



وضعیت حقوقی قراردادهای لیزینگ منطبق بر ابعاد فقهی

پدیدآورنده (ها) : شیدایی گورچین قلعه، دکتر مهدی؛ صبح دل، سپیده

میان رشته ای :: همایش کنفرانس بین المللی و ملی مطالعات مدیریت، حسابداری و حقوق :: مجموعه مقالات دهمین کنفرانس بین المللی و ملی مطالعات مدیریت، حسابداری و حقوق (بین المللی)

صفحات : از ۱۶۷۷ تا ۱۶۹۹

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/2147439>

تاریخ دائلود : ۱۴۰۴/۰۵/۰۷

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- واکاوی فقهی-حقوقی قراردادهای باز (با تأکید بر حقوق ایران، انگلیس و آمریکا)
- بازپژوهی در تحلیل ابعاد فقهی و حقوقی ازدواج با فرزندخوانده، با رویکردی بر نظرات امام خمینی(ره)
- بررسی ابعاد فقهی و حقوقی حدیث انت و مالک لابیگ (ولایت پدر بر فرزند)
- بررسی فقهی و حقوقی طلاق در قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱ با تأکید بر ابعاد کیفری
- بررسی فقهی حقوقی قرارداد BRT بر اساس فقه امامیه و حقوق موضوعه ایران و تبیین ابعاد ژئوپلیتیک آن
- اثر تغییر اوضاع و احوال بر وضعیت حقوقی قراردادهای دولتی در صنعت نفت
- رهیافتی فقهی و حقوقی بر شروط تحمیلی در قراردادهای مشارکت مدنی بانکی
- تأثیر فسخ قرارداد مشارکت در ساخت بر قراردادهای پیش فروش از منظر فقهی - حقوقی و قانون پیش فروش ساختمان
- ابعاد فقهی، حقوقی و مالی قراردادهای سلف در بورس
- بررسی فقهی و حقوقی قانون حاکم بر قراردادهای الکترونیکی

وضعیت حقوقی قراردادهای لیزینگ منطبق بر ابعاد فقهی

دکتر مهدی شیدایی گورچین قلعه^۱، سپیده صبح دل^۲^۱ استاد دانشگاه گروه حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد ارومیه و وکیل پایه یک دادگستری استان آذربایجان غربی^۲ دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد ارومیه sobhdelsepideh@gmail.com

چکیده

لیزینگ به عنوان یک قالب قراردادی از راهکارهای تأمین مالی در عرصه تجارت بوده و از مهم ترین روش ها جهت تأمین منابع است. در این قرارداد شخصی که قصد خرید تجهیزات را داشته اما منابع مالی مورد نیاز را ندارد با رجوع به یک مؤسسه مالی و اعتباری به تعیین دقیق مشخصات کالا و فروشنده اقدام می نماید و مؤسسه مزبور اقدام به تهیه کالای مورد نظر نموده و منافع آن به صورت عقد اجاره به صورت موقت به متقاضی واگذار می گردد و در پایان مدت قرارداد اختیار تملک آن برای مستأجر ایجاد می شود. این نوع قراردادهای در حوزه های مختلف اقتصادی، از جمله خودروسازی، ماشین آلات، بانکداری و ماهیت های دیگر مورد استفاده قرار می گیرند. اهمیت اقتصادی این ساز و کار ایجاب می کند تا ماهیت این قرارداد به روشنی تبیین گردد. ما در این پژوهش، در صدد شناخت ماهیت این قرارداد در فقه اسلامی و در نظام حقوقی ایران برای یافتن پاسخ صحیح و مطابق با مقتضیات این قرارداد هستیم و در این راستا از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی استفاده می نماییم. به استناد یافته های این پژوهش در حقوق ایران، این نهاد مورد بی توجهی قانونگذار قرار گرفته و هیچ تعریفی از آن ارائه نگشته است. همچنین در مورد ماهیت فقهی و حقوقی قرارداد لیزینگ اختلاف هست ولی مقنن جوهره قرارداد لیزینگ را اجاره به شرط تملیک می داند. از منظر فقه اسلامی، برخی مسایل و ابهامات مرتبط با این قراردادهای وجود دارد که نیاز به بررسی دقیق دارند.

واژگان کلیدی: لیزینگ، اجاره به شرط تملیک، لیزینگ عملیاتی، لیزینگ مالی، فقه اسلامی.

مقدمه

صنعت لیزینگ نهاد نسبتاً جدیدی است که امروزه در سر تا سر دنیا نقش عمده ای در مبادلات اقتصادی بین المللی و داخلی ایفا می نماید ولی در کشورهای در حال توسعه هنوز جایگاه اصلی خود را نیافته و این مسأله با توجه به تأثیرات مثبت بسیار آن تعجب آور می باشد و در اصطلاح عبارت است از یک سری فعالیت اعتباری تخصصی مبتنی بر روش اجاره که در آن قرارداد با توافق میان دو نفر یا بیشتر، اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور بهره برداری از عین یا منفعت کالای سرمایه ای و مصرفی بادوام که از قابلیت اجاره برخوردار باشد منعقد میگردد لذا این روش مجموعه ای از مبادلات اقتصادی مشتمل بر خرید، اجاره و در نهایت تملیک را در بر میگیرد.

پیدایش صنعت لیزینگ از اوایل دهه ۱۹۵۰ است و از اواسط دهه ۱۹۶۰ دنیا، شاهد رشد فزاینده صنعت لیزینگ در جهان بود. شرکتهای لیزینگی یکی از نهادهای، مهم در اقتصاد کشورهای پیشرفته و در حال توسعه هستند و اگر چه مدت زمان

زیادی از ایجاد آنها نمی گذرد اما رشد چشمگیری داشته و از جهت حجم معاملات به حدی رسیده اند که امروزه بعد از بانکها دارای گسترده ترین معاملات اعتباری هستند.

همچنین گران بودن هزینه تهیه کالا و بهای مسکن و همچنین پایین بودن درآمد جامعه، مردم را نیازمند آن ساخته که از نهادهایی حقوقی استفاده کنند که بتوانند قبل از پرداخت کامل ثمن حق تصرف در کالا را داشته باشند؛ یکی از نهادهای حقوقی رایج برای این منظور لیزینگ می باشد. شرکت های لیزینگ با فراهم کردن کالاهای سرمایه ای و بادوام فعالان اقتصادی و مصرف کنندگان و واگذاری آنها به صورت قسطی در نهایت به تولید و اشتغال کشورها کمک میکند.

امروزه لیزینگ در انواع گوناگونی طبقه بندی میگردد که در یک طبقه بندی کلی، مهمترین آنها عبارتند از لیزینگ عملیاتی، که ساده ترین شکل لیزینگ بوده و لیزینگ مالی، که رایج ترین روش شرکت های لیزینگ است.

شروع فعالیت لیزینگ در ایران نیز به سال ۱۳۵۴ با تأسیس شرکت لیزینگ ایران بر می گردد، اما متأسفانه رشد این صنعت در کشور با کندی بسیار همراه بوده و برای تثبیت جایگاه خود به عنوان ابزار تأمین مالی خانوارها و کسب و کارها مسیری طولانی در پیش دارد و عده ی بسیاری بر این تصور هستند که این صنعت تنها در تهیه ی خودرو کاربرد دارد، در حالیکه امروزه این روش در صنایع بزرگ دیگری مانند هواپیما سازی، ماهواره، حمل و نقل و کشتی سازی کاربرد دارد.

