

الف تائی اور اق رهئی

بررسی حقوقی اور اقتصادی بازار بورس اور اق بهادر ایران

www.ketab.ir

سرشناسه: هادی طلب، مهدی، ۱۳۶۱ -

عنوان و نام پدیدآور: از الف تا ی اوراق رهنی: بررسی حقوقی اوراق رهنی در بازار بورس اوراق بهادار ایران / مؤلفان مهدی هادی طلب، مهدی جعفری، پرنیان بدل رومیه.

مشخصات نشر: زنجان: قلم مهر، ۱۳۹۶.

مشخصات ظاهری: ۱۸۵ ص.

شابک: ۲۰۰۰۰۰ ریال: ۸-۵۰-۸۴۹۴-۶۰۰-۹۷۸

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

یادداشت: کتابنامه: ص. ۱۱۳.

موضوع: اوراق بهادار با پشتوانه وام رهنی

موضوع: Mortgage-backed securities

موضوع: رهن (فقه)

موضوع: Mortgages (Islamic law)

ناشر: جعفری، مهدی، ۱۳۷۰ -

شابک: ۱۳۵۹ -

رده بندی نشر: ۱۳۶۳ هـ - ۴۶۵۵/۴ HG

رده بندی دیویی: ۳۶۳۱

شماره کتابشناسی ملی: ۴۹۵۱۰۰۱

از الف تا ی اوراق رهنی

مؤلفان: مهدی هادی طلب - مهدی جعفری - دکتر پرنیان بدل رومیه

ناشر: انتشارات قلم مهر

شابک: ۲۰۰۰۰۰ ریال: ۸-۵۰-۸۴۹۴-۶۰۰-۹۷۸

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۶

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ و صحافی: پیشگام

قیمت: ۲۰۰۰۰ تومان



انتشارات قلم مهر

www.tabassom.org

فهرست مطالب

۱۱	چکیده
۱۳	فصل اول: کلیات
۱۴	۱-۱- کلیات
۱۴	۱-۱-۱- بیان مساله:
۱۶	۱-۱-۱-۱- اهداف تحقیق:
۱۷	۱-۱-۲- اهمیت موضوع تحقیق:
۱۷	۱-۱-۳- روش تحقیق:
۱۸	۱-۱-۴- پرسش های پژوهش و فرضیه های تحقیق:
۱۹	۱-۱-۵- پیشینه پژوهش:
۲۰	۲-۱- مبحث اول: تعاریف و مفاهیم
۲۰	۱-۲-۱- گفتار اول: تعاریف و مفاهیم عقد رهن
۲۱	۲-۲-۱- گفتار دوم: اوصاف عقد رهن
۲۲	۳-۲-۱- گفتار سوم: تجزیه پذیری رهن
۲۳	۳-۱- مبحث دوم: انعقاد عقد رهن
۲۳	۱-۳-۱- گفتار اول: لزوم ایجاب و قبول
۲۴	۲-۳-۱- گفتار دوم: لزوم قبض مال مرهون:
۲۴	۳-۳-۱- گفتار سوم: قبض باید به اذن راهن باشد:
۲۵	۴-۳-۱- گفتار چهارم: لزوم وجود و اهلیت طرفین در زمان قبض:
۲۵	۵-۳-۱- گفتار پنجم: امکان توکیل برای قبض:
۲۶	۶-۳-۱- گفتار ششم: انعقاد عقد رهن به صورت شرط ضمن عقد:
۲۶	۴-۱- مبحث سوم: اعمال قواعد در پارامای از اقسام رهن
۲۶	۱-۴-۱- گفتار اول: رهن مال مشاع:
۲۸	۲-۴-۱- گفتار دوم: رهن مکرر
۳۰	۳-۴-۱- گفتار سوم: راهن واحد در مقابل مرتهن متعدد
۳۰	۴-۴-۱- گفتار چهارم: راهن متعدد در مقابل مرتهن واحد
۳۱	۵-۴-۱- گفتار پنجم: تعدد دیون
۳۲	۶-۴-۱- گفتار ششم: رهن مال غیر

