

ИДЖАРА, ИДЖАРА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВЫКУПОМ

Шариатский стандарт № 9

Организация бухгалтерского учета и аудита исламских финансовых учреждений (ААОИФИ)

Редакционный совет

Г.Ф. Гусманова,
аудитор компании ЗАО «БДО»

А.А. Казаков,
директор департамента синдицированного и структурированного финансирования
и корпоративных решений «Газпромбанк» (Открытое акционерное общество)

М.Э. Калимуллина,
заместитель директора Международного департамента, начальник Отдела
экономических программ Совета муфтиев России

Э.Д. Касимов,
заместитель финансового директора группы компаний «Сафинат»

Б. Ф. Мулюков,
генеральный директор Фонда «Закят» Духовного управления мусульман
Республики Татарстан, сертифицированный ААОИФИ шариатский советник

Ю.Е. Туктаров,
партнер Адвокатского бюро "Линия права"

И. В. Хорошилова,
начальник планово-бюджетного управления ОАО «НТВ-ПЛЮС»

Организация бухгалтерского учета и аудита
исламских финансовых учреждений (ААОИФИ)

ИДЖАРА, ИДЖАРА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВЫКУПОМ

Шариатский стандарт № 9



«Исламская книга»
Москва, 2011

УДК 28:347.453
ББК 67.404.212.4+86.38
И29

Перевод с английского
О. Протченко, Адвокатское бюро "Линия права"

И29 **Иджара, иджара последующим выкупом. Шариатский стандарт № 9 /**
[ред. совет: Г. Ф. Гусманова и др.; пер. с англ. О. Протченко]. - М.: Исламская книга,
2011. - 36 с. - (Шариатский стандарт / Орг. бухгалт. учета и аудита ислам,
финансовых учреждений (ААОИФИ); № 9).

ISBN 978-5-904491-19-2

Г. Гусманова, Г. Ф.,
ред. Агентство СІР
РГБ

Шариатский стандарт № 9 «иджара, иджара мунтахийя биттамлик», принятый в 2002 году, отражает нормы шариата в отношении аренды и аренды с последующим переходом права собственности, начиная с правил, относящихся к обещанию взять имущество в аренду, если таковое имеет место, и заканчивая правилами восстановления прав арендодателя во владении имуществом, переданном в аренду, в обычной сделке иджара либо передачи собственности в случае сделки иджара мунтахийя биттамлик.

Организация бухгалтерского учета и аудита исламских финансовых учреждений (Accounting and auditing organization for Islamic financial institutions, AAOIFI) - международная организация со штаб-квартирой в Манама (Бахрейн), издающая шариатские и аудиторские стандарты операций исламского финансирования для исламских финансовых учреждений по всему миру - исламских банков, страховых компаний, инвестиционных фондов.

УДК 28:347.453
ББК 67.404.212.4+86.38

ISBN 978-5-904491-19-2

© Издательство «Исламская книга», 2011

ААОИФИ приветствует инициативу Совета муфтиев России по переводу и изданию наших стандартов на русском языке.

Будучи ответственной за разработку и издание стандартов по бухгалтерскому учету, аудиту, этике, управлению и нормам шариата для международной индустрии исламских финансов, ААОИФИ играет ведущую роль в развитии гармонизации и стандартизации международной практики в области исламских финансов. Стандарты ААОИФИ в настоящее время используются лидирующими исламскими финансовыми учреждениями по всему миру.

Стандарты ААОИФИ содержат требования шариата, обязательные для соблюдения при разработке и реализации операций исламского финансирования. Они, в частности, определяют форму и структуру операций исламского финансирования, признанных во всем мире, - и, следовательно, составляют основу международного исламского финансового инжиниринга.



Мы надеемся, что публикация стандартов на русском языке поможет пониманию того, что преимущества исламских финансов могут быть в полной мере реализованы в юрисдикциях стран, где говорят на русском языке. Использование стандартов ААОИФИ, отражающих концепцию и суть исламских финансов, также повысит доверие потребителей исламских финансовых продуктов и услуг.

Совет муфтиев России работает над публикацией ряда стандартов ААОИФИ, охватывающих основные операции исламского финансирования. Пользуясь случаем, ААОИФИ возобновляет свое намерение оказывать поддержку усилиям Совета муфтиев России, а также выражает готовность сотрудничать с учреждениями и регулирующими органами с тем, чтобы исламские финансы могли эффективно содействовать в социальном и экономическом развитии.

Д-р Мухаммад Недал Ашшаар,
Генеральный секретарь Организации бухгалтерского учета
и аудита исламских финансовых учреждений (ААОИФИ)

Шариатский стандарт №9

**ИДЖАРА,
ИДЖАРА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВЫКУПОМ**

Во имя Аллаха Милостивого и Милосердного!
Хвала Аллаху и мир Его Пророку, его семье и сподвижникам!

Предисловие

Настоящий стандарт разъясняет нормы шариата в отношении сделок иджара¹, ид-жара мунтахийя биттамлик², начиная с норм, относящихся к обещанию взять имущество в аренду, если таковое имеет место, и заканчивая нормами восстановления прав арендодателя во владении имуществом, переданном в аренду, в обычной сделке иджара либо переходом права собственности на предмет аренды в случае иджара мунтахийя биттамлик.

Целью стандарта также является определение ограничений, которые исламские финансовые учреждения (учреждение/учреждения)³ должны соблюдать при осуществлении сделок иджара.

¹ И д ж а р а (الإجارة)- операционная аренда, в рамках которой учреждение приобретает и сдает в аренду клиенту оборудование за арендную плату. Соглашение не предполагает наличие обещания о том, что арендованное имущество будет передано в собственность арендатора по окончании срока аренды. (Прим. ред.).

² И д ж а р а м у н т а х и й я б и т т а м л и к (الإجارة المنتهية بالتملك)- аренда, при которой учреждение покупает и сдает в аренду клиенту имущество за арендную плату. Отличие от иджара состоит в наличии у клиента возможности приобрести оборудование в собственность по окончании срока аренды. (Прим. ред.).

³ Далее именуемые как «учреждение/учреждения» в целях описания исламских финансовых учреждений, включая исламские банки.

Положения Стандарта

1. Применение Стандарта

Данный стандарт применяется к операционной аренде имущества и к *аренде с последующим выкупом (последующим переходом права собственности)*, когда учреждение является арендатором⁴ или арендодателем. Данный стандарт не применяется к найму работника (трудовому контракту).

2. Обещание взять имущество в аренду

2.1 По общему правилу договор иджара применяется в отношении имущества, находящегося в собственности арендодателя. Тем не менее, клиент может обратиться в учреждение с заявлением о том, чтобы учреждение приобрело имущество или права пользования имуществом, которое он планирует взять в аренду.

2.2 Генеральное соглашение может объединять несколько сделок иджара между учреждением и клиентом, устанавливая общие положения соглашения между сторонами. В таком случае стороны могут заключать отдельные договоры для каждой сделки путем составления отдельного письменного документа, подписанного сторонами, либо обе стороны могут обмениваться уведомлениями об оферте и акцепте, ссылаясь на условия, установленные генеральным соглашением.

Арендные отношения могут не предполагать предварительного заключения генерального соглашения. В таком случае стороны в обязательном порядке должны заключить договор иджара для каждой отдельной сделки.

2.3 Учреждению разрешается требовать от клиента (давшего обещание приобрести имущество в аренду) уплаты денежных средств в подтверждение данного им обязательства по приему имущества в аренду и последующих договорных обязательств при условии, что вычет из данной суммы не может быть сделан, кроме как в размере, равном реальному ущербу, понесенному учреждением. Таким образом, если клиент нарушает данное им обещание, он должен либо возместить разницу между стоимостью имущества, которое планировалось взять в аренду и общей суммой арендных платежей, уплаченных третьим лицом в отношении данного имущества, либо, в случае продажи имущества, нарушивший обещание клиент возмещает разницу между ценой имущества и ценой, по которой оно было продано. Сумма денежных

⁴ Для целей данного документа отождествляются понятия арендатор и лизингополучатель, арендодатель и лизингодатель.

