

ШАРИАТСКИЕ СТАНДАРТЫ

**АРЕНДА, АРЕНДА С ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ПЕРЕДАЧЕЙ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ (ИДЖАРА, ИДЖАРА МУНТАХИЯ БИТТАМЛІК)
(Шариатский стандарт №9)**

**Организация бухгалтерского учета и аудита исламских финансовых
учреждений**

Алматы - 2025

1. Сфера применения Стандарта

Данный Стандарт рассматривает операционную аренду имущества (иджара) и аренду с последующей передачей права собственности (иджара мунтахия биттамлик), независимо от того, выступает учреждение арендодателем или арендатором.

Стандарт не рассматривает сукук аль-иджара, поскольку они рассматриваются в стандарте №17 «Инвестиционные сукук», а также не рассматривает наем работников (трудовой договор), поскольку этому посвящен отдельный стандарт.

2. Обещание взять имущество в аренду

2.1 По общему правилу, договор аренды применяется в отношении имущества или узуфрукта, принадлежащих арендодателю. Тем не менее клиент может обратиться в учреждение с заявлением о том, чтобы учреждение приобрело имущество или узуфрукт имущества, которое клиент планирует взять в аренду, и дает соответствующее обещание.

2.2 По общему правилу, арендная сделка не предполагает предварительного заключения генерального соглашения, то есть сразу заключается договор аренды. Разрешается также заключение генерального соглашения в отношении арендных операций между учреждением и клиентом. Такое генеральное соглашение устанавливает общие условия взаимодействия сторон. В этом случае необходимо наличие отдельных договоров для каждой сделки путем составления отдельного документа, подписываемого сторонами, также обе стороны могут обмениваться уведомлениями об оферте и акцепте, ссылаясь на условия, установленные генеральным соглашением.

2.3 Учреждение вправе требовать от клиента, давшего обещание получить имущество в аренду, уплаты денежных средств, которые учреждение резервирует у себя с целью подтверждения серьезности клиента в его намерении исполнить данное им обещание по приему имущества в аренду и последующие договорные обязательства при условии, что вычет из данной суммы не может быть сделан учреждением, кроме как в размере, равном реальному ущербу, понесенному им в случае нарушения клиентом своего обещания. В случае аренды с обещанием передать имущество в собственность клиент, нарушивший обещание [заключить договор аренды], возмещает разницу между стоимостью имущества (в отношении которого был запрос клиента на аренду) и общей суммой фактически полученных арендных платежей, уплаченных третьим лицом в отношении данного имущества. Либо, в случае операционной аренды, клиент, давший обещание и нарушивший его, должен возместить разницу между стоимостью имущества, которое планировалось взять в аренду, и ценой, по которой оно было продано, если учреждение решит продать имущество. Если же учреждение

решит не продавать данное имущество, то не может претендовать на возмещение.

2.4 Сумма денежных средств, внесенная клиентом в качества гарантии серьезности намерения, может быть передана на хранение (аманат) учреждению, которое в таком случае не может распоряжаться данной суммой, либо эта сумма может передаваться учреждению с разрешением от имени клиента в адрес учреждения инвестировать её на основе соответствующего шариату доверительного управления (мудароба). Стороны могут прийти к соглашению при заключении договора аренды, что данная сумма будет рассматриваться как часть арендных платежей.

3. Приобретение учреждением имущества или его узуфрукта для последующей сдачи в аренду

3.1 Для действительности договора аренды в отношении конкретизированного (примером объекта при аренде конкретизированного имущества является конкретное офисное помещение в конкретном здании. В отличие от такого вида аренды, при аренде имущества по заданной спецификации (характеристикам) объект аренды определяется заданными параметрами, например, офис в 200 кв. м в здании класса «А») имущества арендодатель обязан перед заключением договора приобрести право собственности или узуфрукт данного имущества.

3.1.1 Если учреждение обладает правом собственности или узуфруктом имущества, что требуется по общему правилу, то договор аренды может быть заключен, как только стороны придут к согласию по всем существенным вопросам.

3.1.2 Однако если имущество должно быть приобретено у клиента, давшего обещание арендовать данное имущество (см. п. 3.2) или у третьего лица, договор аренды может быть заключен только после приобретения учреждением прав на имущество. Право собственности может быть приобретено по договору купли-продажи, даже если объект не будет оформлен на имя покупателя (учреждение) при условии, что покупатель должен получить документ (counter deed, конфиденциальный документ, который отменяет ранее выданный документ (действие). Например, такой документ может устанавливать, что имущество на самом деле принадлежит не данной стороне, а другому лицу), устанавливающий действительный переход права собственности на имущество.

3.2 Имущество может быть приобретено учреждением у физического или юридического лица и впоследствии передано в аренду тому же лицу, у которого имущество приобреталось. В таком случае сделка аренды не может быть обозначена условием договора купли-продажи, по которому учреждение приобретает имущество.

3.3 Арендатор может заключить договор аренды с третьим лицом, не являющимся собственником имущества, и установить арендные платежи в размере равном, меньшем или большем размера платежей по договору аренды, с

незамедлительной оплатой или с отсрочкой платежа (что называется субарендой). Все это возможно, если собственник имущества не обусловит запрет на передачу арендатором имущества в субаренду или установит обязанность арендатора получать при этом согласие арендодателя.