۵-۱- مب‌حث چهارم: شرایط ضمن عقد ۳۳

۵-۱-۱- گفتار اول: شرط وکالت برای فروش مال مرهون ۳۳

۵-۱-۲- گفتار دوم: شرط تعلق با تملیک مورد رهن به مرتهن ۳۴

۵-۱-۳- گفتار سوم: شرط سلب حق فروش از مرتهن ۳۵

۵-۱-۴- گفتار چهارم: شرط تعلق منافع رهن به مرتهن ۳۷

۶-۱- مب‌حث پنجم: شرایط صحت رهن ۳۷

۶-۱-۱- گفتار اول: تراضی و اهلیت ۳۷

۶-۱-۲- گفتار دوم: لزوم عین بودن مورد رهن ۴۰

۶-۱-۳- گفتار سوم: مورد رهن باید ملک و قابل فروش باشد ۴۴

۶-۱-۴- گفتار چهارم: شرایط حقی که برای آن رهن داده می‌شود ۴۶

۷-۱- مب‌حث ششم: آثار رهن ۴۹

۷-۱-۱- آثار ایل: آثار رهن در روابط طرفین ۴۹

۷-۱-۲- آثار در دو حقوق و تکالیف مرتهن ۵۰

۷-۱-۳- گفتار سوم: منع مرهن از تصرف در رهن ۵۱

۸-۱- مب‌حث هفتم: آثار رهن سبب به اشخاص ثالث ۵۴

۸-۱-۱- گفتار اول: حق توقیف رهن طلب مرتهن ۵۴

۸-۱-۲- گفتار دوم: حق تعقیب ۵۵

۹-۱- مب‌حث هشتم: قراردادهای رهنی ۵۶

انواع قراردادهای رهنی ۵۷

فصل دوم: اوراق رهنی ابزاری برای تأمین مالی بانک ۵۹

۲-۱- مب‌حث اول: تاریخچه ۶۰

۲-۱-۱- گفتار دوم: مؤسسه فنی مه ۶۱

۲-۱-۲- گفتار دوم: مؤسسه جینی مه ۶۲

۲-۱-۳- گفتار سوم: مؤسسه فردیمک ۶۴

۲-۱-۴- گفتار چهارم: ابزارهای مالی اسلامی ۶۵

۲-۲- مب‌حث دوم: اوراق رهنی ۶۷

۲-۲-۱- گفتار اول: اهداف کلی از انتشار اوراق رهنی ۶۸

۲-۲-۲- گفتار دوم: فواید استفاده از اوراق رهنی برای بانک و مردم ۶۹

۲-۲-۳- گفتار سوم: موانع و مشکلات پیاده سازی اوراق رهنی ۷۲

۲-۲-۴- گفتار چهارم: خصوصیات دارایی های قابل تبدیل به اوراق بهادار ۷۳

- ۷۴-۲-۵- گفتار پنجم: گروه بندی تسهیلات بانکی برای تبدیل به اوراق بهادار.....
- ۷۵-۳-۳- مبحث سوم: بازار اولیه و ثانویه رهن.....
- ۷۵-۱-۳-۲- گفتار اول: بازار اولیه.....
- ۷۶-۲-۳-۲- گفتار دوم: بازار ثانویه.....
- ۷۸-۴-۲- مبحث چهارم: عاملین بازار رهن.....
- ۸۱-۵-۲- مبحث پنجم: عمده ترین ابزارها و محصولات رهنی.....
- ۸۶-۶-۲- مبحث ششم: تجربه کشورهای دیگر در مورد اوراق رهنی.....
- فصل سوم: اوراق رهنی در بانک و بورس اوراق بهادار ایران.....**
- ۹۳-۳-۱- مبحث اول: تاریخچه فعالیت های رهنی در ایران.....
- ۱۱۶-۲-۱- مبحث دوم: عقود قابل تبدیل به اوراق رهنی در ایران.....
- ۱۱۶-۲-۳- گفتار اول: فرض الحسنه.....
- ۱۱۷-۲-۲-۳- گفتار دوم: برار ادعای مبادله ای.....
- ۱۲۴-۳-۲-۳- گفتار سوم: قرارداد باج مشارکتی.....
- ۱۲۸-۴-۲-۳- گفتار چهارم: سلب یا بهای مستقیم.....
- ۱۳۰-۵-۲-۳- گفتار پنجم: جمع بندی شرایط های تخصیص منابع بانکداری.....
- ۱۳۳-۳-۲-۶- گفتار ششم: مناسب ترین گزینه تبدیل دارایی های بانکی به اوراق رهنی.....
- ۱۳۴-۳-۳- مبحث سوم: بازیگران اوراق رهنی.....
- ۱۴۷-۴-۳- مبحث چهارم: فرایند تبدیل دارایی ها به اوراق رهنی.....
- ۱۴۷-۱-۴-۳- فروش اقساطی.....
- ۱۴۹-۲-۴-۳- گفتار دوم: عقد اجاره به شرط تملیک.....
- فصل چهارم: ریسک های اوراق رهنی و مدیریت آن.....**
- ۱۵۱-۱-۴-۱- مبحث اول: ریسک های بازار اولیه.....
- ۱۵۳-۱-۴-۱- گفتار اول: ریسک شهرت.....
- ۱۵۱-۲-۱-۴- گفتار دوم: ریسک عدم فروش دارایی.....
- ۱۵۴-۳-۱-۴- گفتار سوم: ریسک قانونی.....
- ۱۵۵-۴-۱-۴- گفتار چهارم: ریسک شفافیت.....
- ۱۵۶-۵-۱-۴- گفتار پنجم: ریسک سواستفاده واسطه (ناشر).....
- ۱۵۶-۶-۱-۴- گفتار ششم: عدم جمع آوری وجوه کافی.....
- ۱۵۷-۲-۴-۲- مبحث دوم: ریسک های بازار ثانویه و مدیریت آن.....
- ۱۵۷-۱-۲-۴-۱- گفتار اول: ریسک پرداخت اقساط تسهیلات مشتریان قبل از سررسید.....