средств, депонированная клиентом для обеспечения обязательства, может храниться⁵ в депозитарии учреждения, которое в таком случае не может инвестировать данную сумму, либо эта сумма может передаваться учреждению на условиях инвестиционного траста с разрешением инвестировать её на основе мудараба⁶. Стороны могут прийти к соглашению о том, что после заключения договора аренды данная сумма будет рассматриваться как авансовый платеж в счет уплаты очередного арендного платежа.

3. Приобретение учреждением объекта аренды⁷ или права пользования (узуфрукта) данным имуществом.

3.1 Для действительности договора иджара в отношении определенного имущества арендодатель обязан перед заключением договора приобрести данное имущество на праве собственности или узуфрукта.

а. Если учреждение приобрело право собственности или узуфрукт на имущество, что требуется по общему правилу, то договор иджара может быть подписан, как только стороны придут к согласию по всем существенным вопросам.

б. Однако, если имущество должно быть приобретено у клиента (см. п. 3.2) или у третьего лица, договор иджара не может быть подписан до момента приобретения учреждением прав на имущество.

Право собственности может быть приобретено по договору купли-продажи, даже если титул не зарегистрирован на имя покупателя (учреждения) при условии, что покупатель должен получить купчую или иной документ, устанавливающий действительный переход права собственности на имущество (см. п. 3.5).

3.2 Имущество может быть приобретено у стороны и впоследствии передано ей в аренду. В таком случае сделка иджара не может быть обозначена условием договора купли-продажи, по которому учреждение приобретает имущество.

3.3 Арендатор может заключить договор субаренды с третьим лицом и установить арендные платежи в размере большем, меньшем или равном

⁵ В качестве аманата, имущества, доверенного на хранение, вследствие чего лицо, которому доверено имущество, не несет ответственности по данному имуществу. (*Прим. ред.*).

⁶ М у д а р а б а (*араб.*) - сделка, по которой на основании договора одна сторона – инвестор (раббуль маль) - предоставляет капитал (денежные средства), а другая сторона (мудариб) принимает этот капитал и управляет им в целях получения прибыли, которая пропорционально распределяется между сторонами в соответствии с условиями договора. В случае если в ходе выполнения договора получены убытки, инвестор несет убытки в размере предоставленной суммы капитала, а мудариб в таком случае не получает вознаграждения за свой труд. (*Прим. ред.*).

⁷ Далее - имущества.

размеру платежей по договору иджара, выплачиваемых в отчетном периоде или с отсрочкой платежа. Исключение составляет случай, когда собственник имущества устанавливает запрет на передачу арендатором имущества в субаренду или устанавливает обязанность арендатора получать при этом согласие арендодателя.

- 3.4** Арендатор может передать имущество в аренду обратно его собственнику в течение первоначального срока аренды за арендную плату, которая может быть ниже, выше или равна цене первоначального договора, если оба арендных платежа осуществляются в отчетном периоде. Тем не менее, обратная аренда не допускается, если это может привести к сделке *'уна* (продаже в кредит со скрытым процентом) путем изменения арендной платы или срока аренды. Например, не разрешается сделка, в которой первый арендный платеж составляет 100 динаров и должен быть осуществлен в текущем периоде, а арендатор передает имущество в аренду его собственнику с арендным платежом 110 динаров с отсрочкой платежа. Аналогичным образом не допускается сделка, при которой первый арендный платеж составляет 110 динаров и должен уплачиваться с отсрочкой, а второй - 100 динаров при уплате сразу. Также недопустим случай, когда оба арендных платежа одинаковы, но уплата первого производится с отсрочкой в месяц, а второго - с отсрочкой в два месяца.
- 3.5** Договор иджара может быть заключен в отношении имущества, которое должно быть приобретено арендодателем для дальнейшей передачи в аренду арендатору в соответствии с точной спецификацией, даже если указанное имущество не находится в собственности арендодателя. В таком случае достигается соглашение об обеспечении доступности описываемого имущества в течение срока действия договора, что дает арендодателю право приобрести или произвести указанное имущество. Предварительная уплата арендных платежей в данном договоре не является обязательным условием, если только аренда не осуществляется путем договора салам⁸. Если арендатору будет передано имущество, которое не соответствует спецификации, у него есть право отказаться от него и требовать передачи имущества, соответствующего спецификации.
- 3.6** Учреждение и клиент могут совместно приобрести имущество, после чего клиент может приобрести в аренду долю имущества, принадлежащую учреждению. В данном случае общая сумма арендных платежей, подлежащая уплате, должна рассчитываться пропорционально доле учреждения в собственности на имущество, так как арендатор не должен платить арендные платежи за ту долю имущества, которая принадлежит ему на правах собственности.

⁸ Салам - это сделка по приобретению товара на основе отсроченной поставки при условии оплаты стоимости товара в момент заключения договора. (Прим. ред.).

3.7 Учреждение может уполномочить клиента действовать в качестве агента для приобретения объекта аренды от имени учреждения. Объектом аренды может быть оборудование и другие виды имущества, описание и цена которых определены с учетом того, что впоследствии учреждение передаст это имущество в аренду клиенту после приобретения права собственности на него путем фактического или презюмируемого владения. Несмотря на то, что подобные агентские отношения (для купли-продажи имущества) разрешаются, крайне предпочтительным является, чтобы агентом было лицо, отличное от клиента (арендатора).

4. Заключение договора иджара и его формы

4.1 Подписание договора и вытекающие последствия

4.1.1 Договор иджара является договором, исполнение которого обязательно для сторон и который ни одна из сторон не может расторгнуть или изменить в одностороннем порядке (см. пункты 5.2.2, 7.2.1 и 7.2.2). Однако договор иджара может быть расторгнут в соответствии с пунктом 7.2.1.

4.1.2 Срок действия договора иджара должен быть определен в договоре. Срок действия договора иджара начинается в день заключения договора, кроме случаев, когда сторонами установлена иная дата начала действия договора, приводящая к будущей иджаре, то есть договору иджара, который будет исполнен позднее.

4.1.3 В случае невыполнения арендодателем обязательства по передаче имущества арендатору в срок, определенный договором иджара, арендная плата за период между датой заключения договора и датой фактической поставки имущества не взимается. Арендная плата должна быть уменьшена соответственно, если не согласовано, что срок действия договора иджара продлевается на время просрочки после первоначально установленного в договоре срока.

4.1.4 Взятие урбон (вид задатка, который считается частью суммы сделки при ее совершении или остается продавцу в случае отказа клиента от заключения договора - *прим. ред.*) может иметь место при исполнении договора иджара и должно рассматриваться как авансовый арендный платеж. Если договор иджара не заключен по вине арендатора, арендодатель может оставить задаток у себя. Тем не менее, желательно, чтобы учреждение удержало только сумму, равную реальному ущербу, который рассчитывается как разница между общей суммой арендных платежей, указанной в договоре, и общей суммой арендных платежей, которая в итоге была уплачена иным арендатором.

4.2 Формы договора иджара

- 4.2.1** Договор иджара может быть заключен относительно одного и того же имущества в течение различных периодов для нескольких арендаторов, при условии, что два договора не заключены относительно одного имущества в течение одного периода. Такую договоренность называют «последовательными (договорами) аренды», где каждый договор иджара рассматривается как последующий, а не параллельный, т.к. он является будущим договором иджара (см. пункт 4.1.2).
- 4.2.2** Если арендодатель заключает договор иджара в отношении определенного имущества на установленный период времени, он не может заключить другой договор иджара с другим арендатором на тот же период или на любой период в рамках первого (см. пункт 7.1.2).
- 4.2.3** Договор иджара может быть заключен с несколькими арендаторами, наделенными правом пользования имуществом (узуфрукта) на одинаковый срок без определения конкретного промежутка времени для каждого отдельного арендатора. В этом случае каждый арендатор может использовать имущество в течение установленного договором срока в соответствии с общепринятыми обычаями. Этот случай - одна из форм временного разделения пользования имуществом (узуфрукта).
- 4.2.4** Арендатор может привлечь соарендаторов для совместного пользования объектом аренды, на который он имеет право, устанавливая для них доли в праве пользования имуществом перед заключением договора субаренды. В этом случае они приобретают право долевого участия в узуфрукте на имущество, являющееся объектом аренды. Если собственность передана в субаренду, каждый соарендатор имеет право на долю субарендных платежей, пропорциональную своей доле в арендуемом имуществе.