شایان ذکر است که یکی از مهمترین دلایل عدم پیشرفت این صنعت در ایران، عدم توجه قانون گذار به تدوین قوانین خاص در این حوزه است به نحوی که هیچ تعریفی از این عقد ارائه نشده و ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک نیز که در بسیاری مواقع در کشور ما از سر تسامح معادل با لیزینگ قرار گرفته مورد غفلت واقع شده است. اصطلاح مذکور برای اولین بار در سال ۱۳۶۱ توسط شورای پول و اعتبار بدون ذکر تعریفی از آن به کار رفته است و در رابطه با ماهیت آن میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد و محل بحث حقوقدانان است و بدیهی است که پذیرش هر یک از نظرها آثار و احکام متفاوتی را در پی خواهد داشت. عده ای از حقوقدانان بر این نظر هستند که عقد اجاره به شرط تملیک همان عقد بیع است، گروهی این عقد را مطابق با عقد اجاره میدانند و عده ای نیز معتقدند که این قرارداد دارای ماهیتی مستقل و ویژه می باشد و نباید سعی در گنجاندن آن در قالب یکی از عقود معین نمود. ما در این پژوهش با توجه قانون مدنی، آیین نامه عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر شرکت های لیزینگ مصوب ۱۳۹۵ بانک مرکزی در صدد شناخت قرارداد لیزینگ در حقوق ایران بر آمده ایم. با توجه به گسترش روزافزون صنعت لیزینگ در ایران و معاملات گسترده مردم و بنگاههای اقتصادی با این شرکتها، ضرورت دارد ماهیت فقهی و حقوقی معاملات مورد توجه قرارگیرد.

در این پژوهش به جهت اهمیت لیزینگ در اقتصاد کشورها و عدم توجه قانونگذار به این مسئله در صدد پاسخگویی به این سؤالات هستیم ماهیت حقوقی قراردادهای لیزینگ چیست؟ تفاوت قرارداد لیزینگ با سایر اقدامات و قراردادهای مشابه چیست؟ و همچنین بررسی وضعیت این قراردادها (لیزینگ) در فقه اسلامی هستیم.

1. مفهوم لیزینگ

جهت فهم معنای اصطلاحی لیزینگ شایسته است ابتدا به معنای لغوی لیزینگ بپردازیم. کلمه لیزینگ در فرهنگ های لغت اقتصادی به معنای کرایه کردن و اجاره دادن است (اصغری آقمشهدی، ۱۳۹۱، ص ۲) لیزینگ در زبان انگلیسی نیز

دهمین کنفرانس بین المللی و ملی مطالعات مدیریت، حسابداری و حقوق

۳۱ و ۳۰ اردیبهشت ۱۴۰۳ - تهران

کلمه لیز به معنای کرایه دادن و اجاره کردن است. آنچه که در معنای لغوی لیزینگ نمود بیشتری دارد ارتباط آن با عقد اجاره است. در اصطلاح حقوقی نیز از این واژه تعاریف متفاوتی ارائه شده است که در بیان تعریف لیزینگ در حقوق کشور به موارد ذیل می توان اشاره نمود:

در فرهنگ معتبر حقوقی، در تعریف لیزینگ آمده است: «هر توافقی که به رابطه مالک و مستأجری منجر می شود» همچنین در همین فرهنگ آورده شده است: «قراردادی برای دارا شدن مالکیت یا منافع در ازای بازپرداخت. کتاب بیژنس لا در تعریف لیزینگ آورده است که لیزینگ کالا عبارت است از «انتقال حق مالکیت و استفاده از کالای متعلق به غیر و اگرچه حقوق مستأجر شامل حق مالکیت کالا نمی شود اما لیزینگ به عنوان یکی از اسباب تملک مطرح می شود زیرا از مهمترین روش ها برای دارا شدن مالکیت کالاهای متعدد از جمله اتومبیل و تجهیزات کشاورزی است. در این قراردادها، لیزینگ مطابق با معنای لغوی آن به عنوان اجاره شناخته می شود و شرط تملیک به صورت تعهدی از جانب موجر و به نفع مستأجر، در قرارداد ایجاد می شود.

در تعریف لیزینگ در حقوق ایران تشتت آراء و پراکندگی وجود دارد. گفته شده که «لیزینگ عبارت است از عمل حقوقی کاملاً تخصصی مبتنی بر روش اجاره که در آن قرارداد با توافق میان دو نفر یا بیشتر اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور بهره برداری از عین یا منفعت کالای سرمایه ای یا مصرفی بادوام که از قابلیت اجاره برخوردار باشد منعقد می گردد لذا این روش مبتنی بر مجموعه ای از مبادلات اقتصادی شامل خرید اجاره و نهایتاً فروش (تملیک) را در بر می گیرد.» (میری، ۱۳۸۹، ص ۲).

در تعریف دیگری آمده است لیزینگ ابزاری اقتصادی است که در قالب های اجاره به شرط تملیک و فروش اقساطی به ارائه کالاها و خدمات توسط شرکت مالک به متقاضیان که قصد تملک کالا را دارند و توانایی یا تمایل به پرداخت نقدی قیمت کالا یا خدمات را در زمان حال ندارند و می خواهند قیمت یا اجاره بهای آن کالا را به مرور زمان طبق آنچه که در قرارداد بیان میشود پرداخت کنند ولی از عین آن کالا و منافع آن در حال حاضر استفاده ببرند اقدام می کند.» (حیدری منش، ۱۳۹۷، ص ۳۹).

همچنین گفته شده: «لیزینگ قراردادی سه جانبه است که بین فروشنده تجهیزات، مصرف کننده و یک مؤسسه مالی و اعتباری منعقد میشود که به موجب آن مؤسسه مزبور قبول می کند تجهیزات مورد نیاز مصرف کننده را از فروشنده خریداری کرده و آن را به اجاره در اختیار مصرف کننده قرار دهد و در صورتی که مصرف کننده اجاره بها را به موقع پرداخت نماید تجهیزات مزبور را مجاناً و یا در ازای دریافت مبلغ معینی به مصرف کننده تملیک نماید.» (منصور آبادی، ۱۳۹۵، ص ۲۱). ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا بدون ارائه تعریفی از اجاره به شرط تملیک ذکر می کند که بانک ها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی اموال منقول و غیر منقول را بنا به درخواست مشتری و تعهد او مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود، خریداری و به صورت اجاره به شرط تملیک به مشتری واگذار نمایند آیین نامه فصل سوم این قانون مصوب ۱۳۶۲/۱۰/۱۲ هیئت وزیران در ماده ۵۷ خود اجاره به شرط تملیک را اینگونه تعریف کرده است: «اجاره به شرط تملیک عقد اجاره ای است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد عین مستأجره را مالک گردد.» (مسعودی، ۱۳۸۴، ص ۱۱۳).

در ماده ۱ از فصل اول دستورالعمل تدوین شده از سوی بانک مرکزی در خصوص تعریف اصطلاحات ذکر شده در این دستورالعمل عملیات لیزینگ این گونه تعریف شده است: «خرید اموال منقول و غیر منقول توسط شرکت لیزینگ و انتقال و واگذاری آنها به متقاضیان از طریق روشهای مختلف عقد اجاره و یا فروش قسطی است.» (سلیمانی فخر، ۱۳۹۵، ص ۵). در دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر شرکتهای لیزینگ مصوب ۱۳۹۵/۱۰/۱۴ که مؤخر التصویب ترین قانون تصویب شده در این رابطه می باشد لیزینگ بدین شرح تعریف شده است: «تأمین مالی مشتری از طریق تهیه کالا اعم از منقول و غیر منقول توسط شرکت لیزینگ و واگذاری آن به مشتری در قالب یکی از قراردادهای اجاره به شرط تملیک و فروش اقساطی.»

در بیان تعریف لیزینگ آنچه که به چشم می آید وجود اجاره، بیع و همچنین اجاره به شرط تملیک است. در حقوق این واژه نوعی اجاره شناخته می شود و در حقوق کشور ما نیز هر جا سخن از لیزینگ می شود نا خود آگاه نهاد اجاره به شرط تملیک به ذهن متبادر می گردد که البته لازم به توجه است که دارای وجوه افتراق متعددی با یکدیگر می باشند که با مطالعه و تدقیق آن دو به تفاوت های هر یک از این دو تأسیس حقوقی پی می بریم اما نمیتوان منکر مشابهت های فراوان این دو نیز گردید و در حقیقت هر دوی این عقود مبتنی بر عقدی مادر به نام عقد اجاره می باشند اما باید توجه داشت که لیزینگ روش جدیدی است با جزئیات متفاوت و امکاناتی منحصر به فرد که ماهیت مستقلی را نیز در بر دارد.