3.4 Арендатор может передать имущество в аренду его собственнику в течение первоначального срока аренды за арендную плату, которая может быть меньше, выше или равна сумме первоначального договора аренды, если оба арендных платежа осуществляются на условиях незамедлительной оплаты. Тем не менее обратная аренда не разрешается, если это может привести к притворной сделке ('ина) путем изменения арендной платы или срока аренды. Например, [недействительна] сделка, в которой арендный платеж по первому договору аренды составляет 100 динаров с условием незамедлительной оплаты, а арендатор передает имущество в аренду его собственнику с арендным платежом 110 динаров с отсрочкой платежа. Аналогичным образом не разрешается сделка, при которой арендный платеж по первой сделке аренды составляет 110 динаров и должен уплачиваться с отсрочкой, а по второй – 100 динаров с условием незамедлительной оплаты. Также недопустим случай, когда величина арендных платежей по обоим договорам одинакова, но уплата в первом случае производится с отсрочкой в один месяц, а по второму договору – с отсрочкой в два месяца.

3.5 Договор аренды может быть заключен в отношении имущества, которое арендодатель обязуется сдать в соответствии с точной спецификацией, даже если указанное имущество не находится в собственности арендодателя (аренда объекта, который обязуются предоставить в соответствии с точной спецификацией). В таком случае достигается соглашение о предоставлении имущества по спецификации в течение срока действия договора, и необходимо учитывать возможность для арендодателя приобрести или произвести указанное имущество. Предварительная уплата арендных платежей в данном договоре не является обязательным условием, за исключением случаев, когда аренда осуществляется с условием авансового финансирования (сáлям или сáляф). В случае, если арендатору передано имущество, не соответствующее спецификации, он вправе отказаться от него и требовать передачи имущества, соответствующего спецификации.

3.6 Учреждение и клиент могут совместно приобрести имущество, которое клиент желает арендовать, после чего клиент арендует долю имущества, принадлежащую учреждению. В данном случае общая сумма арендных платежей, подлежащая уплате, должна рассчитываться пропорционально доле учреждения в собственности на имущество, поскольку арендатор является собственником своей доли в имуществе и не должен платить арендные платежи за ту

долю имущества, которая принадлежит ему на правах собственности.

3.7 Учреждение может уполномочить одного из своих клиентов действовать в качестве агента для приобретения требуемого имущества от имени учреждения. Объектом аренды может быть оборудование и другие виды имущества определенного описания и стоимости с учетом того, что впоследствии учреждение передаст это имущество в аренду клиенту после приобретения права собственности на него путем фактического или презюмируемого вступления во владение. Предпочтительно, чтобы агентом по приобретению имущества, по мере возможности, было лицо, отличное от клиента.

4. Заключение договора аренды и связанные с ним обстоятельства

4.1 Подписание договора и вытекающие последствия

4.1.1 Договор аренды является договором без права одностороннего отказа, так что ни одна из сторон не может расторгнуть или изменить договор в одностороннем порядке (см. пп. 5.2.2, 7.2.1 и 7.2.2). Однако договор аренды может быть расторгнут при возникновении непредвиденных обстоятельствах (см. п. 7.2.1).

4.1.2 Срок действия договора аренды должен быть определен в договоре, и он исчисляется со дня заключения договора, кроме случаев, когда сторонами установлена иная дата начала срока аренды, привязанной к будущему, то есть договора аренды, который будет исполнен позднее.

4.1.3 В случае невыполнения арендодателем обязательства по передаче имущества арендатору в срок, определенный договором аренды, арендодатель не имеет права на арендные платежи за период между датой, определенной в договоре и датой фактической поставки имущества. Арендная плата должна быть уменьшена соответственно, если только не согласовано, что срок действия договора аренды продлевается на период просрочки свыше первоначально установленной в договоре даты окончания действия договора.

4.1.4 Разрешается получение задатка ('арбун) при заключении договора аренды. При этом остается право арендатора расторгнуть договор в течение определенного срока. Задаток рассматривается как авансовый арендный платеж в случае исполнения договора аренды. Если договор аренды не заключен по вине арендатора, арендодатель может оставить задаток у себя. Тем не менее желательно, чтобы учреждение удержало только сумму, равную реальному ущербу (см. п. 2.3).

4.2 Обстоятельства, связанные с договором аренды

4.2.1 Договор аренды 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. Таковую договоренность называют «последовательными (договорами) аренды», где каждый договор аренды рассматривается как последующий, а не параллельный, на основании договора аренды, который возникнет в будущем (см. п. 4.1.2).

4.2.2 Если арендодатель заключает договор аренды в отношении конкретизированного имущества на установленный период времени, он не может заключить другой договор аренды с иным арендатором на тот же срок или на оставшуюся часть срока в рамках первого договора (см. п. 7.1.2).

4.2.3 Договор аренды может быть заключен с несколькими арендаторами, наделенными правом на узуфрукт в отношении одного имущества на определенный 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 обычаем делового оборота. Этот случай – одна из форм временного разделения пользования узуфруктом (time sharing).

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 при заключении договора субаренды. В этом случае они, наряду с арендатором, 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. Объект договора аренды

5.1 Положения, связанные с узуфруктом и арендуемым имуществом

5.1.1 Объектом аренды может выступать лишь непотребляемое имущество, которым можно пользоваться при условии, что извлекаемая польза является дозволенной с точки зрения шариата. Поэтому запрещается аренда недвижимости или оборудования для ведения запретной деятельности, например, предоставление офиса для банка, занимающегося кредитованием под проценты, или торговой лавки для продажи или хранения запрещенных товаров, или аренда транспортного средства с целью перевозки запрещенных товаров.