5. Предмет договора иджара

5.1 Правила, относящиеся к предмету аренды и использованию имущества

- 5.1.1** Предметом аренды выступает непотребляемое имущество, и использование предмета аренды должно быть законным по шариату. Например, дом или движимое имущество не могут быть арендованы с не разрешенной шариатом целью, такой как предоставление помещения в аренду учреждению, занимающемуся кредитованием под проценты, или владельцу магазина для продажи или хранения

запрещенных товаров, или аренда транспортного средства с целью транспортировки запрещенных товаров.

- 5.1.2** Предметом договора иджара может быть актив, находящийся в неделимой долевой собственности арендатора и арендодателя, независимо от того, являются они партнерами или нет. В этом случае арендатор может пользоваться арендованной долей имущества таким же образом, как арендодатель, то есть с временным разделением или идентифицируя отдельную часть собственности.
- 5.1.3** Договор иджара может быть заключен в отношении недвижимого или движимого имущества, в том числе с немусульманином, если имущество будет использоваться с допустимой целью, как, например, дом - в целях проживания, или автомобиль - для транспортировки, или компьютер - для хранения данных, кроме случаев, когда арендодатель знает заранее или имеет основания предполагать, что имущество будет использоваться в целях, запрещенных шариатом.
- 5.1.4** Арендатор должен использовать предмет аренды надлежащим образом, в соответствии с правилами его обычного использования или в соответствии с оговоренными условиями, не противоречащими шариату. Он также должен избегать нанесения ущерба предмету аренды в результате ненадлежащего использования или небрежности.
- 5.1.5** Арендодатель несет ответственность за любые дефекты арендуемого имущества, которые мешают запланированному использованию имущества, включая его ответственность за любое ухудшение качества имущества в результате как его собственных действий, так и не зависящих от него событий, которые уменьшают предполагаемую выгоду от предмета аренды.
- 5.1.6** Если возможность пользования арендованным имуществом полностью или частично исчезает в результате недобросовестных действий арендатора, в то время как имущество продолжает находиться в аренде, арендатор обязан восстановить возможность пользования имуществом (узифрукт) и уплатить арендную плату за период, в течение которого полезные свойства арендуемого имущества невозможно было извлекать.
- 5.1.7** Арендодатель не может требовать, чтобы арендатор осуществлял капитальный ремонт имущества, который необходим для поддержания имущества в состоянии, при котором возможно использование имущества согласно договору иджара. Арендодатель может делегировать арендатору право выполнения такого ремонта, но за счет арендодателя. Арендатор должен выполнять текущий ремонт (техническое, эксплуатационное и др. обслуживание) имущества.

5.1.8 В период действия договора иджара ответственность за предмет аренды несет арендодатель, если арендатор не допускает небрежности или не совершает неправомерных действий, влекущих за собой порчу имущества. Арендодатель может застраховать имущество на такой случай в соответствии с шариатом настолько, насколько это возможно, при этом страховые расходы несет арендодатель. Арендодатель может принять это во внимание при расчете арендной платы. Однако он не может после того, как договор заключен, возложить на арендатора какие-либо расходы в превышение стоимости, определенной во время установления арендной платы. Арендодатель также может возложить на арендатора страхование имущества с отнесением расходов на счет арендодателя.

5.2 Правила, относящиеся к арендным платежам

5.2.1 Арендная плата может быть установлена в денежной форме, натуральной форме (товары) или в форме получения выгоды (услуги). Арендная плата может быть определена в виде платежей, вносимых периодически либо единовременно за весь период действия договора иджара. Арендная плата может быть установлена в виде определенных в твердой сумме платежей или изменяться - в зависимости от метода, определенного сторонами. (См. п. 5.2.3 ниже).

5.2.2 Арендная плата становится обязательной с момента заключения договора. Право арендодателя на получение арендных платежей наступает со времени, когда арендатор начинает использовать имущество или когда арендодатель делает использование имущества (узуфрукт) доступным для арендатора, и право на получение арендной платы не обязательно начинается в день заключения договора иджара. Арендная плата может быть уплачена полностью авансом или в рассрочку в течение периода, равного периоду действия договора иджара или большего/меньшего.

5.2.3 В случае если арендная плата изменяется (плавающая арендная плата), необходимо, чтобы была определена арендная плата за первый период действия договора иджара. В таком случае допустимо, чтобы арендные платежи последующих периодов были определены в привязке к определенному ориентиру. Такой ориентир должен основываться на ясной формуле, которая не может вызвать разногласий, поскольку она является определяющим фактором для расчета величины арендных платежей на оставшийся период. Формула должна содержать указание верхнего и нижнего пределов.

5.2.4 В договоре может быть установлено разделение арендной платы на две части: одна часть уплачивается арендодателю, другая часть остается у арендатора и используется на согласованные с арендодателем цели, такие как капитальный ремонт, страхование и т.д. Вторая часть арендной платы рассматривается как подрасчетные средства, находящиеся у арендатора.

5.2.5 Стороны могут договориться изменить размер арендных платежей будущих периодов, то есть периодов, в течение которых арендатор еще не получил выгоды, посредством возобновления договора иджара. Размер арендных платежей предыдущих периодов, которые еще не были уплачены, становится долгом арендатора перед арендодателем и не может быть изменен в сторону увеличения.

6. Гарантии и положение дебиторов по договору иджара

6.1 Допустимое обеспечение всех видов может быть предусмотрено для обеспечения уплаты арендной платы или возмещения убытков, вызванных правонарушением или небрежностью арендатора. В качестве такого обеспечения может выступать залог, гарантия (поручительство), передача прав на имущество арендатора, находящихся в распоряжении третьих лиц, даже если такие права являются допустимым возмещением по страхованию жизни и имущества в пользу арендатора.

6.2 Стороны могут предусмотреть единовременную уплату арендных платежей либо уплату в рассрочку. В случае уплаты в рассрочку арендодатель может предусмотреть обязанность арендатора немедленно уплатить оставшиеся взносы, если последний в течение установленного срока после получения уведомления без достаточных оснований задерживает уплату очередного взноса. Любое досрочное истребование остающихся взносов в случае неплатежа подлежит урегулированию по окончании срока договора иджара или, если договор иджара расторгнут ранее, в момент расторжения. Любое увеличение арендодателем срока платежа после наступления установленного момента платежа рассматривается как согласие на отсрочку платежа на установленный арендодателем срок, что не является правом арендатора, положение которого всегда регулируется пунктом 5.2.2 выше.

6.3 Арендодатель не вправе предусматривать какое-либо увеличение арендной платы и взыскивать какую-либо сумму (штрафы, пени) сверх арендной платы в случае просрочки платежа со стороны арендатора.

6.4 Договором иджара или иджара мунтахийя биттамлик может быть предусмотрено, что арендатор, допустивший просрочку платежа без достаточных оснований, обязуется сделать пожертвование на определенную сумму или долю в процентном отношении к арендной плате. Такое пожертвование должно быть направлено на благотворительные цели по согласованию с шариатским наблюдательным советом учреждения.

6.5 В случае обращения арендодателем взыскания на обеспечение, предоставленное арендатором, арендодатель может вычесть из его стоимости только платежи за предшествующие периоды, но не за будущие периоды (срок уплаты которых не наступил) или периоды, в течение которых у арендатора отсутствовала возможность извлекать выгоду из арендованного имущества. Арендодатель может также удерживать из стоимости имущества все законные компенсации, подлежащие уплате вследствие нарушения условий договора иджара арендатором.

7. Изменение договора иджара

7.1 Продажа или повреждение предмета аренды

7.1.1 Если арендодатель продает предмет аренды арендатору, договор иджара прекращается вследствие передачи права собственности и права пользования на предмет аренды арендатору.