۲. اجزاء قرارداد لیزینگ

هر عقد یا قراردادی از ارکانی ساخته شده که در صورت فقدان هر یک از آن ارکان، عقد یا قرارداد تشکیل نمی شود قرارداد لیزینگ نیز از این

قاعده مستثنا نبوده و دارای عناصر و ارکانی می باشد که در ذیل بیان می گردد:

۱- شرکت لیزینگ (موجر)

موجر شخصی است که بر طبق قانون مالک عین مال مورد اجاره شناخته می شود. در مورد لیزینگ نیز شرکت های لیزینگ به عنوان موجر به

ارائه خدمات می پردازند و بر اساس بند ۴ ماده ۱ دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر شرکت های لیزینگ مصوب شورای پول و

اعتبار مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۴ شرکت های لیزینگ شرکت دارای مجوز از بانک مرکزی می باشد که موضوع فعالیت آن لیزینگ است (میرشاهی،

۱۳۹۶، ص ۲۰). نحوه تشکیل و فعالیت شرکتهای لیزینگ نیز در کشورهای مختلف بسته به قوانین آن کشور متفاوت است. در

کشور ما چگونگی

تشکیل، فعالیت نظارت و انحلال این شرکت ها بر اساس قانون تجارت، قانون مدنی و دستورالعمل مصوب شورای پول و اعتبار

در مورخ

1395/10/14 که زین پس به اختصار دستور العمل خوانده می شود، می باشد و بر اساس این دستورالعمل اشتغال به عملیات

لیزینگ صرفا

توسط اشخاص حقوقی و در قالب شرکت سهامی امکان پذیر می باشد. (ماده ۳ دستور العمل) همچنین در این قانون حداقل سرمایه

برای فعالیت

شرکت های لیزینگ مقرر گشته که بر خلاف دستورالعمل سابق بدون تفکیک میان موضوع فعالیت شرکت های لیزینگ، تقسیم

موضوع فعالیت

شرکت ها به سه دسته ی کالاهای مصرفی، خودرو و کالاهای سرمایه ای گران قیمت و حداقل سرمایه لازم برای تأسیس تمامی

شرکت های

لیزینگ، حداقل ۱۰۰ میلیارد ریال است (بازاری، ۱۳۹۴، ص ۱۹).

به صورت کلی شرکت های لیزینگ را می توان از نظر نوع وابستگی مالکیتی به سه دسته ذیل تقسیم نمود:

1- شرکت های لیزینگ مستقل موجران یا شرکت های لیزینگ مستقل، شرکت هایی هستند که با اتکا به منابع مالی

خود و بدون وابستگی به بانک یا مؤسسه دیگری رأساً اقدام به فراهم نمودن تجهیزات مورد نیاز مشتریان می نمایند. این

شرکت ها اغلب از روش لیزینگ اهرمی استفاده می کنند؛ بدین صورت که منابع مالی مورد نیاز خود را در قالب تسهیلات

از سیستم بانکی دریافت نموده و با اجاره دادن تجهیزات و دریافت اقساط اجاره، بدهی خود را باز پرداخت می کنند. شرکت

های لیزینگ، پارس، شرق و امید در کشور ما نمونه هایی از این شرکت ها می باشند (بازاری، ۱۳۹۴، ص ۲۲).

2- شرکت های لیزینگ وابسته به تولید کنندگان (موجران وابسته): این دسته از موجران در حقیقت عامل فروش کالاهای

تولید کنندگان مختلف هستند؛ به این معنا که بر خلاف موجران مستقل که رأساً به تهیه تجهیزات مورد نیاز متقاضی اقدام

می کنند این شرکت ها تابع تولید کنندگان بوده و در حقیقت عامل فروش تجهیزات تولید کنندگان می باشد و تولید

کنندگان علاوه بر فروش نقدی و یا اعتباری، محصولات خود را از طریق لیزینگ به بازار عرضه می کنند. شرکت های لیزینگ

دایملر کرایسلردر خارج از ایران و ایران خودرو (دیزل ایران خودرو)، گروه بهمن (شرکت بهمن لیزینگ)، سایپا (لیزینگ سایپا) و هیکو (شرکت لیزینگ ماشین آلات سنگین ایرانیان) در ایران اقدام به فعالیت های لیزینگی در همین راستا می نمایند (میرشاهی، ۱۳۹۶، ص ۱۷).

3 - موجران بانکی: موجران بانکی موجرانی هستند که از نظر سرمایه به بانک ها وابسته بوده و با ارائه وام و تسهیلات بانکی شرایط تهیه تجهیزات مورد نیاز متقاضیان را برای آنان فراهم می آورند؛ به این صورت که با اعتبار خود به افراد مختلف وام پرداخت نموده و افراد نیز با مبلغ دریافتی به خرید کالا به صورت اجاره به شرط تملیک اقدام می کنند و وام دریافتی را به صورت اقساط در سررسید های مشخص به بانک پس می دهند. در واقع بانک ها علاوه بر تخصیص منابع مالی خود با روش های مختلفی مانند اعطای انواع وام ها، مشارکت در پروژه های سرمایه گذاری بخشی از منابع مالی خود را به روش لیزینگ اختصاص می دهند. این گروه از شرکتهای لیزینگ به شرکت های لیزینگ بانکی معروف هستند و به جهت ریسک کمتر و بازدهی مطلوب تر در حال حاضر اغلب بانکها اقدام به تأسیس شرکت لیزینگ هم نموده اند. شرکت های لیزینگ صنعت و معدن وابسته به بانک صنعت و معدن، شرکت لیزینگ پارسیان وابسته به بانک پارسیان، لیزینگ پاسارگاد وابسته به بانک پاسارگاد و لیزینگ اقتصاد نوین وابسته به بانک اقتصاد نوین مثال هایی در این زمینه هستند (بازاری، ۱۳۹۴، ص ۲۱).

2- متقاضی تسهیلات (اجاره کننده)

دومین رکن از ، ارکان لیزینگ اجاره کننده یا مستأجر است که می تواند ، هر شخص حقیقی یا حقوقی که طبق قانون تجارت و قانون مدنی اهلیت لازم برای انعقاد قرارداد را دارا است. در این قراردادها مستأجر شخصی است که حق استفاده از عین مستأجره را در مقابل پرداخت اقساط مشخص شده در قرارداد به دست می آورد و می تواند پس از پرداخت تمامی اقساط مالک عین مستأجره شود (بازاری، ۱۳۹۴، ص ۲۲).

۳ - مورد اجاره

مورد اجاره یا همان عین مستأجره سومین رکن قرارداد لیزینگ است که مستأجر در طول مدت قرارداد حق استفاده از منافع آن را دارا بوده و در پایان مدت اجاره در صورت ایفای تعهدات و پرداخت تمامی اقساط مالک قانونی آن خواهد بود (میرشاهی، ۱۳۹۶، ص ۲۲).

این کالا می تواند منقول یا غیر منقول از انواع لوازم مصرفی شخصی یا کالاهای سرمایه ای مثل تجهیزات کارخانه ای ، تجهیزات پزشکی، تجهیزات و ماشین های راهسازی صنعت راه آهن و مترو، صنعت حمل و نقل زمینی هوایی و دریایی باشد. موضوع قرارداد بر اساس ماهیت قرارداد، عین مستأجره و یا مبیع نامیده می شود و ضروری است تا شرایط عین مستأجره یا مبیع را دارا باشد. بنابراین اگر ماهیت قرارداد لیزینگ اجاره باشد موضوع قرارداد باید از قابلیت انتفاع برخوردار بوده و از اموال مصرف نشدنی باشد، و منفعت آن مشروع و مقدور التسليم باشد همچنین موجر باید مالک منافع مورد اجاره باشد و اگر قرارداد حاوی شرط تمليك باشد موجر می بایستی مالک مورد قرارداد هم باشد تا بتواند آن را به متقاضی تمليك نماید (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۳۷۲). اگر ماهیت قرارداد لیزینگ بیع باشد. موضوع قرارداد باید در هنگام عقد موجود باشد. همچنین باید معلوم و معین بوده و و مالیت نیز داشته و بایع قدرت بر تسلیم آن را دارا باشد.

4- عرضه کننده

در حقیقت عرضه کننده ، تولید کننده ی مورد اجاره بوده و در قرارداد لیزینگ، متقاضی مشخصات کالای مورد نظر خود و عرضه کننده آن را به شرکت لیزینگ معرفی نموده و شرکت اقدام به خرید کالای مورد نظر می نماید و به موجب شرایط قرارداد لیزینگ آن را به متقاضی واگذار می کند.