5.1.2 Объектом договора аренды может быть имущество, находящееся в общедолевой 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, или иным способом, с согласия совладельца имущества.

5.1.3 Договор аренды может быть заключен в отношении недвижимости (жилья) и оборудования (положение данного пункта не ограничивается только приведенными видами имущества, а распространяется и на другие виды имущества), в том числе с лицом, не являющимся мусульманином, если имущество будет использоваться в дозволенных целях, например, дом – в целях проживания, или автомобиль – как средство передвижения или транспортировки, или компьютер – для хранения данных, кроме случаев, когда арендодатель знает заранее или имеет основания полагать, что имущество будет использоваться в запрещенных шариатом целях.

5.1.4 Арендатор должен использовать объект аренды надлежащим образом, в соответствии с правилами его обычного использования и в соответствии с предусмотренными условиями, не противоречащими шариату. Он также должен избегать нанесения ущерба объекту аренды в результате ненадлежащего использования, превышения полномочий или халатности.

5.1.5 Арендодатель не имеет права устанавливать условие об освобождении от ответственности за недостатки арендуемого имущества, препятствующие его использованию. Он также не имеет права устанавливать условие об отсутствии своей ответственности за возникновение дефектов, затрудняющих целенаправленное использование имущества, возникших как по его вине, так и в результате не зависящих от него причин.

5.1.6 Если возможность пользования арендованным имуществом полностью или частично исчезает в результате превышения полномочий со стороны арендатора, с сохранением самого имущества, арендатор обязан восстановить возможность использования имущества (узуфрукт), и с него не снимается обязанность уплаты [арендных платежей] за период, в течение которого полезные свойства арендуемого имущества невозможно было извлекать.

5.1.7 Арендодатель не вправе устанавливать условие о том, что арендатор должен осуществлять капитальный ремонт имущества, необходимый для поддержания имущества в состоянии, при котором возможно пользование имуществом согласно договору аренды. Арендодатель может делегировать арендатору право выполнения такого ремонта, но за счет арендодателя. Арендатор должен выполнять сервисное техническое обслуживание и текущий ремонт имущества за свой счет.

5.1.8 В период действия договора аренды ответственность за объект аренды несет арендодатель, кроме случаев

проявления халатности или превышения полномочий со стороны арендатора [что влечет порчу имущества]. Арендодатель может застраховать имущество в соответствии с шариатом в случае, если это возможно, при этом страховые расходы несет арендодатель. Арендодатель может принять это во внимание при расчете арендной платы. Однако после того, как договор аренды заключен, арендодатель не вправе возлагать на арендатора какие-либо расходы, приводящие к увеличению стоимости арендованного имущества, определенной в момент согласования арендной платы. Арендодатель также может назначить арендатора агентом для страхования имущества с отнесением расходов на счет арендодателя.

5.2 Положения, связанные с арендными платежами

5.2.1 Арендная плата может быть установлена в денежной форме, натуральной форме (товары) или в форме узуфрукта (услуги). Арендная плата должна быть известна и может быть определена в виде платежей, вносимых периодически либо единовременно за весь срок действия договора аренды. Арендная плата может быть установлена в виде определенных в твердой сумме платежей или в виде переменного платежа, изменение которого зависит от метода, определенного сторонами (см. п. 5.2.3).

5.2.2 Арендная плата подлежит уплате с момента заключения договора. Однако право арендодателя на арендные платежи возникает в момент начала пользования имуществом или предоставления беспрепятственной возможности использовать имущество, но не с момента подписания договора аренды. Арендная плата может быть уплачена полностью единым платежом или в рассрочку в течение периода, равного сроку действия договора аренды или иного согласованного периода. В случае, если передача объекта аренды произошла позже обозначенного срока, в период, превышающий оговоренный срок, обязательство по оплате не возникает.

5.2.3 В случае плавающей ставки арендной платы необходимо, чтобы был определен размер арендной платы за первый период (действия договора аренды). В таком случае разрешается, чтобы арендные платежи последующих периодов были определены в привязке к установленному показателю. Такой показатель должен зависеть от определенного критерия, который не может вызвать разногласий и должен содержать указание верхнего и нижнего пределов, поскольку он является определяющим фактором для расчета величины арендных платежей на оставшийся период.

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 покрытие различных расходов, согласованных с арендодателем, например, расходов, связанных с проведением капитального ремонта, страхованием и т.д. Вторая часть

арендной платы рассматривается как подотчетные средства арендодателя, находящиеся у арендатора. Если этих средств недостаточно для покрытия вышеупомянутых расходов, то недостающую сумму покрывает арендодатель.

5.2.5 Стороны могут договориться изменить размер арендных платежей будущих периодов, то есть периодов, в течение которых арендатор еще не получил выгоды. Размер арендных платежей предыдущих периодов, которые еще не были уплачены, становится долгом арендатора перед арендодателем и запрещено ставить условие о его увеличении.

