقد ادارة الاصول و عقد انتفاع بالأصول وعقد الضمان وغيرها<sup>(٣)</sup>.

(١) المادة (١٤/١-١٣) من قانون صكوك التمويل الاسلامي الاردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٢.

(٢) الفصل (٩) من قانون الصكوك الاسلامية التونسي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣.

(٣) عيسى يوسف بازينة، دور الصكوك الاسلامية في تمويل مشروعات التنمية - حالة صكوك الاجارة، ليبيا، ص ٥١. منشور على الموقع الالكتروني:

http://www.search.emarefa.net تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٢/٥.



اما بالنسبة للضوابط او المعايير الشرعية لإصدار الصُّكوك الإسلامية فقد جاءت مؤكدة على عقد اصدار الصك المتضمن لشروط التعاقد و البيانات المطلوبة عن المشاركين في الاصدار و بيان حقوقهم والتزاماتهم كما اكدت تلك المعايير الشرعية على تضمن نشرة الاصدار تحديد صيغة من صيغ الاستثمار التي سوف تخصص لها مبالغ الاكتتاب<sup>(١)</sup> لان احكام الصك تختلف تبعا لاختلاف العقد او الصيغ الاستثمارية التي صدر الصك على اساسها كصُّكوك المضاربة و الاجارة و السلم و الاستصناع و المشاركة و غيرها من الصيغ الإسلامية<sup>(٢)</sup>.

كما اكدت تلك المعايير المشار اليها اعلاه على البيانات الواجب تضمناها في نشرة الاصدار وهي:-

- ١- اسم منشئ الصُّكوك و مصدرها والبيانات المتعلقة بها وحقوقهما والتزاماتهما ووجه استخدام حصيلة الاكتتاب في الصُّكوك.
- ٢- دراسة جدوى المشروع او النشاط الذي يمول بحصيلة الصُّكوك طبقاً للأسس الفنية المقررة.

## الفرع الثاني

### الجهة التي تتولى عملية اصدار الصُّكوك الإسلامية

من اجل تنظيم عملية اصدار الصُّكوك الإسلامية لابد من تحديد الجهة التي تتولاها فقد اجاز المشرع التونسي للدولة او القطاع الخاص كالمصارف الخاصة او الشركات الخاصة تولي هذه المهمة عن طريق وثيقة اصدار

(١) معايير سوق دبي المالي، المعيار رقم (٢) لإصدار وتملك وتداول الصُّكوك، صادرة عن الفتوى والرقابة الشرعية، سوق دبي المالي، ص٨١. منشور على الموقع الالكتروني:- <http://www.standard-no-4-inve> تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٢/١٠.

(٢) علي هلال اليقوم، الصُّكوك الاسلامية وأثارها الاستثمارية، بحث منشور في مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الاسلامية والعربية، العدد الرابع، ٢٠١٣، ص١٥٦.

الصكوك و الاستثمار لها بالجراند الرسمية متضمنة الدعوة للاكتتاب بها<sup>(١)</sup> و تعتبر البيانات الواردة في وثيقة اصدار الصكوك الإسلامية ملزمة<sup>(٢)</sup>

ونص المشرع الاردني في المادة (١١) على تحديد الجهات التي يحق لها اصدار صكوك التمويل الإسلامية وهي كل من الحكومة والمؤسسات الرسمية العامة بعد اخذ موافقة مجلس الوزراء والبنوك الإسلامية والشركات التي تقدم خدمات التمويل الاسلامي والشركات والمؤسسات التي تحصل على موافقة المجلس، كما اعطى المشرع الاردني من خلال المادة اعلاه الصلاحية لتلك الجهات اما القيام بشكل مباشر بعملية الاصدار أو بصورة غير مباشرة من خلال الشركة ذات الغرض الخاص والتي نشأت للقيام بهذا الغرض.

وقد صدر عن سوق دبي المالي عدة معايير متوافقة مع احكام الشريعة و أحد هذه المعايير خاص بإصدار وتملك و تداول الصكوك على ان اصدار الصكوك الإسلامية اما ان يتم من جهة مؤهلة للإصدار او عن طريق شركة ذات غرض خاص يكون لها الشخصية الاعتبارية و ذمة مالية مستقلة<sup>(٣)</sup>.