5- قرارداد

به موجب ماده ۳۱ و ۳۶ دستورالعمل اجرایی تأسیس نحوه فعالیت و نظارت بر شرکت های لیزینگ اعطای تسهیلات توسط شرکت لیزینگ صرفاً در چارچوب قراردادهای اجاره به شرط تمليك و فروش اقساطی انجام می گیرد و قرارداد توافقی است میان شرکت لیزینگ و متقاضی که تمامی شرایط مربوط به انتقال حق از جمله استفاده از تجهیزات ، مدت قرارداد ، نرخ سود میزان پیش پرداخت ، تاریخ تحویل اموال و باز پرداخت اجاره بها را شامل میشود در هیچ یک از قوانین موضوعه شرط کتبی بودن قرارداد به صراحت گفته نشده و تنها در ماده ۳۶ دستورالعمل مذکور شرکت لیزینگ موظف گردیده قبل از انعقاد قرارداد تمامی موارد ذیل این ماده را بدون ابهام و به صورت مکتوب در سربرج شرکت با درج تاریخ و ممهور به مهر شرکت به متقاضی ارائه نماید اما با توجه به رویه کنونی این شرکت ها و همچنین پیچیدگی این قراردادها، به طور ضمنی امکان انعقاد قرارداد مزبور عملاً به صورت شفاهی وجود ندارد. در انعقاد قرارداد لیزینگ باید تمامی شرایط اساسی صحت قرارداد و همچنین شرایط لازم برای تشکیل عقد های اجاره و بیع رعایت گردند.

6- عوض قرارداد

لیزینگ عقدی معوض است و بنابراین متقاضی یا مستأجر می بایستی در مقابل مالکیت منفعت کالا، پیش پرداخت را به صورت یکجا و اجاره بها یا اقساط، ثمن را در فواصل زمانی مشخص شده در قرارداد بپردازد. شرکت لیزینگ نیز موظف است پیش از انعقاد قرارداد قیمت نقدی فروش، میزان پیش پرداخت، نحوه محاسبه قیمت فروش قسطی اموال و نحوه محاسبه اقساط در قراردادهای اجاره را به شکل شفاف و مکتوب در سربرگ شرکت به متقاضی ارائه نماید. (ماده ۱۶ دستورالعمل) همچنین از آنجایی که در قراردادهای لیزینگ موجر سرمایه گذاری نموده و ممکن است این اقدام برای موجر با خطراتی همراه باشد و موجب از میان رفتن سرمایه او شود، مستأجر ملزم به ارائه تضمیناتی است که در عرف این تضمینات در قالب ضمان یا ودیعه قرار دارند اما به موجب ماده ۳۷ دستور العمل مذکور شرکت با رعایت شرایطی تنها می تواند از متقاضی پیش پرداخت دریافت نماید و اخذ هر مبلغ دیگری تحت عنوان ودیعه، سپرده و نظایر آنها ممنوع می باشد. (ماده ۳۸ دستور العمل) (محمدی، ۱۳۸۷، ص ۴۲)

3. انواع لیزینگ

تنوع نیازهای جامعه، شکل های متفاوتی از لیزینگ را به وجود آورده است و امروزه لیزینگ در انواع گوناگونی طبقه بندی می شوند که مهمترین آنها عبارتند از :

۱- لیزینگ عملیاتی

لیزینگ عملیاتی ساده ترین و قدیمی ترین روش لیزینگ است که در آن شرکت لیزینگ کالای بادوامی را بر اساس قرارداد اجاره ی ساده و صرفا به قصد بهره برداری از منافع کالا در اختیار مستأجر قرار می دهد و او متعهد می شود علاوه بر پرداخت اجاره بها به صورت ماهانه کالای مورد اجاره را در پایان موعد قرارداد به شرکت مسترد نماید (موسویان، ۱۳۸۵، ص ۶۷). در این روش تمامی ریسک های حاصل از مالکیت دارایی، به عهده ی شرکت لیزینگ (موجر) است. مدت قرارداد در این نوع از لیزینگ کوتاه تر از عمر اقتصادی مورد اجاره است و با پایان مدت قرارداد لیزینگ مورد قرارداد ارزش باقیمانده قابل توجهی را داراست و به همین جهت شرکت پس از پس گرفتن کالا آن را به مستأجر دیگری اجاره داده و یا در بازار کالاهای دست دوم به فروش می رساند.

در مورد تجهیزاتی که در معرض تغییرات سریع تکنولوژی قرار دارند این نوع از لیزینگ به صورت گسترده مورد استفاده واقع می شود و به عنوان مثال فعالان حوزه فناوری اطلاعات از این روش استفاده می کنند. همچنین در مورد دارایی هایی

که در بازار تقاضای زیادی نسبت به آنها وجود دارد مانند وسایل نقلیه موتوری، کامپیوتر و دستگاه چاپ لیزینگ عملیاتی مورد استفاده واقع می شود.

در کشور ما از آنجایی که بازار فروش کالاهای دست دوم وجود نداشته و انسجام کافی و زیر ساخت های لازم اقتصادی جهت استفاده مجدد از کالاهای اسقاطی و استفاده شده وجود ندارد، لیزینگ عملیاتی کمتر مورد توجه واقع گشته است. همچنین نبود فرهنگ استفاده از کالاهای دست دوم در جامعه ایرانی از عوامل عدم بسط و توسعه این نوع از لیزینگ در کشور ما است (صالح نیا، ۱۳۹۱، ص ۲۸).

۲- لیزینگ مالی

لیزینگ مالی که لیزینگ تمام پرداختنی، لیزینگ تأمین مالی، لیزینگ سرمایه ای یا لیزینگ اختیاری نیز نامیده می شود امروزه شایعترین روش لیزینگ است و با عقد اجاره به شرط تملیک در قانون بانکداری بدون ربا شباهت فراوانی دارد در این نوع از لیزینگ متقاضی نسبت به کالای مورد نیاز خود اعلام درخواست می نماید و شرکت نیز کالای مورد تقاضا را تهیه نموده و به موجب قرارداد مشخصی به متقاضی واگذار می نماید و اجاره کننده علاوه بر مشخص کردن نوع مدل و سایر ویژگی های مورد اجاره در مورد قیمت زمان و نحوه پرداخت نیز با عرضه کننده مذاکره می نماید و متعهد می شود به ازای دریافت کالا اجاره بهای آن را به صورت ماهانه بپردازد و شرکت نیز متعهد می گردد در پایان قرارداد کالا را به مالکیت مستأجر در آورد. این روش دارای دو دوره ی زمانی در قرارداد می باشد؛ دوره اولیه قرارداد معمولاً سه یا چهار ساله بوده و دوره دوم با اتمام دوره اول آغاز می شود و در دوره اولیه قرارداد مقرر تمامی هزینه های پرداخت شده خود را اعم از اصل و فرع دریافت می کند؛ قرارداد غیر قابل فسخ بوده و در صورت فسخ هزینه اتمام زودرس قرارداد از سوی مستأجر پرداخت می شود (میری، ۱۳۸۹، ص ۴۹).

در این نوع از لیزینگ برخلاف لیزینگ عملیاتی، مدت اجاره کوتاه بوده و به اندازه عمر مفید کالا نیست و باقی مانده دارایی نسبتاً هیچ ارزشی برای موجر نداشته و همواره از نوع بازپرداخت کامل است؛ بدین معنا که مجموع اجاره بهای پرداختی مستأجر شامل هزینه تجهیزات مورد اجاره به همراه سود مورد انتظار موجر است. از این نوع لیزینگ عمدتاً برای تأمین مالی پروژه های ساخت و ساز یا قراردادهای مصرفی استفاده می شود (منصور آبادی، ۱۳۹۵، ص ۳۴).

۳- لیزینگ فروش و اجاره مجدد

این روش اغلب مورد استفاده واحدهای اقتصادی بوده به این صورت که این واحدها برای تأمین نقدینگی مورد نیاز مؤسسه اقدام به فروش کالای سرمایه ای خود به شرکت لیزینگ نموده و سپس آن را در قالب قرارداد لیزینگ مالی دریافت می نمایند؛ بنابراین واحد اقتصادی علاوه بر تأمین نقدینگی مورد نیاز خود در پایان قرارداد نیز مجدداً کالای سرمایه ای را به تملک خود در می آورد. به این روش لیزینگ خرید و اجاره مجدد یا اجاره مجدد نیز گفته می شود.