6. Обеспечение исполнения обязательств и управление дебиторской задолженностью по договору аренды

6.1 Любые виды обеспечения исполнения обязательств, соответствующие шариату, могут применяться для гарантирования уплаты арендной платы или возмещения убытков, вызванных превышением полномочий или халатностью арендатора. В качестве такого обеспечения могут выступать залог, поручительство, переуступка имущественных прав арендатора перед третьими лицами, даже если такие права являются возмещением по соответствующему шариату 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 досрочно уплатить все оставшиеся платежи, если последний в течение установленного срока после получения уведомления без уважительных причин задерживает уплату очередного платежа или нескольких платежей, при этом арендатор имеет право использовать объект аренды в оставшиеся периоды аренды. Арендные платежи, уплаченные авансом в соответствии с условиями договора, а также досрочно истребованные оставшиеся платежи в случае неплатежа подлежат урегулированию по окончании срока договора аренды или, если договор аренды расторгнут ранее, в момент расторжения. Любая отсрочка арендодателем срока платежа после наступления соответствующей даты платежа рассматривается как акт благотворительности (мусамаха, дословно: «снисходительное отношение», «прощение») со стороны арендодателя, что не является правом арендатора. При этом необходимо учитывать положения п. 5.2.2.

6.3 Арендодатель не вправе предусматривать какое-либо увеличение арендной платы в случае просрочки платежа со стороны арендатора (см. п. 6.4.).

6.4 Договором аренды или аренды с последующей передачей права собственности может быть предусмотрено, что клиент-арендатор, затягивающий с оплатой арендных платежей в установленный срок, обязуется сделать пожертвование на определенную фиксированную сумму или величину в процентном отношении к арендной плате. Такое пожертвование

должно быть направлено на благотворительные цели по согласованию с шариатским надзорным комитетом 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 все арендные платежи, включающие в себя и платежи за будущие периоды, когда польза от арендованного имущества не была извлечена. Арендодатель может также удержать из стоимости имущества все законные виды компенсаций, подлежащие уплате вследствие нарушения условий договора аренды арендатором.

7. Непредвиденные обстоятельства в аренде

7.1 Продажа или гибель объекта аренды

7.1.1 Если арендодатель продает объект аренды арендатору, договор аренды прекращается вследствие перехода к арендатору права собственности и [в том числе] права пользования на объект аренды.

7.1.2 Арендодатель вправе продать объект аренды третьему лицу, и при этом новому владельцу наряду с правом собственности передаются права и обязательства по договору аренды, поскольку аренда является правом третьего лица (арендатора). Для продажи объекта аренды третьему лицу согласие арендатора не требуется. Если покупатель не был уведомлен о существовании договора аренды, он может расторгнуть договор купли-продажи, но, если он уведомлен о существовании договора аренды и не высказал возражений, то к нему переходит право предыдущего собственника на арендную плату за оставшийся срок действия договора аренды.

7.1.3 В случае полного уничтожения объекта аренды при аренде конкретизированного имущества, договор аренды прекращается. Не разрешается оговаривать условие, что в случае полного уничтожения объекта аренды арендная плата за оставшийся период подлежит уплате.

7.1.4 Объект аренды находится во владении арендатора в качестве доверенного имущества (аманат). Арендатор не несет ответственности за гибель объекта аренды, если только это не является результатом превышения полномочий или халатности арендатора. В таких случаях он обязан заменить имущество, если оно относится к имуществу, определенному родовыми признаками, либо возместить ущерб, величина которого определяется путем оценки на момент гибели имущества.

7.1.5 В случае частичного повреждения имущества, являющегося объектом аренды, препятствующего полноценному пользованию объектом аренды, арендатор вправе расторгнуть договор аренды. Стороны договора аренды могут также

согласиться изменить арендную плату в случае частичного повреждения объекта аренды, если арендатор отказывается от своего права на расторжение договора. Арендодатель в этом случае не имеет права требовать уплаты арендных платежей за период, в течение которого арендатор не имел возможности извлекать выгоду из арендуемого имущества, кроме случаев, когда арендодатель компенсирует это (по соглашению с арендатором) путем продления договора после истечения срока его действия на срок с аналогичной выгодой от использования имущества (см. п. 5.1.6).

7.1.6 В договоре аренды в отношении имущества, которое должно быть передано арендодателем в соответствии с точной спецификацией, собственник в случае полной гибели или частичного повреждения имущества должен предложить альтернативное имущество, аналогичное уничтоженному и поврежденному, если стороны не пришли к другому соглашению. При этом договор аренды продолжает действовать в течение оставшегося срока, кроме случаев, когда невозможно осуществить замену имущества; тогда происходит расторжение договора (см. п. 3.5).

7.1.7 Если арендатор в одностороннем порядке прекращает использование арендованного имущества или 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 третьим лицам в течение этого периода и должен оставить его в распоряжении текущего арендатора, кроме случаев, когда арендатор отказывается от оставшегося времени аренды по договору в пользу арендодателя, и в таком случае договор аренды прекращается (см. п. 7.2.1).

7.2 Расторжение, истечение срока действия и возобновление договора аренды

7.2.1 Стороны могут расторгнуть договор аренды по взаимному согласию. Расторжение договора в одностороннем порядке не разрешается, кроме случаев возникновения непредвиденных обстоятельств или прекращения договора аренды арендатором в случае, когда в объекте аренды возник изъян, препятствующий его использованию. Расторжение договора также возможно, когда одна сторона оговорила право на односторонний отказ от сделки (хыяр аш-шарт) в течение установленного периода времени.

7.2.2 Арендодатель может установить условие, в соответствии с которым договор аренды расторгается в случае неуплаты арендатором арендной платы или её неуплаты в установленный срок.