## الفرع الثالث

### تنفيذ الاصدار و الاطفاء

تتمثل هذا الخطوة بقيام الشركة المنشئة اما بتوكيل او بيع الاصول الى شركة (التصكيك) التي تتولى تصنيف الاصول و تقسيمها الى معدات تتناسب مع شريحة المستثمرين المستهدفين من اجل تحويل الاصول الى صكوك ثم بيعها للمستثمرين و يتم تداول تلك الصكوك و وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية<sup>(٤)</sup>.

(١) المادة (٨) في قانون الصكوك الاسلامية التونسي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣.

(٢) المادة (٩) في قانون الصكوك الاسلامية التونسي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣.

(٣) الفقرة (٣-١-١) من معايير سوق دبي المالي المتوافقة مع احكام الشريعة الاسلامية (المعيار ح) لإصدار وتملك وتداول الصكوك.

(٤) عيسى يوسف بازيئة، مصدر سابق، ص ٥٣.

كما جاء تأكيداً للقوانين المقارنة<sup>(١)</sup> على عملية الاطفاء للصُّكوك الإسلامية و تتم من خلال دفع قيمة الصُّكوك المتفق عليها في التواريخ المحددة في نشرة الاصدار<sup>(٢)</sup>.

## المطلب الثاني

### دور الصُّكوك الإسلامية الاستثمارية في تطوير المشاريع السكنية

تعد الصُّكوك الاستثمارية الإسلامية البديل الاسلامي الشرعي للسندات فهي اكثر قبولاً لدى المجتمع الاسلامي الذي يتحرج من التعامل بالسندات الربوية المحرمة شرعاً<sup>(٣)</sup>.

كما تلبي الصُّكوك الإسلامية احتياجات الحكومة في هذا المجال بدلا من الاعتماد على سندات الخزينة و الدين العام فضلا عن ذلك فهي تعمل على تحسين ربحية المؤسسات المالية والشركات و مراكزها المالية، كون عملية اصدار الصُّكوك هي خارجة عن الميزانية ولا تحتاج الى تكلفة كبيرة في تمويلها و ادارتها<sup>(٤)</sup>، وايضا تزيد من فعالية القطاعين العام والخاص بدلا من عملية الخصخصة التي تسلب من الاجيال القادمة امكان الانتفاع بها<sup>(٥)</sup> كما تعد من اهم صيغ جمع المدخرات واستقطاب الاموال الموجودة خارج الجهاز

(١) المادة (٢١/أ-٢) من قانون صكوك التمويل الاسلامي الاردني؛ والفصل (٢٣) من قانون الصكوك الاسلامية التونسي.

(٢) قلمين سامية و عبد الكبير خلود، أهمية الصُّكوك الاسلامية في تمويل المشروعات الاقتصادية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية قدمت الى كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التيسير /جامعة محمد بو ضياف بالمسيلة، الجزائر، ٢٠١٩، ص ٣٠.

(٣) العيفة عبدالحق و زاهرة بني عامر، دور الصُّكوك الاسلامية في تمويل مشاريع البنى التحتية، بحث مقدم الى المؤتمر الدولي حول منتجات و تطبيقات الابتكار و الهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية و الصناعة المالية الاسلامية الذي عقد في الفترة من ٥-٦ رجب ١٤٣٥هـ، جامعة "فرحات عباس - سطيف ١" الجزائر، ص ١٨.

(٤) العيفة عبدالحق و زاهرة بني عامر، المصدر السابق، ص ١٧.

(٥) امال عبد الوهاب، مصدر سابق، ص ١٧.

المصرفي من أجل تمويل مشاريع البنى التحتية كالجسور و السدود و محطات القطار و غيرها.

وهذا الامر يجعلها محط اهتمام وعامل جذب واقبال متزايد عليها في الاوساط الغربية مع شدة الانكماش الائتماني العالمي و مخاوف الركود الاقتصادي في الولايات المتحدة الامريكية و أيضا في العالم<sup>(١)</sup>.

وقد نجح سوق ابو ظبي العالمي للمركز المالي الدولي في أبو ظبي في (٢٩) اغسطس عام ٢٠١٨ بتسهيل استكمال أول عملية اصدار صُكوك متصلة بقطاع تمويل الطيران والمتوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية المستحقة خلال (١٢) عام و التي اصدرها (نور بنك) وشركة التحويل و الاستثمار الفرنسية "تاكسيس"<sup>(٢)</sup>.

وتعد الخطوة الوارد ذكرها اعلاه من الخطوات المهمة التي من شأنها ان تزيد من فرص الاستثمار الاسلامي لذلك نأمل في المستقبل ان يتوسع هذا الدعم ليس في مجال الطيران فقط وانما في مجالات اخرى كالعقارات مثلاً الامر الذي ينعكس ايجاباً على السكن في المجتمع العربي و المحلي.