4- لیزینگ به شرط خرید

این نوع از لیزینگ به لیزینگ مالی شباهت داشته و به منظور تأمین مالی جهت تهیه تجهیزات و اقلام کوچک مانند لوازم خانگی استفاده می شود؛ با این تفاوت که در این نوع از لیزینگ با پرداخت، هر قسط بخشی از مالکیت به مستأجر منتقل شده و با اتمام اقساط قرارداد مستأجر مالک تمام تجهیزات می شود (اصغری آقمشهدی، ۱۳۹۱، ص ۴).

۵- اجاره خدمات پیمانی

این روش شایعترین روش در کشورهای خارجی به ویژه انگلستان می باشد و متقاضی با مراجعه به شرکت لیزینگ و انعقاد قراردادی که مدت زمان میزان مسافت و اقساط آن مشخص گردیده خودروی مورد نظر خود را دریافت می نماید این روش به دو صورت میباشد؛ الف: با خدمات کامل (شامل تعمیرات، نگهداری و سایر خدمات) ب: بدون آن، در این روش در محاسبات اقساط، ارزش اسقاط خودرو نیز لحاظ می گردد و خدماتی از جمله تعمیر و نگهداری خودرو، جایگزین نمودن خودرو، انجام کارهای اداری لازم، بیمه ثالث و بدنه به مشتری ارائه میشود. مدت قرارداد نیز معمولاً بین ۳ الی ۴ سال است. به این روش لیزینگ عملیاتی کامل نیز گفته می شود.

۶- لیزینگ یا اجاره اعتباری کمک فروش

به موجب این روش میان شرکت لیزینگ و شرکت تولید کننده توافقی منعقد می شود و تولید کننده موافقت خود را برای واگذاری بخشی از تولیدات خود اعلام مینماید و از این راه چرخه تولید و میزان فروش را می افزایشد. شرکت لیزینگ نیز تولیدات مزبور را در قالب قراردادهای لیزینگ مالی به متقاضیان واگذار مینماید. در این نوع لیزینگ معمولاً فروشنده موافقت می نماید درصدی را به عنوان تخفیف تجاری به شرکت لیزینگ بدهد. در کشور ما نیز شرکت های لیزینگ وابسته به خودروسازان از این روش استفاده می کنند (بازاری، ۱۳۹۴، ص ۴۷).

7- لیزینگ اهرمی

لیزینگ اهرمی یا اجاره اعتباری سه جانبه برای تهیه تجهیزات با قیمت بسیار بالا مانند هواپیما، ماهواره، تأسیسات عظیم نفتی و گازی به کار برده میشود و به صورت سه جانبه منعقد می گردد. وام دهنده، شرکت لیزینگ (موجر) و متقاضی (مستأجر) طرفین این قرارداد هستند. در این نوع از لیزینگ، شرکت لیزینگ تنها بخش کوچکی از بهای کالای مورد نظر را از منابع مالی خود تأمین کرده و اقدام به تأمین بقیه مبلغ مورد نظر از طریق بانک ها و استقراض مینماید؛ به این صورت که یک قرارداد سه جانبه میان مؤسسه سرمایه گذاری (بانک)، متقاضی کالای سرمایه ای و شرکت لیزینگ منعقد می شود و به موجب آن کالای مورد نظر با شیوه لیزینگ مالی به متقاضی واگذار می گردد و شرکت لیزینگ اقساط را از متقاضی دریافت نموده و به مؤسسه سرمایه گذاری واریز می نماید.

8- لیزینگ با پایان باز

این روش به تازگی به عنوان یک مزیت رقابتی در کنار روش اجاره قراردادی توسط شرکت های لیزینگ ارائه می شود. تمامی محاسبات این روش مستقیماً با حضور مشتری انجام شده و با پایان قرارداد، مشتری در سود عملیات لیزینگ سهیم می گردد. مدت زمان این روش اغلب ۱۲ ماه بوده و شرکت های لیزینگ همواره درصدی از سود خالص عملیات لیزینگ را به متقاضی پرداخت می نمایند اما تمامی ضررها در صورت وجود، به عهده شرکت لیزینگ است (میری، ۱۳۸۹، ص ۵۰). اکنون پس از تعریف لیزینگ و درک اهمیت و تأثیر مثبت و مؤثر آن بر سطح زندگی جوامع و رشد اقتصادی کشورها این سؤال ایجاد می شود که این نهاد از چه جایگاهی در کشور ما برخوردار است و در چه قالبی تعریف می گردد؟ پاسخ به این سؤال مهم مسلماً اولین قدم در راه توسعه این صنعت در کشور خواهد بود و ما در فصل پیش رو با نگاهی تطبیقی به حقوق به دنبال ارائه ی پاسخ و جوابی دقیق به این سؤال خواهیم بود.

4. ماهیت حقوقی انواع لیزینگ در ایران

صنعت لیزینگ پدیده ای جدید نبوده اما در کشورهای در حال توسعه هنوز به درستی گسترش نیافته و این مسئله با توجه به مزایای مؤثر قابل توجه لیزینگ تعجب آور است؛ اما با وجود تفاوت های لیزینگ در کشورهای مختلف که ناشی از تفاوت در قوانین و مقررات آنها بوده

استفاده از این روش به عنوان یک روش مؤثر تأمین مالی در تمام جهان گسترش یافته و امروزه این شیوه با تکیه بر تخصص ها و

ویژگی های

نوین اجرایی خود موقعیت خود را به عنوان یکی از مهمترین ابزارهای تأمین مالی در اقتصاد داخلی و بین المللی تثبیت نموده است.

لیزینگ قراردادی نوین است که بنا به مقتضیات جدید اقتصادی ایجاد گردیده است. در این عقد مالکیت منافع مال برای یک دوره

معین در

مقابل عوض به دیگری منتقل شده و با پایان مدت قرارداد، مالکیت عین به طرف مقابل تملیک شده و یا اختیار تملک آن به او

اعطا می شود.

با توجه به گسترش چشمگیر صنعت لیزینگ در جهان و ایران و معاملات گسترده مردم و شرکتها در چارچوب این قرارداد ،

شناخت ماهیت

حقوقی معاملات شرکت های لیزینگ ضروری می نماید و می بایستی ضوابط و ارکان آن به دقت مورد بررسی و تبیین واقع گردد

(ساورایی،

1394، ص 92).

اهمیت شناخت ماهیت لیزینگ به حدی است که حتی کشورهای دارای نظام حقوقی کامن لا مانند انگلستان و نیز کشورهای

تأثیر پذیرفته

از این نظام ، اقدام به تصویب قانون در این زمینه نموده اند و در سطح بین المللی نیز به جهت تشویق کشورها به شناسایی این

روش و نیز

هماهنگ سازی قواعد نظام های حقوقی مختلف، تاکنون دو طرح مجزای حقوقی با محوریت لیزینگ مالی به انجام رسیده است.

«کنوانسیون

اتاوا» و «قانون نمونه لیزینگ» از جمله این اقدامات می باشند.

از آنجایی که این عقد در فقه سابقه نداشته در خصوص صحت و یا عدم صحت آن در میان فقها اختلاف نظر است؛ ماهیت حقوقی

آن نیز در

هاله ای از ابهام قرار دارد و در خصوص آن با توجه به اشکال مختلف موجود تعاریف متعددی ارائه شده است و حقوقدانان نیز به

دنبال ارائه

تعریفی از این عقد بوده اند اما به جهت فقدان نص قانونی و نبود منابع حقوقی معتبر در این زمینه حقوقدانان ماهیت یکسانی

برای این عقد

قائل نیستند و در این زمینه میان آنان اختلاف نظر وجود دارد. بدیهی است که شناخت ماهیت حقوقی لیزینگ در تعیین آثار و

احکام حاکم

بر این قرارداد نقشی مهم و اساسی دارد و خلا قانونگذاری در حقوق موضوعه ایران حقوقدانان را به این امر واداشته که سعی بر

انطباق لیزینگ

با یکی از عقود معین مشابه آن داشته باشند و به تبع آن قوانین عقد معین مورد نظر را در مورد لیزینگ جاری نمایند اما در

بسیاری از موارد

به جهت عدم تطابق کامل این عقد با عقود معین ابهامات و تناقضاتی به وجود آمده است (منصور آبادی، ۱۳۹۵، ص ۶۵).