7.2.3 Смерть (ликвидация) одной из сторон договора не влечет прекращения договора аренды. Тем не менее наследники (правопреемники арендатора могут расторгнуть договор аренды, если они докажут, что после смерти наследодателя договор аренды стал слишком обременительным для них или превышает их потребности.

7.2.4 Договор аренды прекращает свое действие при полной гибели объекта аренды в случае аренды

конкретизированного имущества или в случае невозможности использовать имущество вследствие потери узупрукта такого имущества.

7.2.5 Стороны могут достичь взаимного согласия о расторжении договора аренды до начала его действия.

7.2.6 Арендный договор прекращает свое действие по истечении установленного договором срока, однако может продолжать свое действие, для предотвращения ущерба, например: позднее прибытие в назначенное место вследствие опоздания транспорта, предусмотренного для аренды, позднее созревание урожая при договоре аренды земли для культивирования урожая. Арендный договор в таком случае продолжает действовать с уплатой среднерыночной арендной платы по аналогичным объектам. Договор аренды может быть пролонгирован на новый срок, и такое возобновление может быть сделано до истечения первоначального срока или путем добавления соответствующего условия в новый договор, в результате чего договор автоматически продлевается, если одна из сторон не направляет уведомление о нежелании возобновлять договор аренды.

8. Передача права собственности на объект аренды в договоре аренды с последующей передачей права собственности (иджара мунтахия биттамлик)

8.1 В аренде с последующей передачей права собственности необходимо определить способ передачи права собственности на объект аренды, и это должно быть указано в документе, отдельном от договора аренды. При этом должен использоваться один из следующих способов:

8.1.1 Обещание продать за символическую или фактическую стоимость, или обещание продать в течение срока договора аренды за цену, равную оставшимся арендным платежам, или за рыночную стоимость, или посредством уплаты рыночной стоимости объекта аренды.

8.1.2 Обещание отдать объект аренды в дар [без встречного предоставления].

8.1.3 Договор дарения, связанный условием уплаты оставшихся арендных платежей по договору аренды. Во всех этих случаях отдельный документ, закрепляющий обещание дарения, обещание продажи или обещание дарения, обусловленное определенным событием, не должны содержать упоминания о том, что они являются неразрывной частью договора аренды с последующей передачей права собственности.

8.2 Обещание передать право собственности посредством одного из способов, определенных в п. 8.1, является обязательным для лица, дающего обещание. Тем не менее обещание должно быть обязывающим только для одной

стороны, у другой же стороны есть выбор. Это необходимо для того, чтобы избежать взаимного [обязывающего] обещания, которое запрещено нормами шариата, так как по существу это аналогично договору.

8.3 Во всех случаях передачи права собственности посредством дарения или купли-продажи при выполнении обещания необходимо составить договор, закрепляющий переход права собственности, так как право собственности на объект аренды не переходит автоматически на основании первоначального документа, закрепляющего обещание передать право собственности.

8.4 В случае, если договор аренды связан посредством отдельного документа с обещанием дарения, связанного с выплатой оставшихся арендных платежей в срок договора аренды, право собственности на объект аренды переходит к арендатору автоматически при выполнении данного условия без необходимости выполнения дополнительных действий или заключения договора. Тем не менее, если в сумме уплаченных арендных платежей в обозначенный срок не достаёт хотя бы одного платежа, право собственности на имущество не переходит к арендатору, поскольку условие не было выполнено.

8.5 В случае, если объект аренды был куплен у [будущего] арендатора и передан ему в аренду с последующим выкупом имущества на основе аренды с последующей передачей права собственности, то, во избежание притворной сделки ('ина), необходимо, чтобы истек период времени между заключением договора аренды и датой продажи имущества арендатору. Этот период должен быть достаточно длительным, чтобы объект аренды или его стоимость изменились. Это относится к случаю досрочного приобретения объекта аренды путем заключения договора купли-продажи в течение срока действия договора аренды (см. п. 7.1).

8.6 С учетом положений п. 8.8, нормы в отношении сделки аренды должны применяться к аренде с последующей передачей права собственности. Не разрешается какое-либо нарушение этих положений под предлогом того, что объект 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, превышающие среднерыночные и схожие по величине с размером платежей при продаже в рассрочку или схожие с тем, что местные законы или сложившиеся стандарты учета рассматривают как рассрочку с задержкой передачи права собственности.

8.7 Передача права собственности на объект аренды не может быть осуществлена через заключение договора купли-продажи с условием исполнения в будущем, наряду с договором аренды.

8.8 В случае гибели объекта аренды или если продолжение договора аренды становится невозможным по причинам, не зависящим от арендатора, арендная плата пересчитывается на основе аналогичной рыночной оплаты. Таким образом, разница между рыночной ставкой арендной платы и арендной платой, определенной в договоре, должна быть возмещена арендатору, если последняя выше. Это правило установлено с целью недопущения причинения ущерба арендатору, который согласился на более высокую арендную плату по сравнению с рыночной ставкой в обмен на обещание арендодателя передать право собственности на имущество после истечения срока аренды.