وقد لاحظنا في الفترة الاخيرة تزايد نسبة الاحياء العشوائية في مدن الدول النامية، وما يترتب على هذا التزايد من اثار سلبية من الناحية الصحية و التربوية و الامنية و غيرها<sup>(٣)</sup>، وقد اكدت القوانين المقارنة ان استخدام الصُكوك

(١) د. صفية احمد ابو بكر، الصُكوك الاسلامية، بحيث مقدم الى مؤتمر المصارف الاسلامية بين الواقع و المأمول، دائرة الشؤون الاسلامية و العمل الخيري بدبي، من ٣١ مايو - ٣ يونيو لسنة ٢٠٠٩، ص ٢٩.

(٢) عفراء الراشدي، مقال منشور على موقع سوق دبي العالمي:

Http://www.adgm.com اخر زيارة ٢٠٢٠/٢/٣.

(٣) فرح صالح عبدالرحمن، علم الاجتماع الحضري (مشكلات المدينة )، المكتب العالمي للكمبيوتر - الاسكندرية، ١٩٩٧، ص ١٧٧. نقلاً: عن خالد بن صالح الزهراني، المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع و المأمول، رسالة. ماجستير مقدمة الى = كلية الهندسة والعمارة الاسلامية، قسم العمارة الاسلامية في جامعة ام القرى، مكة المكرمة، ٢٠١٥، ص ٤١.

الإسلامية ليس فقط لإنشاء المشاريع السكنية انما قد يكون لتطوير تلك المساكن<sup>(١)</sup>.

و يمكن الاستفادة من التجارب القانونية و التي قامت بها دول توجد فيها مناطق عشوائية كالسعودية إذ عمدت وزارة الاسكان السعودية الى اعتماد الية تحسين الاحياء العشوائية عن طريق منح ملاك تلك الاحياء العشوائية صُكوكا بعد تحصيل رسوم على العقارات بأسعار رمزية<sup>(٢)</sup> الامر الذي يشكل فرصة لتلك الاسر في تملك مساكنهم بطريقة نظامية مقابل دفع قيمة تلك الصُكوك على شكل دفعات و في الوقت نفسه سيحافظ على حقوق سكان تلك العقارات الذين تقادمت عليها السنون دون تملك مساكنهم.

في رأينا المتواضع يمكننا تطبيق التجربة السعودية في العراق الامر الذي من شأنه حل مشكلة العشوائيات بالانتقال من السكن بطريقة غير نظامية الى السكن بطريقة نظامية مع توفير بيئة إسكان متوازنة و مستدامة و صحية الامر الذي ينعكس ايجابيا على سكان تلك المناطق و بدوره ينعكس على المجتمع و الدولة.

وفي الوقت نفسه ان اعتماد طريقة منح الصُكوك الإسلامية لسكان المناطق العشوائية سيؤدي للحفاظ على حق السكن المناسب للمواطنين وسيؤدي الى دخول سوق الاستثمار العقاري وتنشيطه، الامر الذي سيكون مفيدا و مساعدا للوصول للعديد من الاهداف الاستراتيجية التي تسعى الدول من خلالها الى توفير السكن الملائم لكل افراد المجتمع و اعتماد التخطيط التنظيمي للمدن<sup>(٣)</sup>.

(١) المادة (١٣/ ف أ ) من قانون صُكوك التمويل الاسلامية الاردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٢. و الفقرة (٤-٧) من معايير سوق دبي المالي المتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية (المعيار ح ) لإصدار و تملك و تداول الصُكوك.

(٢) تقرير عن ( محاربة العشوائيات عبر منح الملاك صُكوكاً برسوم رمزية يعيد تنظيم المدن)، ص١، منشور على الموقع الالكتروني:

. اخر زيارة ٢٠٢٠/٧/٢٠ <http://www.alriyadh.com/1783529٢٠٢٠/٧/٢٠>

(٣) المصدر نفسه، ص١.