7.1.2 Арендодатель может продать предмет аренды третьему лицу, и при этом новому владельцу вместе с правом собственности передаются права и обязанности арендодателя по договору иджара. Для продажи предмета аренды третьему лицу согласия арендатора не требуется. Если покупатель не был уведомлен о существовании договора иджара, он может расторгнуть договор купли-продажи, но если он уведомлен о существовании договора иджара и не высказал возражений, то к нему переходит право предыдущего собственника на арендную плату за оставшийся период аренды.

7.1.3 В случае полного уничтожения объекта аренды, договор иджара прекращается. В таком случае арендная плата за оставшееся время взиматься не может.

7.1.4 Предмет аренды, находящийся во владении арендатора, управляется им как аманат арендодателя⁹. Арендатор не несет ответственности за любое повреждение или разрушение предмета аренды, если такое повреждение или разрушение не являются результатом ненадлежащего использования или небрежности арендатора. В последнем случае он обязан заменить имущество, если оно заменимо, либо возместить ущерб, величина которого определяется путем оценки.

7.1.5 В случае нанесения ущерба имуществу, являющемуся предметом аренды, таким образом, что уменьшается ожидаемая выгода от его использования, арендатор может расторгнуть договор иджара.

⁹ Аманат - это имущество, доверенное на хранение, вследствие чего лицо, которому доверено имущество, не несет ответственности по данному имуществу. (*Прим. ред.*)

Стороны договора иджара могут также согласиться изменить арендную плату в случае частичного разрушения предмета аренды, если арендатор отказывается от своего права на расторжение договора. Арендодатель в этом случае не наделен правом требовать уплаты арендных платежей за период, во время которого арендатор не имел возможности извлекать выгоду из арендуемого имущества, если арендодатель не компенсирует это (по соглашению с арендатором) путем продления договора после истечения срока его действия на срок с аналогичной выгодой от использования имущества.

7.1.6 В договоре иджара в отношении имущества, определенного родовыми признаками, которое должно быть передано арендодателем в соответствии с согласованной спецификацией, собственник в случае полной или частичной гибели имущества должен предложить альтернативное имущество, обладающее всеми существенными признаками уничтоженного имущества. При этом договор иджара продолжает действовать в течение оставшегося срока. Если невозможно осуществить замену имущества, то договор считается расторгнутым (см. пункт 3.5).

7.1.7 Если арендатор прекращает использование арендованного имущества или в одностороннем порядке возвращает его собственнику без согласия последнего, то арендная плата за остающийся период действия договора должна быть уплачена. Арендодатель не имеет право сдавать имущество в аренду другому арендатору в течение этого периода и должен оставить его в распоряжении текущего арендатора (см. пункт 7.2.1).

7.2 Расторжение, истечение срока действия и возобновление договора иджара

7.2.1 Стороны могут расторгнуть договор иджара по взаимному согласию, одностороннее расторжение не допускается, кроме случаев наличия обстоятельств непреодолимой силы или выявления существенных недостатков предмета аренды, которые снижают выгоду от его использования. Расторжение договора также возможно, когда одна сторона оговорила право на расторжение в одностороннем порядке. В таком случае право на односторонний отказ от договора может быть реализовано в течение установленного периода времени.

7.2.2 Арендодатель может установить, что договор иджара расторгается в случае неуплаты арендатором арендной платы или её неуплаты в установленный срок.

- 7.2.3** Договор иджара не заканчивается со смертью одной из сторон. Тем не менее, наследники арендатора могут расторгнуть договор иджара, если они докажут, что после смерти наследодателя договор иджара стал слишком обременительным для них и превышает их потребности.
- 7.2.4** Договор иджара прекращает свое действие при полном разрушении предмета аренды в случае аренды определенного имущества или в случае невозможности использовать имущество вследствие потери выгоды, которую должно было приносить имущество.
- 7.2.5** Стороны могут расторгнуть договор иджара до начала его действия.
- 7.2.6** Арендный договор прекращает свое действие по истечении установленного договором срока, однако может продолжать свое действие, если для этого есть достаточное основание - такое, как позднее прибытие в назначенное место по причине опоздания транспорта, предусмотренного для аренды, в случае позднего сбора урожая при договоре аренды земли при культивировании урожая. Арендный договор в таком случае продолжает действовать с уплатой арендных платежей, рассчитанных по текущей рыночной стоимости. Договор иджара может быть пролонгирован на иной срок, и такое возобновление может быть сделано до истечения первоначального срока или автоматически путем добавления соответствующего условия в новый договор, если одна из сторон не направляет уведомление о нежелании возобновлять договор иджара.

8. Передача права собственности на предмет аренды в договоре иджара мунтахийя биттамлик

8.1 В иджара мунтахийя биттамлик способ передачи права собственности на предмет аренды должен быть указан в документе, отдельном от договора иджара. При этом должен использоваться один из следующих методов:

- а.** Обещание продать за символическую или иную стоимость, или путем ускорения уплаты оставшейся части арендной платы, или посредством уплаты рыночной стоимости предмета аренды.
- б.** Обещание отдать предмет аренды в дар (без встречного предоставления).
- в.** Обещание отдать предмет аренды в дар при условии уплаты оставшихся арендных платежей по договору иджара.

Во всех этих случаях отдельный документ, закрепляющий обещание дарения, обещание продажи или обещание дарения, связанного с определенным событием, должен быть независимым от договора иджара мунтахийя биттамлик и не может быть составной частью договора иджара.

- 8.2** Обещание передать право собственности посредством одного из методов, определенных в пункте 8.1 выше, является обязанностью арендодателя. Тем не менее, обещание является обязывающим только для одной стороны, другая сторона может отказаться от приобретения права собственности на предмет аренды. Данная конструкция помогает избежать двустороннего обещания, которое запрещено нормами шариата, так как по существу оно приравнивается к договору.
- 8.3** Во всех случаях передачи права собственности посредством дарения или купли-продажи необходимо при выполнении обещания составить новый договор, так как право собственности на предмет аренды не переходит автоматически на основании первоначального документа, закрепляющего обещание передать право собственности.
- 8.4** В случае если договор иджара объединен через отдельный документ с обещанием дарения, зависящим от выплаты оставшихся арендных платежей, право собственности на предмет аренды переходит к арендатору при выполнении данного условия без необходимости выполнения дополнительных действий или заключения договора. Тем не менее, если в сумме уплаченных арендных платежей недостает хотя бы одного платежа, право собственности на имущество не переходит к арендатору, поскольку условие не было выполнено.
- 8.5** Если предмет аренды был куплен у арендатора и передан ему обратно в аренду с последующим выкупом имущества на основе иджара мунтахийя биттамлик, разумный промежуток времени должен истечь между заключением арендного договора и продажей имущества арендатору, чтобы избежать договора 'ина (продажи в кредит). Этот период должен быть достаточно длительным, чтобы предмет аренды или его ценность изменились.
- 8.6** Согласно пункту 8.8 ниже, нормы о договоре иджара должны применяться к договору иджара мунтахийя биттамлик. Ни одно из этих правил не должно быть нарушено под предлогом того, что предмет аренды был куплен арендодателем на основе обещания арендатора приобрести впоследствии данное имущество в собственность или на основе условия о переходе права собственности, или того, что арендатор уплачивает арендные платежи, равные продаже в рассрочку, или что местные законы и сложившаяся банковская практика рассматривают данную сделку как договор купли-продажи в рассрочку с задержкой передачи права собственности.
- 8.7** Передача права собственности на предмет аренды не может быть осуществлена путем исполнения наряду с договором иджара договора купли-продажи, заключенного на будущее время.

8.8 Если предмет аренды разрушен или если непрерывность действия договора иджара становится невозможной по причине, не зависящей от арендатора, арендная плата рассчитывается на основе рыночной стоимости. Таким образом, разница между рыночной ставкой арендной платы и арендной платой, определенной в договоре, должна быть возмещена арендатору, если последняя выше. Это правило установлено для предупреждения убытков арендатора, который согласился на более высокую арендную плату по сравнению с рыночной ставкой арендной платы в обмен на обещание арендодателя передать право собственности на имущество после истечения срока аренды.

9. Дата принятия

Данный стандарт был принят 4 Рабиуль аввала 1423 г. х., что соответствует 16 мая 2002 г.