Приложение Б

Обоснование шариатских положений

Введение: правомерность аренды с последующей передачей права собственности

1. Аренда законна в соответствии с Кораном, Сунной, единогласным мнением ученых (иджма') и рациональным обоснованием.
2. Обоснованием из Корана являются слова Всевышнего: «Сказала одна из них: «Отец мой, найми его (за плату)», – и: «Если бы ты захотел, то получил бы за это вознаграждение».
3. Обоснованием из Сунны являются слова Пророка: «Тот, кто нанял работника, должен информировать его о заработке», – а также: «Выплачивайте заработок наемного рабочего до того, как успеет высохнуть его пот».
4. Законность аренды также была единогласно подтверждена учеными. Что касается рационального обоснования, то аренда упрощает для людей получение пользы от имущества, которое они не в состоянии приобрести в собственность.
5. Сделка аренды с последующей передачей права собственности (иджара мунтахия биттамлик) ничем не отличается по всем положениям от обычной аренды, кроме обещания о передаче права собственности в конце срока действия договора аренды. Законность такой формы аренды с точки зрения шариата подтверждается постановлением Международной исламской академии фикха, которая разъяснила дозволенные и запрещенные формы аренды с последующей передачей права собственности.
6. Необходимо отметить, что дозволенная форма аренды с последующей передачей права собственности отличается от лизинговой сделки, которая практикуется следующим образом. При сделке лизинга к объекту договора применяются как положения о купле-продаже, так и положения аренды одновременно, следовательно, право собственности переходит к арендатору (покупателю), когда он уплачивает последнюю часть суммы лизинговых платежей, без заключения

отдельного договора о переходе права собственности. В отношении дозволенной аренды с последующей передачей права собственности, напротив, нормы об аренде применяются к объекту аренды до окончания срока действия договора аренды, после чего арендатор получает право собственности на имущество способом, описанным в Стандарте.

7. Необходимо также отметить, что договор аренды, рассматриваемый в данном Стандарте, предполагает аренду материальных активов, т. е. это договор передачи в собственность права пользования, дозволенного шариатом, на известный срок за известное законное вознаграждение.

Обещание арендовать имущество

8. Основанием, которое позволяет учреждению требовать внесения денежных средств от лица, обещавшего арендовать имущество, служит необходимость подтверждения серьезности лица, давшего обещание. Это объясняется тем, что обязательное к исполнению обещание имеет финансовые последствия в случае отказа от выполнения обещания. Учреждение будет вынуждено требовать оплаты в то время, как клиент может затягивать с выплатой. Объединенный шариатский комитет группы «Аль-Барака» принял фетву в отношении такой суммы (хамиш джиддия). Это правило также относится и к отношениям [сторон] по договору аренды.

Приобретение учреждением объекта аренды или его узуфрукта

9. Основанием запрета на передачу в аренду имущества, которым арендодатель не владеет, является хадис, запрещающий продавать то, чем лицо не владеет, а аренда – это продажа права пользования (uzufructu).

10. Основанием, разрешающим обратную аренду лицу, у которого имущество было приобретено, служит то, что такая сделка не включает в себя притворную продажу ('ина).

11. Основанием, запрещающим оговаривать сделку аренды условием договора купли-продажи, служит то, что, по мнению группы ученых, сделки купли-продажи нельзя ставить в зависимость от договора аренды. Это запрещено известным хадисом, который запрещает объединять две сделки в одной.

12. Основанием правомерности субаренды, если арендодатель не оговорил запрет на субаренду, служит основанное на договоре аренды право арендатора на владение извлекаемой [из объекта аренды] пользой. В таком случае он может передать право пользования за вознаграждение, которое считает обоснованным. Основанием недопустимости субаренды в случае, если арендодатель запретил ее, является то, что право на владение извлекаемой [из объекта

аренды] пользой перешло к нему с ограничениями, которые он обязан соблюдать.

13. Основанием дозволенности аренды имущества на основе спецификации, даже если арендодатель не владеет имуществом, служит тот факт, что это не приводит к разногласию сторон, что схоже с договором саям. Тем не менее в данном случае предоплата не является условием, согласно мнению некоторых ученых шафиитского и ханбалитского мазхабов.

14. Основанием для предпочтительности того, чтобы агентом, приобретающим имущество от имени учреждения, для последующей сдачи в аренду, было лицо, отличное от клиента учреждения (арендатора), служит необходимость недопущения фиктивных сделок и того, чтобы роль учреждения была явно продемонстрирована в сделке.

Договор аренды

15. Основанием того, что договор аренды не допускает одностороннего расторжения, служит то, что договор аренды является одним из договоров передачи во владение, которое основывается на обмене оплаты и товара. Принцип шариата гласит, что такие договоры в основе являются обязывающими для сторон, так как Аллах Всевышний сказал: «Выполняйте обязательства». Основанием, позволяющим расторгнуть договор аренды в силу уважительных причин, служит то, что, не имея права расторгнуть договор аренды, арендатор будет вынужден нести убытки, исполняя обязательство по выплате арендных платежей за ненужное ему право пользования имуществом, вследствие событий, наступивших не по его вине.

16. Основанием необходимости установления определенного срока аренды служит то, что без установления такого срока возникнет неопределенность отношений сторон, которая может привести к спору между ними. Основанием дозволенности отлагательного (с момента наступления согласованного события) вступления в силу договора аренды, служит тот факт, что договор аренды, в отличие от договора купли-продажи, является длящимся, то есть исполняется в течение определенного времени, и в силу этого может быть связан с событиями в будущем.

17. Дозволенность получения задатка ('арбун) для обеспечения исполнения обязательства основана на практике Умара ибн Хаттаба , имевшей место в присутствии некоторых сподвижников Пророка . Этому мнению также придерживался имам Ахмад. В отношении задатка также было принято постановление Международной исламской академии фикха.