## الخاتمة

من خلال ما تم عرضه وبيانه في هذا الموضوع توصلنا الى عدد من النتائج والمقترحات التي نرجو ان تأخذ طريقها الى التنفيذ وكالتالي:

### اولا: النتائج.

- ١- لايزال العراق يعاني من مشكلات التمويل المالي المناسب وفي معالجة العديد من المشكلات التي تحتاج الى الموارد المالية الكافية.
- ٢- تمثل الصكوك الاستثمارية الاسلامية وسيلة مهمة في توفير التمويل اللازم في اقامة المشاريع وتطويرها بعيدا عن الوسائل المالية الربوية المتمثلة بالفوائد الربوية.
- ٣- تتميز الصكوك الاستثمارية الاسلامية كأداة مالية استثمارية تمويلية مهمة من غيرها من الاوراق المالية والتجارية.
- ٤- اعتماد العديد من الدول على هذه الصكوك الاستثمارية الاسلامية المتوافقة مع احكام الشريعة الاسلامية واصدرت لذلك التشريعات المناسبة لها.
- ٥- على الرغم من ممارسة العمل المصرفي الاسلامي في العراق بشكل كبير من خلال وجود العديد من المصارف الاسلامية الا انها لم تعتمد على هذه الوسيلة والاداة المهمة التمويلية بسبب النقص التشريعي.

### ثانيا: المقترحات.

- ١- نقترح على المشرع العراقي معالجة القصور التشريعي في قانون المصارف الاسلامية النافذ من خلال اصدار قانون خاص لصكوك الاستثمار الاسلامية.
- ٢- نوصي بالاعتماد على الوسائل التمويلية المناسبة والتي لا تحتوي فوائد ربوية على مبلغ التمويل لإقامة المشروعات وتطويرها وهذا يكون من خلال اللجوء الى صكوك الاستثمار المتوافقة مع احكام الشريعة الاسلامية.

٣- ندعو الجهات ذات العلاقة كوزارة المالية ووزارة الاسكان والاعمار والبلديات بالاطلاع والاستفادة من تجارب الدول الاقليمية في مجال تمويل واقامة مشاريع الاستثمار المتنوعة من خلال صكوك الاستثمار لعرض هذه التجارب على الجهات ذات العلاقة في العراق لإقرار قانون خاص او اصدار ضوابط او تعليمات لمعالجة الموضوع تفصيلا.

## المصادر

### اولا: الكتب.

- ١- احمد بن محمد الفيومي، المصباح المنير، ج١، المكتبة العلمية، بيروت، بلا سنة طبع.
- ٢- ابو الحسين احمد بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد، ط١، دار الفكر، بيروت، ١٩٩٤.
- ٣- أ. امال عبد الوهاب، الصكوك، ط١، مطبعة تونس قرطاج، ٢٠١٧.
- ٤- رمزي محمود، الصكوك الاسلامية في ضوء المعاملات المصرفية في الرأسمالية والاسلام واسرار الصكوك في مصر والعالم، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠١٣.
- ٥- د. سامي يوسف، الصكوك المالية الإسلامية الازمة-المخرج، ط١، دار الفكر العربي، القاهرة ٢٠١٠.
- ٦- د. فائق الشماع ود. فوزي محمد سامي، القانون التجاري-الاوراق التجارية، العاتك لصناعة الكتب، القاهرة، ٢٠١١.
- ٧- فراس جاسم، العشوائيات في العراق، دائرة البحوث، مجلس النواب العراقي، ٢٠١٧.
- ٨- د. هشام احمد، الصناديق والصكوك الاستثمارية الاسلامية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠١٠.

٩- أ.د. مصطفى كمال و أ. وائل انور، الاوراق التجارية، ووسائل الدفع الالكترونية الحديثة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠١٣.

### ثانيا: البحوث.

١٠- العيفة عبدالحق و زاهرة بني عامر، دور الصكوك الإسلامية في تمويل مشاريع البنى التحتية ، بحث مقدم الى المؤتمر الدولي حول منتجات و تطبيقات الابتكار و الهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية و الصناعة المالية الإسلامية الذي عقد في الفترة من ٥-٦ رجب ١٤٣٥هـ، جامعة "فرحات عباس - سطيف ١" الجزائر.

١١- د. حاتم الحبيب، ادراج الصكوك الإسلامية في البورصات العالمية الاهداف والنتائج، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، مركز ابحاث فقه المعاملات الإسلامية، العدد ٩٣، شباط ٢٠٢٠.

١٢- عبد الحكيم محمد و عبد اللطيف البشير، مساهمة الصكوك الإسلامية في تمويل عجز الموازنة، مجلة جامعة صبراته العلمية، لبيبا، العدد ١ ، حزيران ٢٠١٧.

١٣- علي هلال اليقوم، الصكوك الإسلامية وأثارها الاستثمارية ، بحث منشور في مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية، جدة، السعودية، العدد الرابع، ٢٠١٣.