Принятие Стандарта

Шариатские нормы в отношении сделок иджара, иджара мунтахийя биттамлик были приняты Шариатским советом 25-27 Сафара 1421 г. х. (29-31 мая 2000 г.) на встрече № 4.

На своей встрече 28 Сафара - 4 Рабиуль авваля 1423 г. х., что соответствует 11-16 мая 2002 г., Шариатский совет принял резолюцию об изменении формата Шариатских норм в отношении сделок иджара, иджара мунтахийя биттамлик на формат Шариатского стандарта.

Шариатский совет

1. Шейх Мухаммад Таки Усмани	председатель Совета
2. Шейх Абдулла Бин Сулейман аль-Мани	заместитель Председателя Совета
3. Шейх Аль Сиддик М. аль-Амин аль-Дарир	член Совета
4. Шейх Вахба Мустафа аль-Зухайли	член Совета
5. Шейх Аджиль Джасим аль-Нашми	член Совета
6. Шейх Абдул Рахман Бин Салех аль-Атрам	член Совета
7. Шейх Газали Бин Абдул Рахман	член Совета
8. Шейх аль-Аяши Фаддад	член Совета
9. Шейх Абдул Сагтар Абу Гудда	член Совета
10. Шейх Юсиф Махмуд	член Совета
11. Шейх Хадж Мухаммад Хашим	член Совета
12. Шейх Ахмад Али Абдуллах	член Совета

Приложение А. Краткая хронология подготовки Стандарта

Шариатский совет на встрече № 111 Зуль хиджжа 1419 г. х. (27 февраля 1999 г.) принял решение о подготовке Шариатских норм в отношении иджара, иджара мунтахийя биттамлик.

Во вторник 13 Зуль хиджжа 1419 г. х. (30 марта 1999 г.) Комитетом по фетвам и арбитражу было принято решение назначить советника по шариатским нормам для проведения правового исследования и подготовки предварительного варианта шариатских норм в отношении иджара, иджара мунтахийя биттамлик.

На встрече 13-14 Раджаба 1420 г. х. (22-23 октября 1999 г.) Комитет по фетвам и арбитражу обсудил предварительный вариант шариатских норм в отношении иджара, иджара мунтахийя биттамлик, советнику было поручено внести правки «учетом комментариев участников встречи».

Исправленный предварительный вариант шариатских норм был представлен на обсуждение Шариатскому совету на встрече № 3 10-15 Рамадана 1420 г. х. (18-22 декабря 1999 г.) в Мекке. Шариатский совет внес последующие правки в предварительный вариант норм и принял решение распространить документ среди специалистов и заинтересованных сторон для получения комментариев и последующих публичных слушаний.

Публичные слушания были проведены 29-30 Зуль хиджжа 1421 г. х. (4-5 апреля 2000 г.). На слушаниях присутствовало более 30 участников, представлявших центральные банки, компании, аудиторские фирмы, ученых в области шариата, академиков и другие заинтересованные стороны. Участники ответили на письменные комментарии к документу, которые были распространены перед публичными слушаниями, а также на устные комментарии участников встречи.

Комитет по шариатским стандартам и Комитет по фетвам и арбитражу 21-23 Мухаррама 1421 г. х. (26-28 апреля 2000 г.) провели совместную встречу для обсуждения комментариев в отношении шариатских норм. Комитет внес правки, которые он посчитал необходимыми после публичных слушаний.

Шариатский совет на встрече № 4, прошедшей 25-27 Сафара 1421 г. х. (29-31 мая 2000 г.) в Лучезарной Медине обсудил поправки, внесенные Комитетом по шариатским стандартам и Комитетом по фетвам и арбитражу, и внес поправки, которые посчитал необходимыми. Некоторые положения данного Стандарта были приняты как шариатские нормы в отношении иджара, иджара мунтахийя биттамлик единогласным решением членов Шариатского совета, другие положения были приняты большинством голосов в соответствии с регламентом Шариатского совета.

На встрече № 7, состоявшейся 9-13 Рамадана 1422 г. х. (24-28 ноября 2001 г.) в Благородной Мекке, Шариатский совет принял решение перевести все шариатские нормы в отношении инвестиций и финансирования в Стандарты и сформировал для этой цели комитет.

На встрече № 8, прошедшей в Лучезарной Медине 28 Сафара - 4 Рабиуль аввала 1423 г. х. (11-16 мая 2002 г.), Шариатский совет одобрил изменение формата шариатских норм в отношении иджара, иджара мунтахийя биттамлик и утвердил название «Шариатский стандарт № 9: иджара, иджара мунтахийя биттамлик», не внося изменений в содержание.

Приложение В. Основания предписаний шариата

Законность иджара, иджара мунтахийя биттамлик

- Иджара законна в соответствии с Кораном, Сунной, иджма¹⁰ и кьяс¹¹.
- В Коране Аллах Всемогущий сказал: «Сказала одна из них: «Отец мой, найми его (за плату)»¹² и «Если бы ты захотел, то получил бы за это вознаграждение»¹³.
- В Сунне законность иджара подтверждается словами Пророка о том, что **тот, кто нанял рабочего, должен информировать его о зарплате**¹⁴ и что **необходимо выплатить зарплату работнику, пока не высохнет пот**¹⁵.
- Законность иджара также была единогласно подтверждена учеными. Иджара также необходима по разумным причинам, так как это удобный способ для людей использовать имущество, которое не является их собственностью, что выгодно, так как не все могут иметь необходимое имущество на правах собственности.
- Что касается сделки иджара мунтахийя биттамлик, то она отличается по нормам от обычной иджара только обещанием арендодателя передать право собственности в конце срока действия договора иджара. Законность такой формы аренды с точки зрения шариата подтверждается постановлением Международной исламской академии правоведения, которая разъяснила разрешенные и неразрешенные формы иджара мунтахийя биттамлик¹⁶.
- Необходимо отметить, что разрешенная форма иджара мунтахийя биттамлик отличается от купли-продажи в кредит (финансового лизинга, купли-продажи в рассрочку), которая обычно практикуется банками следующим образом. При аренде с выкупом к предмету договора применяются как нормы купли-продажи, так и нормы об аренде, следовательно, право собственности переходит к арендатору (покупателю), когда он уплачивает последнюю часть суммы, без заключения отдельного договора для перехода права собственности.

¹⁰ Иджма' (араб. إجماع - согласие) - один из источников исламского права, согласное мнение ученых по конкретным актуальным вопросам своего времени, не урегулированным в прямой форме Кораном и Сунной Пророка Мухаммада. (Прим. ред.).

¹¹ Кьяс (араб. قياس - изменение) - суждение по аналогии. Один из источников исламского права. Позволяет решить вопрос по аналогии с ситуацией, описанной в Коране и Сунне. (Прим. ред.).

¹² Коран 28:26.

¹³ Коран 18:77.

¹⁴ Ибн Маджа, Сунан ибн Маджа, 2/817. См. аль-Хайтами, Маджам аль-Зава'ид, 4/98.

¹⁵ Ибн Маджа, Сунан ибн Маджа, 2/817 и ат-Табарани, аль-Аусат (см. аль-Хайтами, Маджам аль-Зава'ид, 4/98).

¹⁶ Резолюция Международной исламской академии правоведения № 110 (4/12), С. 253-255.

В отношении разрешенного иджара мунтахийя биттамлик, напротив, нормы об иджара применяются к предмету иджара до окончания срока действия договора, после чего арендатор получает право собственности на имущество способом, описанным в Стандарте.

- Необходимо также отметить, что договор иджара, регулируемый данным Стандартом, предполагает аренду вещей, т.е. осязаемого движимого или недвижимого имущества, на основе договора передачи в собственность права пользования, разрешенного шариатом, на определенный срок за определенную цену.

Обещание арендовать имущество

- Основанием, которое позволяет учреждению требовать уплаты денег от лица, обещавшего взять имущество в аренду, является необходимость подтверждения обязательства лица, давшего обещание. Это объясняется тем, что обещание, связывающее лицо, имеет финансовые последствия в случае его отказа от выполнения обещания. Требование уплаты задатка установлено, чтобы предотвратить убытки учреждения в случае отказа стороны от выполнения обещания или неспособности произвести оплату. Объединенный Шариатский совет группы аль-Барака принял фетву¹⁷ в отношении *хамиш джиддийя* (оговоренная сумма, указывающая на серьезность намерения покупателя)¹⁸ в договоре *мурабаха*¹⁹. Это правило также может быть применено и к отношениям по договору иджара.