18. Основанием для недозволенности заключения нового договора аренды в отношении конкретизированного имущества, уже переданного в аренду по договору аренды, служит то, что в соответствии с первым договором, право пользования

имуществом больше не принадлежит собственнику имущества, а принадлежит первому арендатору, и поэтому второй договор аренды не может иметь места. Нельзя заключать договор с новым арендатором (дублирующая аренда. — Прим. ред.), кроме как после достижения соглашения с текущим арендатором о прекращении договора аренды. Таким образом, данная форма не может быть использована в качестве инвестиционного инструмента, так как она приводит к продаже задолженности по аренде путем включения новых арендаторов в отношении имущества, ранее сданного в аренду. Данную форму аренды необходимо отличать от передачи владельцем инвестору права собственности на объект 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 аренде. На семинаре группы «Аль-Барака» было принято решение, которое не признает последующую аренду одного имущества после заключения первого договора аренды.

19. Основанием дозволенности последовательной аренды одного и того же конкретизированного имущества без определения времени пользования имуществом для каждого из арендаторов служит то, что право пользования имуществом на условиях, определенных договором в отношении каждого арендатора, может удовлетворять интересам всех участников. Основанием, позволяющим не устанавливать определенный срок для каждого арендатора, служит то, что каждый арендатор обладает правом выбора времени, в которое он может использовать имущество, при этом учитывается очередность (поступления) заявок. Такое решение было поддержано на семинаре «Аль-Барака».

20. Основанием требования о том, что при соучастии нескольких лиц в пользовании объектом аренды [необходимо это оговорить] до заключения договора, служит то, что договор аренды имущества подразумевает передачу права пользования имуществом, а арендодатель не может сдавать в аренду право пользования имуществом, которое ему не принадлежит, поскольку это 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.

Объект договора аренды

21. Основанием требования о том, что арендуемое имущество должно сохраниться в процессе использования (непотребляемость имущества. — Прим. ред.) служит то, что объектом договора аренды является не само имущество, а польза данного имущества, поэтому не разрешается аренда в отношении имущества, которое исчезает по мере

использования. Основанием для требования о том, что польза, извлекаемая из арендованного имущества, должна быть дозволенной, служит то, что иначе арендодатель становится соучастником в совершении греха, что запрещено Всевышним Аллахом, Который сказал: «...не помогайте друг другу в грехе и вражде».

22. Основанием для недозволенности включения в договор условия об исключении ответственности арендодателя за дефекты арендуемого имущества служит то факт, что такое условие противоречит цели договора, которая состоит в обмене узуфрукта на арендные платежи. Если узуфрукт частично или полностью теряет свою ценность, то получение арендных платежей арендодателем становится формой необоснованного обогащения. Постановлением Международной исламской академии фикха установлено, что арендодатель должен нести ответственность за любой дефект и гибель, за исключением случаев, когда это явилось следствием превышения полномочий или халатности со стороны арендатора. Согласно фетве объединенного шариатского комитета группы «Аль-Барака», арендодатель не может исключить свою ответственность за недостатки имущества.

23. Основанием положения о том, что арендодатель не вправе устанавливать условие, в соответствии с которым арендатор обязуется производить капитальный ремонт объекта аренды, служит несовместимость такого условия с целью договора аренды. Обязанностью арендодателя является обеспечение возможности извлечения пользы от имущества, что возможно только при том условии, что имущество является целым и невредимым и находится в надлежащем состоянии, что дает арендодателю право на получение арендных платежей в обмен на извлечение пользы [от имущества]. Объединенный шариатский комитет [группы «Аль-Барака»] подтвердил данное положение.

24. Основанием того, что расходы по страхованию имущества несет арендодатель, а не арендатор, служит то, что ответственность за имущество несет собственник, которым в данном случае является арендодатель. Это положение поддерживается постановлением Международной исламской академии фикха.

25. Основанием правомерности использования определенного показателя при определении суммы арендных платежей, следующих за первым периодом договора аренды, служит то, что определение размера платежей впоследствии делает их известными. Это схоже с принципом уджра аль-мисл (среднерыночная ставка арендных платежей по аналогичному объекту) и не приводит к спору между сторонами. Использование показателя для определения размера арендных платежей удобно для обеих сторон договора, и приносит пользу сторонам договора от изменения размера арендных платежей, при том, что договор остается обязывающим для обеих сторон в течение установленного срока. Это правило подтверждается фетвой, принятой в рамках 11-го семинара группы «Аль-Барака».

26. Основанием для возможности пересмотра будущих арендных платежей служит то, что действия сторон направлены на создание нового договора на новый срок, по которому 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. Если же происходит увеличение размера платежей за прошедшие периоды при отсрочке их уплаты, это признается одной из форм ростовщичества.

Обеспечение исполнения обязательств и управление дебиторской задолженностью по договору аренды

27. Основанием правомерности требовать обеспечения исполнения обязательства по оплате служит то, что это не противоречит цели договора аренды и, более того, подтверждает ее. Обеспечение исполнения обязательств по оплате характерно для договоров с долговыми обязательствами.

28. Основанием дозволенности условия договора о праве стороны потребовать досрочного погашения всех платежей в случае просрочки оплаты одного из платежей являются слова Пророка Мухаммада: «Мусульмане обязаны соблюдать оговоренные условия», – а также то, что оплата с отсрочкой платежа является правом арендатора, и он может отказаться от этого права либо связать отказ от этого права со случаем возникновения просрочки по платежам.