بر اساس تقسیم بندی ارائه شده توسط شورای جهانی استانداردهای مالی، لیزینگ به دو دسته ی لیزینگ عملیاتی و مالی تقسیم

می شود و

دیگر انواع لیزینگ از زیر مجموعه های لیزینگ مالی به شمار می آیند. مبنای این تفکیک نیز بر اساس تفاوت بنیادین در ماهیت

و آثار ایجاد

شده از این دو قسم از لیزینگ ناشی می شود (بازاری، ۱۳۹۴، ص ۳۹).

۵. اجاره به شرط تملیک

اجاره به شرط تملیک قراردادی است بین دو طرف اعم حقیقی و حقوقی یا خصوصی و عمومی و آن عقد اجاره ای است که در آن

شرط شود

مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجره را مالک گردد. این قرارداد سابقه ای در

فقه و قانون

ندارد و پس از انقلاب اسلامی ایران به تصویب رسیده است و لذا دارای مسائلی است که در این نوشتار به آنها پرداخته خواهد شد.

اجاره به شرط تملیک مانند سایر عقود تابع شرایط عمومی قراردادها بوده و مقررات مذکور در ماده ۱۹۰ قانون مدنی در مورد این

عقد نیز لازم

الاجراست. لذا طرفین قرارداد بایستی دارای قصد انشاء باشند، اهلیت تملک و تصرف داشته باشند، قرارداد موضوع معین داشته

باشد و توافق

طرفین برای رسیدن به هدف نامشروع توسط قانون بی اثر قلمداد می گردد (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۲۱).

6. ابعاد فقهی قرارداد لیزینگ در بیست و پنجمین جلسه شورای فقهی بانک مرکزی

مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه پرسشی را درباره اجاره به شرط تملیک از مراجع بزرگوار تقلید استفتاء کرده است. اغلب مراجع

بین شرط

نتیجه و شرط فعل تفصیل قائل شده، اولی را باطل، و دومی را صحیح دانسته‌اند. متن سوال و جواب بدین قرار است. سوال: ملکی

به صورت

مشارکت خریده می‌شود و سپس یکی از شرکاء سهم خود را به شریک دیگر اجاره به شرط تملیک می‌دهد؛ به طوری که بعد از

پرداخت تمامی

اقساط (که طبعاً بیش از پولی است که شریک برای آن سهم داده بود، قسمت مورد اجاره به ملکیت مستاجر درمی‌آید. بفرمایید

: آیا می‌توان

این کار را که در بانک‌ها یا شرکت‌ها (اشخاص حقوقی) و بعضاً به وسیله اشخاص حقیقی صورت می‌گیرد. راهی شرعی برای

تخلص از ربای

قرضی دانست؟ جواب: یکی از مراجع در جواب مسأله می‌فرماید: اگر مقصود آن است که تملیک به نحو شرط نتیجه باشد به این

معنا که بعد از

پایان یافتن مدت اجاره خود به خود به ملکیت مشتری و مستاجر درآید، صحت آن مشکل است؛ لکن اگر مقصود این باشد که

ملک را اجاره

دهد مشروط به آن که در پایان مدت اجاره مالک هبه کند یا صلح کند یا به مبلغ بسیار ناچیز به تملک مستأجر درآورد، این کار

صحیح است

و شرط اشکالی ندارد و فرقی بین افراد حقیقی و حقوقی نیست والله اعلم . سایر مراجع بزرگوار تقلید نیز پاسخی مشابه این داده‌اند

(مرکز

تحقیقات فقهی قوه قضائیه: 1381، ص 27 - 29).

در بیست و پنجمین جلسه شورای فقهی بانک مرکزی ، مساله نحوه تامین مالی شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) توسط بانک‌ها و

مؤسسات

اعتباری مطابق با موازین شرعی است. براساس این نوع اجاره عملیاتی قرارداد با مستاجر (متقاضی) صرفاً به قصد بهره‌برداری و

برخورداری از

حق انتفاع کالای مورد اجاره منعقد شده و در پایان مدت قرارداد ، مورد اجاره عیناً به موجر مسترد می‌شود . قرارداد لیزینگ

می‌تواند توسط

اجاره کننده خاتمه یابد؛ مشروط بر آنکه مدت زمان آن در قرارداد تعیین شده باشد. در لیزینگ عملیاتی ارزش خالص فعلی

مجموع اجاره‌بها

از قیمت جاری تجهیزات کمتر است. در پایان مدت قرارداد، اجاره کننده می‌تواند تجهیزات را به اجاره دهنده بازگرداند، قرارداد

را تجدید یا از

تجهیزاتی با مدل بالاتر استفاده کند . لیزینگ عملیاتی برای تامین مالی تجهیزات واجد تغییرات تکنولوژیکی سریع، خودروهای

تجاری با عمر

مفید کوتاه ، تجهیزات کارخانه ای ، ماشین آلات، معادن یا وسایل حمل و نقل هوایی به طور گسترده به کار گرفته می‌شود.

همزمان یا پس از

امضای قرارداد مال الاجاره را می‌توان به شرکت مسترد کرد که این امر امکان تنظیم بودجه، حفظ سرمایه مشتریان و امکان

استفاده بهینه از

آن را برای طرف قرارداد مهیا می‌کند و همین طور می‌تواند هر زمانی که امکان مالی بهتر یا بدتر برای مشتریان به وجود آمد

مورد قرارداد را

به مورد ارزان‌تر یا گران‌تر تبدیل کند.

در قرارداد لیزینگ محدود ، مورد اجاره برای مدت زمانی در اختیار مشتری قرار می گیرد و پس از طی مدت مقرر، آن را پس می دهد و مورد

اجاره دیگر در اختیار او قرار می گیرد، در قرارداد ترکیبی، مشتری متعهد می شود که برای مدت معینی از سال به عنوان مثال یک خودرو داشته

باشد و برای مسافرت و برنامه های خاص از خودرویی دیگر استفاده کند. در کشورهای پیشرفته ، مشتری می تواند خودرو را برای مدتی معین

اجاره کند و سپس اگر مایل بود، آن را به قیمت توافقی روز اول بخرد یا بازگرداند و خودروی دیگری را اجاره کند.

(<https://iaif.ir/index.php/fa/archive/item>)

7. شرایط صحت اجاره به شرط تملیک در نظام بانکی

علاوه بر شرایط مذکور در بند پیشین، بر اساس آیین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا بانک ها در اعطای تسهیلات در قالب اجاره

به شرط تملیک ملزم به رعایت این شرایط می باشد:

1- عمر مفید مورد معامله نباید کمتر از ۲ سال باشد به موجب تبصره ماده ۶۲ آیین نامه فوق الذکر عمر مفید کالای مورد معامله نبایستی از

دو سال کمتر باشد. این شرط با هدف کاهش ریسک بازگشت سرمایه بانک در نظر گرفته شده تا بانک در صورت عدم پرداخت اقساط امکان

وصول مطالبات اش را از محل مورد معامله داشته باشد.

2- بر اساس ماده ۶۲ دستور العمل مذکور، میزان مال الاجاره با احتساب قیمت تمام شده، مدت قرارداد و سود مناسب برای بانک مشخص

میشود. با توجه به اینکه حداقل ۲۰ درصد قیمت تمام شده بایستی به صورت پیش پرداخت به بانک پرداخت گردد این مبلغ نیز در احتساب

سود لحاظ خواهد شد.

این نکته نیز قابل توجه است که بر خلاف بانک ها، شرکت های لیزینگ به موجب دستورالعمل لیزینگ مصوب سال ۱۳۹۵ از

دریافت هر گونه

مبلغی با عنوان ودیعه و نظایر آن از مشتری ممنوع می باشند که این مسأله علاوه بر اینکه بدون مبنایی منطقی، تبعیضی ناروا

میان بانکها و

شرکت های لیزینگ قرار داده است، مانعی جدی بر توسعه ی قراردادهای لیزینگ به صورت فعالانه توسط اشخاص حقوقی غیر

دولتی گشته

و منجر به وقوع انحصار نسبی فعالیت های لیزینگ در دست شرکت های دولتی، خودروسازان، بانک ها و نهادهای وابسته به آنان

گشته است.