Приобретение учреждением предмета аренды или права пользования данным имуществом

- Основой запрета на передачу в аренду имущества, которым арендодатель не владеет, является *халиф*²⁰ запрещающий продавать то, чем не владеешь (*النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده*)²¹, так как в договоре иджара фактически продается право пользования и производные от продукции (узуфрукт).

¹⁷ Фетва объединенного Шариатского совета группы аль-Барака № 9/10.

¹⁸ Эта сумма должна быть уплачена клиентом по запросу учреждения как сумма, отражающая финансовую состоятельность клиента и гарантирующая компенсацию учреждению любого ущерба, возникающего в результате нарушения клиентом своего обещания. Взяв *хамиш джиддийя*, учреждение не испытывает необходимости требовать компенсацию за ущерб, поскольку такая компенсация может быть получена за счет *хамиш джиддийя*. *Хамиш джиддийя* не рассматривается как урбон, т.е. как форма предоплаты при договоре купли-продажи, которая считается частью суммы сделки при ее совершении и остается продавцу в случае отказа клиента. (П. 2.5.3, шариатский стандарт *Мурабаха*). (Прим. ред.).

¹⁹ *Мурабаха* (араб. *مرابحة*) - сделка, при которой банк или иной финансовый посредник приобретает необходимый клиенту актив у продавца и продает его клиенту с отсрочкой платежа. (Прим. ред.).

²⁰ *Хадис* (араб. *حديث*) - рассказ, повествование) - изречение, в котором содержится невысказанное или высказанное порицание или одобрение, образ и действия Пророка Мухаммеда, в совокупности образующие *Сунну*. (Прим. ред.).

²¹ Абу Дауд. *Сунан Абу Дауд*. 3/283.

- Основанием, разрешающим обратную аренду лицу, у которого актив был приобретен, является то, что такая сделка не включает в себя продажу 'ина.
- Основанием, запрещающим одновременное заключение договора иджара и договора купли-продажи между теми же лицами, является то, что, по мнению ряда ученых, сделки купли-продажи не могут своим условием иметь договоры аренды. Это запрещено известным хадисом, который запрещает **две купли-продажи в одной** (*النهي عن بيعتين في بيعة*)²².
- Основанием для допустимости субаренды, если она разрешена арендодателем, является основанное на договоре иджара право арендатора пользоваться предметом аренды и присваивать продукцию, производную от него. В таком случае он может передать право пользования за вознаграждение, которое считает обоснованным. Основанием недопустимости субаренды в случае, если арендодатель запретил ее, является договорное ограничение права арендатора пользования предметом аренды, которое арендатор обязан соблюдать.
- Основанием для допустимости аренды имущества на основе спецификаций, *даже если арендодатель не владеет имуществом*, является тот факт, что это не приведет к спору между сторонами, что схоже с договором *салам*²³. Тем не менее, в данном случае арендодатель не должен требовать предоплату, согласно мнению некоторых представителей шафиитского и ханбалитского мазхабов.
- Основанием для предпочтительности того, чтобы агентом, приобретающим имущество от лица учреждения, было лицо, отличное от клиента учреждения (арендатора), является необходимость недопущения фиктивных сделок и демонстрация истинной роли учреждения в предоставлении права пользования имуществом арендатору.

Договор иджара

- Основанием для обязательности договора иджара является то, что договор иджара является одним из договоров передачи права собственности, который зависит от обмена встречными предоставлениями. Принцип шариата гласит, что такие договоры являются обязательными для сторон, так как Аллах Всемогуший сказал: «выполняйте обязательства»²⁴. Основанием, позволяющим расторгнуть договор иджара в случае непредвиденных обстоятельств, является то, что, не имея права расторгнуть договор иджара в связи с непредвиденными обстоятельствами, арендатор будет вынужден нести убытки, исполняя обязательство по выплате арендных платежей за ненужное ему право пользования имуществом, несмотря на то, что события наступили не по его вине.

²² Ахмад. Ан-Нисай, Тирмизи. Тирмизи назвал хадис достоверным. (См. Найф аль-Аутар, 5/248).

²³ С а л а м - договор купли-продажи с отсроченной поставкой. (Прим. ред.).

²⁴ Коран 5:1.

- Основанием необходимости установления определенного срока аренды является то, что без установления такого срока возникнет неопределенность отношений сторон, которая может привести к спору между ними. Основанием, позволяющим договору иджара вступать в силу при наступлении определенных событий в будущем, является то, что договор иджара, в отличие от договора купли-продажи, исполняется в течение определенного времени, и в силу этого может быть связан с событиями в будущем.
- Основанием, позволяющим брать урбон (задаток) для обеспечения исполнения обязательства является практика Умара ибн аль-Хаттаба , имевшая место в присутствии некоторых сподвижников Пророка . Практика взятия задатка также разрешена имамом Ахмадом. В отношении задатка также было принято постановление Международной исламской академии правоведения №72 (3/8)²⁵.
- Основанием для недопустимости повторной сдачи имущества в аренду является то, что в соответствии с первым договором, право пользования активом больше не принадлежит собственнику имущества и нельзя заключить договор с новым арендатором до окончания действия договора с первым арендатором. Таким образом, данная форма иджара не может быть использована в качестве инвестиционного инструмента, так как она приводит к неразрешенной продаже, подлежащей получению арендной платы в результате передачи находящегося в аренде имущества новому арендатору. Данную форму аренды необходимо отличать от передачи владельцем инвестору права собственности на предмет аренды, в результате которого инвестор полностью или частично заменяет арендодателя по договору аренды в отношении права собственности на арендованное имущество или его часть, права пользования и права на получение части платежей по договору. На Форуме Группы аль-Барака была принята резолюция № 13/4, которая не признает множественную аренду одного имущества после заключения первого договора иджара.
- Последовательная аренда одного и того же определенного имущества без определения времени пользования имуществом для каждого из арендаторов разрешена на основании того, что право пользования имуществом на условиях, определенных договором в отношении каждого арендатора, может удовлетворять интересам всех участников. Основанием недопустимости установления определенного срока для каждого арендатора обусловлено тем, что каждый арендатор знает, в какое время он может использовать имущество, а заявки рассматриваются в порядке очереди. Такое решение было поддержано на Форуме Аль-Барака в резолюции № 10/1.
- Основанием для требования о собрании всех соарендаторов имущества в случае заключения одним из них договора субаренды является то, что договор субаренды подразумевает передачу права пользования имуществом, а субарендодатель не может в одиночку сдавать в аренду право пользования имуществом, которое не находится в его собственности, так как это

²⁵ См. Постановления и рекомендации Совета исламской Академии правоведения (фикха). Пер. с араб. М.Ф. Муртазин. М. - Ладомир, 2003, С. 165. (Прим. ред.).

запрещено нормами шариата, как уже было сказано ранее. Ученые также рассматривали случай обанкротившегося арендодателя - лица, сдающего в аренду имущество которым оно не владеет, - как одного из тех, кто должен быть ограничен в правах на свою собственность.