29. Основанием запрета на увеличение размера арендных платежей при предоставлении арендатору отсрочки служит то, что это является риба аль-джахилия.

30. Основанием для дозволенности закрепления в договоре условия о том, что платежеспособный должник (арендатор), затягивающий погашение долга, принимает на себя обязательство сделать благотворительное пожертвование в случае неуплаты в срок арендных платежей, служит схожесть данного случая с добровольным принятием на себя обязательства сделать пожертвование на благие цели, что является известным мнением ученых маликитского мазхаба, в частности, Абу Абдуллаха ибн Нафи' и Мухаммада Ибн Ибрагима Ибн Динара.

Непредвиденные обстоятельства в договоре аренды

31. Право арендодателя продать объект аренды третьему лицу без получения согласия арендатора основывается на том, что арендодатель распоряжается своей собственностью, то есть объектом аренды, не затрагивая права арендатора, заключающегося в пользовании объектом аренды. Для передачи права собственности на предмет аренды достаточно возможности передачи, которая предоставляется по истечении срока аренды, до этого покупатель имеет право

собственности без права пользования. Шариатский надзорный комитет банка «Аль-Раджхи» и Шариатский комитет Иорданского исламского банка³⁰ приняли решение в поддержку данной позиции.

32. При полной гибели предмета аренды договор прекращается на том основании, что арендные платежи являются платой за пользование имуществом, и в данном случае исчезает законное основание для их получения.

33. Арендодатель имеет право на получение арендных платежей даже в случае, когда арендатор вернул ему имущество или больше не использует его, так как договор не допускает одностороннего расторжения и не может быть расторгнут арендатором.

34. Правомерность расторжения договора в случае непредвиденных обстоятельств основывается на потребности (хаджа), так как если договор будет продолжаться при наличии таких причин, то сторона, у которой возникли такие причины, понесет ущерб, который не подразумевался договором. Шариатский комитет Финансового дома Кувейта и Объединенный шариатский комитет группы «Аль-Барака» приняли фетвы, поддерживающие данную позицию.

35. Основанием для дозволенности включения в договор условия о том, что договор прекращает свое действие в результате неплатежа со стороны арендатора, служит то, что общим правилом касательно условий является их дозволенность и действительность, а данное условие не делает дозволенным запретное и не запрещает дозволенное. Это основано на хадисе, в котором говорится: «Мусульмане обязаны соблюдать оговоренные условия, за исключением тех, которые разрешают запретное или запрещают дозволенное».

36. Правило о непрекращении договора аренды в случае смерти одной из сторон договора основано на том, что предметом договора является имущество, следовательно, договор аренды действует, пока существует имущество. Право наследников на прекращение договора аренды в случае, если они докажут, что договор является слишком обременительным для них, установлено для предотвращения убытков наследников. Данное исключение основано на мнении ученых маликитского мазхаба. Наследникам же арендодателя договор аренды не может причинять вред, так как получение платежей по договору в оставшийся период времени не представляет риска для их финансового положения. Передача права собственности на предмет аренды в договоре аренды с последующей передачей права собственности

37. Основанием для разделения документов, закрепляющих обещание арендодателя продать и способов, относящихся к передаче права собственности на предмет аренды, от договора аренды, служит необходимость обеспечить отсутствие связи между этими сделками. Международная исламская академия фикха приняла постановление по данному вопросу.

38. Обязывающий характер обещания клиента принять приобретенное учреждением имущество в аренду опирается на

то, что учреждение приобретало данное имущество специально для цели передачи его в аренду клиенту, и, в случае отсутствия такого обещания, учреждение бы не вступило в подобные отношения. Таким образом, обязывающий характер обещания направлен на предотвращение ущерба лицу, которому было адресовано данное обещание. Основанием для недозволенности предоставления обязывающих обещаний одновременно двумя сторонами служит то, что отношения сторон в таком случае схожи с заключением договора, что приводит к исполнению договора до приобретения права собственности на имущество. Международная исламская академия фикха приняла постановление по данному вопросу.

39. Основанием правомерности дарения имущества при условии исполнения договора аренды служит то, что обусловленное дарение законно с точки зрения шариата. Пророк отправлял подарок Негусу (правителю Эфиопии. — Прим. ред.) при условии, что он будет жив на момент прибытия посыльного.

40. Основанием дозволенности передачи имущества в аренду на условиях аренды с последующей передачей права собственности лицу, у которого данное имущество было приобретено, при условии истечения определенного срока, служит то, что это [по истечении времени] отдаляет такую сделку от притворной сделки ('ина), так как имущество в течение данного периода времени подвергается физическим изменениям, либо его ценность меняется, так что оно становится словно другим имуществом.

41. К договору аренды с последующей передачей права собственности применяются все правила в отношении обычной аренды, поскольку обещание передать право собственности на имущество не изменяет сути договорных отношений по аренде и не позволяет классифицировать его как иной договор (например, купли-продажи или дарения — Прим. ред.). Данное требование призвано предотвратить слияние двух договоров (договора аренды и договора купли-продажи). Международная исламская академия фикха приняла постановление №13 в поддержку данной нормы.

42. Основанием запрета на связывание передачи прав собственности с событием в будущем служит то, что сделка купли-продажи не может быть связана с событием в будущем, т. к. последствия сделки купли-продажи не отличаются от формулировки (наступают немедленно).

43. Основанием для дозволенности снижения арендных платежей до уровня среднерыночных в случае, если передача права собственности становится невозможной не по вине арендатора, служит 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.