زیرا منجر به بالا رفتن ریسک بازگشت سرمایه در شرکت های لیزینگ تا حد بسیار زیادی شده است. این مسأله و سایر پیش

بینی های مقرر

در این آیین نامه از جمله تعیین حداقل سرمایه ی ۱۰ میلیاردی مانعی جدی بر سر راه گسترش فعالیتهای لیزینگ در اقتصاد

کشور و

محرومیت از مزایای متعدد آن می باشد و شایسته است تا قانون گذار محترم در تصمیم گیری های آتی آنها را مرتفع نماید.

8. انطباق قراردادهای لیزینگ با فقه اسلامی

با بیان ابعاد معاملات و قراردادهای شرکتهای لیزینگ می توان میزان انطباق آنها با فقه و عقود اسلامی را بررسی کرد. برای این

منظور

قراردادهای شرکتهای لیزینگ را در چند محور طبقه بندی می کنیم و به بررسی آنها می پردازیم.

1- قراردادهای مربوط به تهیه کالا و تامین سرمایه

1-1 سرمایه سهامداران : سهامداران شرکت لیزینگ می توانند از طریق قرارداد شرکت که از نظر فقه اسلامی قراردادی مجاز و

مشروع است

، به صورت سهامی خاص و محدود و یا به صورت سهامی عام و انتشار اوراق سهام به تامین سرمایه اولیه اقدام کنند. فقهای

اسلام قرارداد

شرکت به هر دو صورت خاص و عام را جایز می دانند. (توضیح المسائل، 712:1378).

1-2 تسهیلات بانکی : شرکتهای لیزینگ بخشی از منابع مالی خود را از طریق تسهیلات بانکی تامین می کنند. این قرارداد در

بانکداری بدون

ربا از طریق عقود مشارکت مدنی ، مضاربه و فروش اقساطی قابل تامین است ؛ به این صورت که بانک با تامین بخش معینی

از سرمایه مالی

شرکت لیزینگ (برای مثال پنجاه درصد) به صورت مشاع در فعالیتهای اقتصادی شرکت کند و در پایان سال مالی به

تناسب سرمایه در سود

شرکت سهام شود. (موسویان، ۱۳۸۳: ۱۴۴)

۱-۳ انتشار گواهی سپرده : در کشورهای اسلامی شرکتهای لیزینگ می توانند بر اساس الگوهای بانکداری بدون ربا جذب

سپرده کنند . برای

مثال شرکتهای لیزینگ در ایران می توانند همانند بانکها بر اساس قرارداد وکالت عام اقدام به انتشار گواهی سپرده سرمایه

گذاری مدت دار کنند. (موسویان، ۱۳۸۳: ۱۴۲)

1-۴ قرارداد سه جانبه : از نظر فقهی و حقوقی در قراردادهای سه جانبه در واقع شرکت لیزینگ واسطه انعقاد قرارداد اصلی

بین مشتری و بانک نهایی است ؛ به این بیان که شرکت لیزینگ با انجام تمهیدات لازم مانند شناسایی مشتری ، اعتبارسنجی

، تکمیل اسناد و مدارک ، زمینه را برای قرارداد اصلی فراهم می کند ، بانک کالای مورد نظر مشتری چون کشتی ، هواپیما

و... را میخرد و سپس از طریق شرکت لیزینگ به قرارداد اجاره به شرط تملیک به مشتری واگذاری می کند . همه این

معاملات در صورت رعایت ضوابط شرعی ، مجاز و مشروع اند و شرکت لیزینگ می تواند در مقابل ارائه خدمات لیزینگ

درصدی از سود را بردارد.

۲- قراردادهای واگذاری

2-1 لیزینگ عملیاتی : لیزینگ عملیاتی ساده ترین و قدیمی ترین روش لیزینگ است که در آن شرکت لیزینگ کالای

بادوامی را بر اساس قرارداد اجاره ی ساده و صرفا به قصد بهره برداری از منافع کالا در اختیار مستأجر قرار می دهد و او

متعهد می شود علاوه بر پرداخت اجاره بها به صورت ماهانه کالای مورد اجاره را در پایان موعد قرارداد به شرکت مسترد

نماید (موسویان، ۱۳۸۵، ص 67). در این روش تمامی ریسک های حاصل از مالکیت دارایی، به عهده ی شرکت لیزینگ

(موجر) است. مدت قرارداد در این نوع از لیزینگ کوتاه تر از عمر اقتصادی مورد اجاره است و با پایان مدت قرارداد لیزینگ

مورد قرارداد ارزش باقیمانده قابل توجهی را داراست و به همین جهت شرکت پس از پس گرفتن کالا آن را به مستأجر دیگری اجاره داده و یا در بازار کالاهای دست دوم به فروش می رساند. این روش که بر اساس اجاره ساده مبتنی است ، از نظر فقهی و حقوقی مجاز است و اگر ضوابط قرارداد اجاره رعایت شود هیچ مشکلی ندارد و قرارداد اجاره از قراردادهای مشروع فقه اسلامی است. (موسوی خمینی، ۱۳۷۸: ۵۲۴)

۲-۲ لیزینگ مالی : لیزینگ مالی که لیزینگ تمام پرداختنی لیزینگ تأمین مالی، لیزینگ سرمایه ای یا لیزینگ اختیاری نیز نامیده می شود امروزه شایعترین روش لیزینگ است و با عقد اجاره به شرط تملیک در قانون بانکداری بدون ربا شباهت فراوانی دارد در این نوع از لیزینگ متقاضی نسبت به کالای مورد نیاز خود اعلام درخواست می نماید و شرکت نیز کالای مورد تقاضا را تهیه نموده و به موجب قرارداد مشخصی به متقاضی واگذار می نماید و اجاره کننده علاوه بر مشخص کردن نوع مدل و سایر ویژگی های مورد اجاره در مورد قیمت زمان و نحوه پرداخت نیز با عرضه کننده مذاکره می نماید و متعهد می شود به ازای دریافت کالا اجاره بهای آن را به صورت ماهانه بپردازد و شرکت نیز متعهد می گردد در پایان قرارداد کالا را به مالکیت مستأجر در آورد. این روش دارای دو دوره ی زمانی در قرارداد می باشد؛ دوره اولیه قرارداد معمولاً سه یا چهار ساله بوده و دوره دوم با اتمام دوره اول آغاز می شود و در دوره اولیه قرارداد موثر تمامی هزینه های پرداخت شده خود را اعم از اصل و فرع دریافت می کند؛ قرارداد غیر قابل فسخ بوده و در صورت فسخ هزینه اتمام زودرس قرارداد از سوی مستأجر پرداخت می شود (میری، ۱۳۸۹، ص ۴۹). در تبیین ماهیت حقوقی این قرارداد از دو جهت اختلاف هست:

نخست اینکه لیزینگ مالی چه قراردادی است؟ آیا در قالب یکی از عقود معین جای میگیرد؟ دوم اینکه اگر همانند مشهور حقوقدانان معاصر بپذیریم که لیزینگ مالی قرارداد اجاره به شرط تملیک است ، خود اجاره به شرط تملیک از جهت حقوقی چه نوع قراردادی است؟ مباحث زیادی پیرامون این سوالات صورت گرفته و دیدگاه های مختلف ارائه شده است. برای این منظور قصد داریم هماهنگ با صاحب نظران فقهی و حقوقی ایران و مطابق با مفاد قانون عملیات بانکداری بدون ربا و آیین نامه های مربوط ، راهکاری را به ترتیب زیر ارائه دهیم.

الف . لیزینگ مالی در قالب قرارداد اجاره به شرط تملیک.

می توان لیزینگ مالی را به عنوان یکی از مصادیق اجاره به شرط تملیک پذیرفت و متن قراردادهای آن را بر این اساس طراحی کرد.

ب . ماهیت اجاره به شرط تملیک.