Предмет договора иджара

- Основанием для требования о сохранении арендуемым имуществом своей ценности в процессе использования (непотребляемость имущества - прим. ред.) является то, что предметом аренды является не само имущество, а право пользования данным имуществом, поскольку недопустимой является аренда в отношении имущества, которое исчезает по мере использования. Основанием для требования того, что выгода, извлекаемая из имущества путем аренды, должна быть допустимой, является то, что иначе арендодатель становится соучастником в совершении греха, вопреки запрету Аллаха Всемогущего, который сказал: «Помогайте друг другу в добродетельности и благочестии»²⁶.
- Основанием для недопустимости включения в договор положения об исключении ответственности за дефекты в предмете аренды является то, что такое положение противоречит цели договора, которая состоит в обмене права пользования имуществом на арендные платежи. Если право пользования имуществом частично или полностью теряет свою ценность, то получение арендных платежей арендодателем становится формой необоснованного обогащения. Резолюцией Международной исламской академии правоповедения № 13 (1/3) установлено, что арендодатель должен нести ответственность за любое повреждение предмета аренды, если только ухудшение имущества не явилось следствием преднамеренной порчи или эксплуатации ненадлежащим образом со стороны арендатора.²⁷ Фетвой объединенного Шариатского совета группы аль-Баракы № 1/97 установлено, что арендодатель не может исключить свою ответственность за недостатки имущества.
- Основанием для положения о том, что арендодатель не вправе устанавливать условие, в соответствии с которым арендатор обязуется произвести капитальный ремонт предмета аренды, является несовместимость такого положения с целью договора иджара. Обязанностью арендодателя является обеспечение надлежащим образом права пользования имуществом, и только при том условии, что имущество является целым и невредимым и находится в надлежащем состоянии, арендодатель имеет права на получение арендных платежей. Объединенный Шариатский совет группы аль-Баракы подтвердил данное положение.²⁸
- Основанием для того, что расходы по страхованию имущества несет арендодатель, является обязанность собственника имущества его застраховать.

²⁶ Постановления и рекомендации Совета исламской Академии правоповедения (фикха). С. 165. (Прим. ред.).

²⁷ Коран 5:2.

²⁸ Фетва объединенного Шариатского совета группы аль-Баракы № 9/9.

Это положение поддерживается постановлением Международной исламской академии правоповедения № 13 (1/3).²⁹

- Основанием для правомерности использования определенного индикатора или индекса цен при определении суммы арендных платежей по истечении первого периода договора иджара является то, что впоследствии размер арендных платежей станет известен. Это схоже с принципом уджра аль-мисл (أجرة المثل) (среднерыночной ставки арендных платежей) и не приводит к спору между сторонами. Использование индикатора для определения размера арендных платежей удобно для всех сторон договора, так как существует возможность колебания размера арендных платежей как в пользу арендодателя, так и в пользу арендатора, при том, что договор остается обязательным для обеих сторон в течение установленного срока. Это правило подтверждается фетвой, принятой в рамках 11-го Форума группы аль-Барака.
- Основанием для возможности реструктуризации будущих арендных платежей является то, что действия сторон направлены на создание нового договора на новый срок, на который обязанность выплаты арендных платежей ещё не наступила. Таким образом, арендные платежи не рассматриваются в качестве задолженности, и к ним не применяется запрет на повышение размера арендных платежей при их реструктуризации. Тем не менее, увеличение размера платежей за прошедшие периоды при отсрочке их уплаты признается формой риба.

Гарантии и регулирование доходов по договору иджара.

- Принятие гарантий платежа законно на том основании, что это не противоречит цели договора иджара. Гарантии платежа напоминают кредитные отношения, так как они обеспечивают исполнение обязательства.
- Основанием для допустимости положения договора о возможности стороны потребовать досрочного платежа являются слова Пророка Мухаммада ﷺ: «Мусульмане связаны условиями, на которые они согласились» (المسلمون على شروطهم)³⁰, а также в связи с тем, что арендатор имеет право на отсрочку платежа и может в соответствии с договором иджара заплатить раньше установленного срока и полностью отказаться от отсрочки платежа. Арендатор также может дать согласие на условие договора о досрочном истребовании платежей в случае допущения им просрочки очередного платежа.
- Основанием для запрета на увеличение размера арендных платежей при предоставлении арендатору отсрочки является то, что это является формой риба.
- Основанием для допустимости закрепления в договоре положения о том, что платежеспособный должник обязан принять на себя обязательство сделать благотворительное пожертвование в случае неуплаты в срок арендных платежей, является схожесть данного положения с принятием на себя

²⁹ Постановления и рекомендации Совета исламской Академии правоповедения (фикха).

С. 39-40. (Прим. ред.).

³⁰ См. выше.

обязательства сделать пожертвование, которое поддерживается учеными маликитского мазхаба, в частности, Абдаллахом ибн Нафлем и Мухаммедом Ибн Ибрагимом Ибн Динаром.³¹

Внесение изменений в договор иджара

- Право арендодателя продать предмет аренды третьему лицу без получения согласия арендатора основывается на том, что арендодатель имеет право собственности на имущество и действует в рамках установленных ограничений его права собственности безотносительно права арендатора на пользование имуществом. Для передачи права собственности на предмет аренды от продавца к покупателю (новому арендодателю) достаточно возможности передачи, которая предоставляется при истечении срока аренды, до этого времени право собственности обременено правом пользования этим предметом третьим лицом (арендатором). Шариатский совет банковской и инвестиционной корпорации Аль-Раджи³² и Шариатский совет Иорданского исламского банка³³ приняли резолюции в поддержку данной позиции.
- При полном уничтожении предмета аренды договор прекращается на том основании, что арендные платежи являются платой за пользование имуществом и в данном случае исчезает законное основание для их уплаты.
- Арендодатель имеет право на получение арендных платежей даже в случае, когда арендатор вернул ему имущество или больше не использует его, так как договор обязателен для сторон и не может быть прекращен только по воле арендатора.
- Правомерность расторжения договора при наступлении непредвиденных обстоятельств или событий непреодолимой силы основывается на острой необходимости таких действий. Эта мера направлена на предотвращение убытков у стороны договора, имеющей уважительную причину для расторжения договора. Шариатский совет Кувейтского финансового дома³⁴ и объединенный Шариатский совет группы аль-Барака³⁵ приняли фетвы, поддерживающие данную позицию.
- Основанием для допустимости включения в договор положения о том, что договор прекращает свое действие в результате неплатежа арендатора является то, что основное правило относительно условий - это то, что они должны быть разрешены, и эти условия не делают разрешенным запретное и не запрещают разрешенное. Это основано на хадисе, в котором говорится, что **«мусульмане связаны условиями договора, за исключением тех, что разрешают запрещенные действия или, наоборот, запрещают разрешенные»** (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً)³⁶.

³¹ См. аль-Халтаб. Тахрир аль-Калям фи масаиль аль-ильтизам. С. 170. Данное мнение также присутствует в фетвах Кувейтского финансового дома.

³² Резолюция № 11.

³³ Фетва № 18.

³⁴ Фетвы № 283 и 253.

³⁵ Фетва № 9/9.

³⁶ Данный хадис передавался многими сподвижниками и приводится у Ахмада (1/312), Ибн Маджа, с хорошей цепочкой передатчиков (2/788), аль-Хаким, аль-Байхаки (6/70, 156, 1/133) Даракутни (4/228, 3/77).

- Правило о непрекращении договора иджара в случае смерти одной из сторон договора основано на том, что предметом договора является имущество, следовательно, договор иджара действует, пока существует имущество. Право наследников на прекращение договора иджара в случае, если они докажут, что договор является слишком обременительным для них, установлено для предотвращения убытков наследников. Данное исключительное правило, защищающее интересы арендатора, пришло из маликитского мазхаба. Наследники арендодателя не могут отказаться от договора в случае его смерти, так как получение платежей по договору в оставшийся период времени не представляет опасности для их финансового положения.

Передача права собственности на предмет аренды в иджара мунтахийя биттамлик

- Основанием для отделения документов, закрепляющих обещание арендодателя продать, и методов, относящихся к передаче права собственности на предмет аренды, от договора иджара является необходимость обеспечения отсутствия связи между двумя сделками. Международная исламская академия правоповедения приняла резолюцию № 13 (1/3)³⁷ по данному вопросу.
- Клиент связан своим обещанием принять приобретенное учреждением имущество в аренду, так как учреждение приобретало данное имущество специально для цели передачи его в аренду клиенту. Таким образом, данное положение направлено на защиту интересов того, кому было адресовано данное обещание.
- Основанием для недопустимости предоставления обещаний одновременно двумя сторонами является то, что отношения сторон в таком случае будут схожи с заключением договора, что приводит к исполнению договора до приобретения права собственности на имущество. Международная исламская академия правоповедения приняла резолюцию № 40-41 (2/5, 3/5) по данному вопросу.³⁸
- Основанием для законности дарения имущества при условии осуществления договора аренды (то есть если аренда состоялась и все платежи были уплачены - прим. ред.) является то, что дарение при выполнении условий законно с точки зрения шариата Пророк ﷺ отправлял подарок Негусу (бывшему императору Эфиопии) при условии, что он будет жив на момент прибытия посылного.³⁹
- Основанием для допустимости передачи имущества в аренду на условиях иджара мунтахийя биттамлик лицу, у которого данное имущество было приобретено, при условии истечения определенного срока, является необходимость предотвратить превращение договора в договор 'ина. Данное

³⁷ Постановления и рекомендации Совета исламской Академии правоповедения (фикха). С. 39-40. (Прим. ред.).