١٤- د. سليمان ناصر و أ. ربيعة بن زيد، ادارة مخاطر الصكوك الإسلامية الحكومية، مجلة دراسات اقتصادية اسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث التدريب، السعودية، المجلد ٢٠ العدد ١، ٢٠١٤.

١٥- د. صفية احمد ابو بكر، الصكوك الإسلامية، بحيث مقدم الى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع و المأمول ، دائرة الشؤون الإسلامية و العمل الخيري بدبي ، من ٣١ مايو - ٣ يونيو لسنة ٢٠٠٩.



١٦- د. مرداسي احمد ود. زعيبي رمزي، اهمية صكوك الاستصناع الاسلامية في تنمية وتحفيز المشاريع المقاولاتية، مجلة الاقتصاد الاسلامي العالمية، مركز ابحاث فقه المعاملات الاسلامية، العدد ٨٥، حزيران ٢٠١٩.

١٧- د. مصطفى ناطق صالح، نظرات في قانون مصرف النهرين الاسلامي في العراق، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، العدد ٤٢، نيسان ٢٠١٦.

ثالثاً: مصادر الشبكة العالمية للمعلومات.

١٨- بادره عيسى ابو رمان، المساكن العشوائية مشاكل وحلول، جامعة البلقاء التطبيقية، الاردن، بحث متاح على : بادره عيسى ابو رمان، المساكن العشوائية مشاكل وحلول، جامعة البلقاء التطبيقية، الاردن، بحث متاح على الموقع:

<https://www.bau.edu.jo/UserPortal/UserProfile/Profile.aspx?userid=83174>

١٩- عفراء الراشدي، مقال منشور على موقع سوق دبي العالمي:

<Http://www.adgm.com>

٢٠- عيسى يوسف بازينة، دور الصُّكوك الاسلامية في تمويل مشروعات التنمية - حالة صُّكوك الاجارة، ليبيا، منشور على الموقع الالكتروني:

<http://www.search.emarefa.net>

٢١- تقرير عن (محاربة العشوائيات عبر منح الملاك صُّكوكاً برسوم رمزية يعيد تنظيم المدن)، منشور على الموقع الالكتروني:

<http://www.alriyadh.com/1783529>

رابعاً: رسائل الماجستير واطاريح الدكتوراه.

٢٢- خالد بن صالح الزهراني ، المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع و المأمول، رسالة. ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة و العمارة الاسلامية ، قسم العمارة الاسلامية في جامعة ام القرى، مكة المكرمة، ٢٠١٥.

٢٣- سعد الدين بن ثامر، الصكوك الاسلامية ودورها في تحقيق المقاصد الشرعية، رسالة ماجستير قدمت الى كلية العلوم الانسانية والاجتماعية والعلوم الاسلامية، جامعة احمد دراية، الجزائر، ٢٠١٤.

٢٤- قلمين سامية و عبد الكبير خلود ، أهمية الصكوك الاسلامية في تمويل المشروعات الاقتصادية ، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية قدمت الى كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التيسير /جامعة محمد بو ضياف بالمسيلة، الجزائر ، ٢٠١٩.

#### خامسا: التشريعات والمعايير الشرعية.

٢٥- قانون التجارة العراقي رقم (٣٠) لسنة ١٩٨٤ النافذ.

٢٦- قانون صكوك التمويل الاسلامية الاردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٢.

٢٧- قانون مصرف النهرين الاسلامي العراقي رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٢

٢٨- قانون الصكوك الاسلامية التونسي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣

٢٩- قانون المصارف الاسلامية العراقي رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٥.

#### ب- المعايير الشرعية:

٣٠- المعيار رقم (٧) متطلبات كفاية راس المال للصكوك والتصكيك والاستثمارات العقارية، مجلس الخدمات المالية الاسلامية، ماليزيا ٢٠٠٩.

٣١- معايير سوق دبي المالي المتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية (المعيار ح ( لإصدار و تملك و تداول الصكوك.

٣٢- المعيار رقم (١٧) المعايير الشرعية المعتمدة في صفر ١٤٣٩هـ تشرين الثاني ٢٠١٧ ، صادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مملكة البحرين، منشورة على الموقع: <http://aaoifi.com>

٣٣- معايير سوق دبي المالي، المعيار رقم (٢) لإصدار وتملك وتداول الصُّكوك ، صادرة عن الفتوى والرقابة الشرعية ، سوق دبي المالي. منشور على الموقع الالكتروني:-

<http://www.standard-no-4-inve>