با وجود اختلاف در تعیین ماهیت فقهی و حقوقی اجاره به شرط تملیک اختلاف نظر هست ، لکن به اعتقاد همه صاحب نظران می توان اجاره به شرط تملیک را در قالب قرارداد اجاره چنان تعریف کرد که همه اهداف شرکت لیزینگ و مشتریان آن تامین گردد . چون قرارداد اجاره به اعتقاد همه فقها و حقوقدانان قراردادی مشروع و لازم است و می توان انواع شرطها از جمله شرط تملیک عین مستاجر را به صورتی که می آید در قرارداد اجاره شرط کرد(تفرشی و وحدتی ، همان :۱۲۴).

ج . جایگاه قانونی لیزینگ مالی.

اگر قرارداد لیزینگ را از نوع اجاره به شرط تملیک با مشخصات مذکور دانستیم ، می تواند در قالب ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا و ماده ۵۷ آیین نامه اجرایی قانون مذکور قرار بگیرد . ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا قرارداد اجاره به شرط تملیک را به صورت مفروض مطرح می کند و می گوید:

بانکها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی ، کشاورزی ، صنعتی و معدنی ، اموال منقول و غیرمنقول را بنا به درخواست مشتری و تعهد او مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود ، خریداری و به صورت اجاره به شرط تملیک به مشتری واگذار نمایند(هدایتی، ۱۳۸۱:۳۳۳)

در ماده ۵۷ آیین نامه اجرایی قانون عملیات بانکی بدون ربا که به شرح قرارداد می پردازد آمده است:

اجاره به شرط تملیک ، عقد اجاره ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرط مندرج در قرارداد ، عین مستاجر را مالک گردد.

3- قراردادهای مربوط به خدمات جانبی

3-1 ارائه خدمات به صورت قراردادهای مستقل از قرارداد اصلی : بدین صورت که شرکت لیزینگ به آگاهی مشتریان می رساند که این شرکت در مقابل دریافت کارمزد و اجرت حاضر است افزون بر قرارداد اصلی ، این گروه خدمات را ارائه دهد ؛ خدماتی چون آموزش استفاده از کالا ، حفظ و نگهداری ، تعمیر ، بیمه قطعات ، مشاوره جهت تعویض و بهینه سازی و.... .

3-2 ارائه خدمات به صورت شرط ضمن قرارداد اصلی : شرکت می تواند افزون بر شرط تملیک ، در قرارداد اجاره ، انواع شرط های دیگر را نیز قرار دهد ؛ شروطی چون ارائه آموزش استفاده ، حفظ و نگهداری ، ضمانت قطعات ، مشاوره و.... .

شایان ذکر است این دو روش قابل جمع نیز هستند؛ به این بیان که شرکت می تواند برخی از آنها را به صورت شرط ضمن قرارداد اصلی و برخی را به صورت قراردادهای مستقل ارائه دهد.

نتیجه گیری و پیشنهادات

امروزه صنعت لیزینگ در دنیا به عنوان یک نهاد حقوقی نسبتاً نوظهور، رشد و گسترش بسیاری یافته است و حجم زیادی از معاملات را به خود اختصاص داده و با گسترش حجم فعالیت های این صنعت، نیاز به سازماندهی حقوقی آن ایجاد شده است.

اگر این نوع قرارداد در جامعه ما به درستی اجرا شود بسیاری از مشکلات اقتصادی کشور مرتفع میگردد؛ هم بانک به سود مشروع خود میرسد و هم مردم میتوانند بدون دغدغه، صاحب شغل و مسکن شوند و چرخش اقتصاد کشور از جهت تولید صنعت کشاورزی و ساخت مسکن از رونق بیشتری برخوردار گردد.

مسائل فقهی مرتبط با قراردادهای لیزینگ نشان می دهد که این نوع قراردادها نیاز به توجه ویژه، به اصول و مفاهیم فقهی دارند. بررسی دقیق این موضوعات می تواند به تدوین راهکارها و سیاست هایی کمک کند که این قراردادها با احترام به اصول اسلامی منعقد و اجرا شوند.

با توجه به اینکه لیزینگ امروزه یکی از مهمترین ابزارهای تأمین مالی است که به توسعه اقتصادی و صنعتی کشور ها کمک می کند و از طرف دیگر تأمین کننده نیازهای خانوارها نیز بوده و سبب افزایش رفاه و سطح زندگی در جوامع می شود و رشد آن تأثیر بسزایی در توسعه فعالیت سایر بخش های تجاری و خدماتی در بازار پول و سرمایه را به دنبال داشته انجام اقدامات ذیل در جهت رونق این صنعت در کشور لازم به نظر می رسد:

۱- لازم است مطالعات فقهی و حقوقی مناسبی در این زمینه صورت گیرد و قراردادهای قابل درک و آسان و همچنین مشروع مطابق با فرهنگ اسلامی و ایرانی طراحی شود.

۲- شناسایی مسائل و موضوعاتی که نیازمند تحقیقات بیشتر در زمینه قراردادهای لیزینگ از منظر فقهی و اسلامی هستند و توصیه برای ادامه پژوهش های آینده در این حوزه.

۳- مقایسه قراردادهای لیزینگ با روش های دیگر تأمین مالی و ارائه مزایا و معایب هر کدام از این روش ها از دیدگاه فقهی و اخلاقی.

4_ بررسی تاثیرات تکنولوژی و نوآوری های روز بر قراردادهای لیزینگ و ارائه راهکارهایی برای استفاده بهینه از این تکنولوژی ها با رعایت اصول دینی.

با توجه به ارائه مسائل و راهکارهای فوق ، می توان تاکید کرد که بررسی دقیق مسائل فقهی مرتبط با قراردادهای لیزینگ و ارائه راهکارهای مبتنی بر اصول اسلامی می تواند به توسعه پایدار اقتصادی و اجتماعی کمک کند.

منابع

کتاب ها

- امامی، سید حسن (1383) حقوق مدنی، جلد اول، تهران: انتشارات اسلامیه.
- کاتوزیان، ناصر (1384) دوره عقود معین، جلد ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (1384) دوره مقدماتی حقوق مدنی، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (1386) دوره مقدماتی حقوق مدنی، جلد اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (1388) قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه (1381) مجموعه آرای فقهی قضایی، قم، معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه.
- میری، سید حسین (1389) نقش لیزینگ در چرخه اعتباری کشور، تهران: انتشارات پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی.

مقاله ها

- اصغری آقمشهدی، فخرالدین (1391) « بررسی معاملات شرکتهای لیزینگ در حقوق ایران»، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۲، شماره 3.
- حیدری منش، سید قائم (1397) « بررسی فقهی قوانین و عملکرد شرکتهای لیزینگ»، نشریه علمی ترویجی معرفت، سال بیست و هفتم، شماره 253.
- ساواری، پرویز (1394) « شناخت لیزینگ اعتباری و بررسی تطبیقی تعریف و ماهیت حقوقی آن»، فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره 70.
- محمدی، فرزانه (1387) « صنعت لیزینگ در اقتصاد (نگاهی مقایسه ای به ایران و جهان)»، فصلنامه تازه های اقتصاد، بهار شماره ۱۱۹.
- مسعودی، علیرضا (1384) ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک، مجله کانون وکلا، شماره ۱۹۱.
- موسویان، سید عباس (1385) «قراردادهای لیزینگ و انطباق آنها با عقود اسلامی»، فقه و حقوق، سال سوم، شماره 10.

پایان نامه ها

احمدی، مسعود (1389) اجاره به شرط تملیک در حقوق بانکی ایران و حقوق عرفی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه اصفهان.

سلیمانی فخر، محمد (1395) مطالعه تطبیقی ماهیت حقوقی قراردادهای لیزینگ در و انگلیس، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی.

صالح نیا، اصغر (1391) بررسی فقهی و حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک با تأکید بر قراردادهای لیزینگ، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه خوارزمی.

منصور آبادی، سارا (1395) تأمین مالی از طریق لیزینگ بین المللی با تأکید بر کنوانسیون اتاق های ۱۹۸۸ و قابلیت الحاق ایران به آن، پایان نامه کارشناسی

ارشد حقوق بین الملل، دانشگاه شیراز.

موسوی، شهری، سید مهدی (1373) اجاره به شرط تملیک، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه تهران.