³⁸ Постановления и рекомендации Совета исламской Академии правоповедения (фикха). С. 98-99. (Прим. ред.).

³⁹ Хадис приводится Ибн Хиббаном (Сахих Ибн Хиббан 11/516) и Ахмадом (6/404).

положение обусловлено тем, что имущество в течение данного периода времени подвергается физическим изменениям, его ценность меняется, что дает имуществу новые экономические характеристики.

- Основанием для установления требования о применении всех правил обычной аренды к договору иджара мунтахийя биттамлик является то, что простое обещание передать право собственности на имущество не выводит данный договор за рамки договора иджара и не лишает его правил иджара (то есть обещание не превращает его в договор купли-продажи, и он все еще остается договором иджара - *прим. ред.*). Данное требование призвано предотвратить слияние двух договоров (договора иджара и договора купли-продажи). Международная исламская академия правоведения приняла резолюцию № 13 в поддержку данной нормы.⁴⁰
- Основанием для невозможности включения в договор положения о передаче права собственности в определенный момент в будущем является то, что договор купли-продажи не может зависеть от определенной даты в будущем, так как термин «продажа» означает немедленное наступление последствий (перехода права собственности).
- Основанием для допустимости снижения арендных платежей до уровня среднерыночных в случае, если передача права собственности становится невозможной по причине, не связанной с действиями арендатора, является необходимость защиты арендатора от убытков. Если приобретение права собственности становится невозможным, размер арендных платежей должен быть снижен до рыночного уровня. Это правило аналогично принципу уменьшения цены проданного урожая, если он ухудшился вследствие плохих погодных условий.

⁴⁰ См. выше.

Приложение С. Определения

Иджара

Термин «иджара», используемый в данном Стандарте, означает аренду имущества по договору, в соответствии с которым определенная разрешенная выгода в форме права пользования имуществом приобретается на определенный период времени в обмен на определенное допустимое встречное предоставление.

Иджара мунтахийя биттамлик

Одной из форм аренды, используемой исламскими финансовыми учреждениями, является иджара мунтахийя биттамлик. Данная форма договора аренды включает в себя обещание арендодателя передать право собственности на предмет аренды арендатору или в конце срока договора иджара, или поэтапно во время действия договора. Передача права собственности должна быть осуществлена одним из способов, описанных в данном Стандарте.

Арендные платежи

Арендные платежи - это плата за владение и пользование предметом договора иджара. Данные платежи включают в себя возмещение затрат арендодателя, связанных с приобретением и передачей предмета иджара арендатору, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором услуг, а также доход арендодателя.

Содержание

Предисловие.....	7
Положения Стандарта	
1. Применение Стандарта.....	8
2. Обещание взять имущество в аренду	8
3. Приобретение учреждением объекта аренды или права пользования данным имуществом.....	9
4. Заключение договора иджара и его формы	11
5. Предмет договора иджара.....	12
6. Гарантии и положение дебиторов по договору иджара	15
7. Изменение договора иджара.....	16
8. Передача права собственности на предмет аренды в договоре иджара мунтахийя биттамлик.....	18
9. Дата издания Стандарта.....	20
Принятие Стандарта.....	21
Приложения	
А Краткая хронология подготовки Стандарта.....	22
В Основания предписаний шариата	23
С Определения.....	32



Российская ассоциация экспертов по исламскому финансированию (РАЭИФ)

Цель – развитие в России профессионального сообщества в области исламских финансов. Своими задачами Ассоциация ставит исследование теоретических и прикладных аспектов использования исламских финансовых инструментов в России, поиск возможных моделей их использования.

Вступить в Ассоциацию можно при наличии документа, подтверждающего наличие базовых знаний в области исламских финансов (таким, к примеру, может быть и сертификат МИРБИС, выдаваемый по завершении учебного курса «Исламские финансы») и двух рекомендательных писем от уже действующих членов организации.

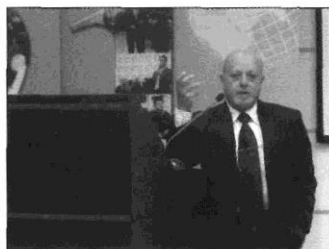
Остальные лица могут участвовать в деятельности Ассоциации в качестве кандидатов.

Тел.: +7 (495) 681-76-79 E-mail: rusexpertif@gmail.com www.raeif.ru



Краткосрочный учебный курс "Исламские финансы"

Московская международная высшая школа бизнеса совместно с Отделом экономических программ Международного департамента Совета муфтиев России



Открытие третьего курса

Длительность: 72 академических часа

Лекторы: теоретики и практики

Время занятий:

- Сентябрь – январь;
- Февраль – май.

Дни занятий: один раз в неделю
по средам или четвергам с 18:30 до 21:30.



Презентации итоговых проектов



Презентации итоговых проектов

По вопросам регистрации:

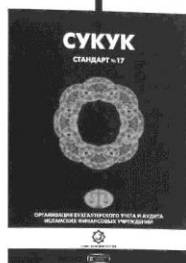
Тел: (495) 921-41-80, 8 (926) 558-71-46, e-mail: arabcenter@mirbis.ru

Контактное лицо: Бабаев Александр Михайлович

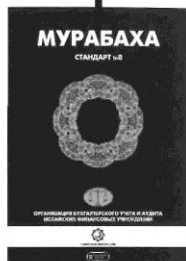
Онлайн-регистрация: www.muslimeco.ru

Издания на тему исламской экономики

Сукук. Стандарт, принятый в 2003 году, посвящен одному из самых быстро набирающих популярность в среде исламских финансистов методу привлечения инвестиций для финансирования проекта на возвратной и платной основе. Выпуск сукук должен быть структурирован таким образом, чтобы с одной стороны защитить инвесторов и обеспечить для них согласованную доходность вложений, а с другой стороны – не противоречить шариату.



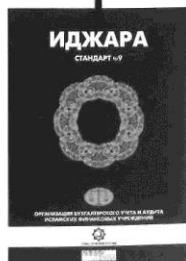
Мурабаха. Целью стандарта является разъяснение основ и норм шариата в отношении сделки мурабаха для конечного покупателя, стадий этой сделки, начиная с обещания передачи права собственности на товар клиенту, а также требований шариата, которые необходимо соблюдать исламским финансовым учреждениям в этой связи.



Исламское страхование. Целью настоящего стандарта является дать представление о правилах шариата, которыми регулируется исламское страхование, а также о характеристиках, основных аспектах, принципах и типах исламского страхования. Целью стандарта также является указать на ограничения, которым исламские финансовые учреждения должны следовать в данной связи.



Иджара. Данный стандарт раскрывает основные правила шариата касательно договора аренды и аренды с правом выкупа, начиная от правил, относящихся к обещанию сдать в аренду и заканчивая правилами передачи в собственность сдаваемого в аренду актива. Целью стандарта также является указать на ограничения, которым исламские финансовые учреждения должны следовать в отношении договоров аренды.



ИДЖАРА,
ИДЖАРА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВЫКУПОМ
Шариатский стандарт № 9

Дизайн обложки: Р. Симкин

Вёрстка: Д. Ахтямова

Корректор: Х. Шахриярова

Ответственный за выпуск: М. Калимуллина

ООО «Издательство "Исламская книга"»

Адрес: 129090, г. Москва, Выползов пер., д. 7, стр. 1

Тел.: (495) 681-73-72, 755-63-55

muslimkitab@mail.ru

www.islamkniga.ru

Подписано в печать 30.11.2010. Формат 60х90 ¹/₁₆.

Усл. печ. л. 1,5. Тираж 1 000 экз. Заказ № 1990