- ۲-۲-۴- گفتار دوم: ورشکستگی نهادهای مالی ۱۵۸
- ۲-۲-۴- گفتار سوم: ریسک تورم ۱۵۹
- ۲-۴-۴- گفتار چهارم: ریسک نقد شوندگی ۱۶۰
- ۲-۴-۵- گفتار پنجم: ریسک بازار ۱۶۱
- ۲-۴-۶- گفتار ششم: ریسک سرمایه گذاری مجدد ۱۶۱
- ۲-۴-۷- گفتار هفتم: ریسک اعتباری ۱۶۲
- ۲-۴-۸- گفتار هشتم: ریسک قوانین و مقررات ۱۶۳
- ۲-۴-۹- گفتار نهم: ریسک اعمال اختیارات ۱۶۴
- ۲-۴-۱۰- گفتار دهم: ریسک نرخ ارز ۱۶۴
- ۱-۱-۱۱- گفتار یازدهم: ریسک سیاسی ۱۶۵
- ۲-۴-۱۱- گفتار دوازدهم: ریسک شریعت ۱۶۵
- ۱-۲-۱۲- گفتار سیزدهم: ریسک بازده ۱۶۶
- ۲-۴-۱۲- گفتار چهاردهم: ریسک از بین رفتن کلی یا جزئی دارایی ۱۶۷
- ۴-۳- مبحث سوم: ریسک های انعطاف ناپذیری نهادی ۱۶۷
- دستورالعمل انتشار اوراق رهنی ۱۶۹
- بخش اول - تعاریف ۱۶۹
- بخش دوم - ارکان اوراق رهنی و مسؤولیت های آنها ۱۷۰
- بخش سوم- شرایط مطالبات رهنی ۱۷۲
- بخش چهارم - شرایط اوراق رهنی ۱۷۳
- بخش پنجم - شرایط صدور مجوز ۱۷۴
- مقررات احتیاطی تبدیل مطالبات رهنی به اوراق بهادار ۱۷۸

چکیده

بی شک مسکن یکی از مهم ترین و سرمایه برترین بخش ها در اقتصاد کشور است. ارزش اقتصادی سرمایه موجود در این بخش و نیز منابع درآمدی حاصل از آن به ترتیب سهم بزرگی از ثروت و درآمد ملی را شامل می شود. از عمده چالش های استفاده از ظرفیت های متعدد بازار پول و بازار سرمایه، توسعه بخش مسکن و امکان انتفاع اقشار مختلف جامعه از سودآوری این بخش را با چالش مواجه کرده است. بهره‌مندی از ظرفیت های بازار سرمایه در بخش مسکن و توسعه بازار رهن، راهکارهای رفع این معضل است که با بهره‌گیری از آن می‌توان بدون چشم‌داشت به منابع بانک مرکزی، تجهیز منابع در این بخش را هدفمند و پایدار بخشید. با تصویب قانون بازار اوراق بهادار در سال ۱۳۸۴ و تکمیل آن در سال های ۱۳۸۸ و ۱۳۹۴ و اجرای بند ۲ ماده ۷ این قانون در قالب دستورالعمل انتشار اوراق رهنی توسط شورای عالی بورس، بستر قانونی لازم را جهت طراحی و انتشار اوراق رهنی در کشورمان ایجاد شده است. این رساله در صدد معرفی اوراق رهنی، به عنوان یکی از ابزارهای تامین سرمایه است و از چهار بخش تشکیل شده است. در بخش اول کلیات عقد رهن و در بخش دوم به تبیین اوراق رهنی، تاریخچه و تجربیات این اوراق در کشورهای دیگر و در بخش سوم به بررسی اوراق رهنی در کشورمان و در نهایت در بخش چهارم به ریسک های اوراق رهنی و راه های پوشش آن می‌پردازد. دستورالعمل انتشار اوراق رهنی موجب شد یافته‌های مقالاتی که در این زمینه تاکنون نوشته شده است نقص یا قانونمند شوند و این تحقیق با هدف شناسایی آخرین تغییرات و نوآوری ها در مورد اوراق رهنی انجام شده است.

واژگان کلیدی: اوراق رهنی، بازار رهن، مسکن، دستورالعمل انتشار اوراق

رهنی، بانک، بورس