**Лекция 5-6. Иджара (лизинг) в исламских финансах**

*Иджара* — термин исламского права, означающий предоставление чего-либо в аренду. В фикхе термин «иджара» используется в двух различных смыслах. В первом случае он означает найм человека за плату, предоставляемую ему в качестве компенсации за оказанные услуги. Наниматель именуется *мустаджир*, работающий по найму — *аджир*.

Следовательно, если А нанимает Б в качестве менеджера или служащего за ежемесячную плату, то А является мустаджиром, а Б – аджиром. Аналогично: если А нанимает носильщика для доставки своего багажа в аэропорт, то А в этом случае выступает в качестве мустаджира, а Б (носильщик) является аджиром, в обоих случаях отношения между сторонами называются иджара. Этот вид иджара включает в себя любые виды операций, при которых лицо нанимается другим лицом для оказания услуг. Человек может быть доктором, юристом, учителем, рабочим, любым, кто оказывает какие-либо представляющие ценность услуги. Каждый из них может называться «аджиром» в соответствии с терминологией исламского права, а лицо, которое покупает соответствующие услуги, будет называться мустаджиром, плата, причитающаяся аджиру, будет называться *уджра*.

Второй вид иджара относится к узуфрукту активов или имущества, а не к услугам человека. Здесь иджара будет означать «передачу узуфрукта определённого имущества другому лицу в обмен на арендную плату, причитающуюся с него». В этом случае термин «иджара» аналогичен термину «лизинг» (аренда). В этом случае арендодатель будет называться *муджиром*, арендатор — мустаджиром, рента, выплачиваемая арендодателю, будет называться уджра.

Оба типа иджара были подробно описаны в литературе по исламскому праву, каждый имеет свой собственный свод правил. Для нас более значим второй вид иджара, так как он в основном используется как форма инвестирования, а также как модель финансирования.

Правила иджара в форме аренды очень близки правилам продажи, так как в обоих случаях происходит передача чего-либо имеющего ценность другому лицу. Единственным отличием между иджара и продажей является то, что при продаже вся совокупность имущественных прав передаётся покупателю, при иджара имущество остаётся в собственности передающего лица, только её узуфрукт, то есть право пользования, передаётся арендатору.

Следовательно, по сути иджара не является моделью финансирования. Это обычная форма бизнес-деятельности, подобно продажам. Однако по некоторым причинам, в особенности из-за налоговых преимуществ, которые могут возникнуть, эта операция получила распространение и как модель финансирования в западных странах. Вместо предоставления простого ссудно-процентного долга некоторые финансовые институты начали передавать оборудование в аренду своим клиентам. Устанавливая размер ренты за это оборудование, они рассчитывают общие затраты, которые были понесены на его приобретение, и добавляют определённую процентную прибыль, которую могли бы получить от подобной суммы за арендный период. Общая сумма, рассчитанная таким образом, делится на количество месяцев арендного периода, в результате чего определяется размер ежемесячных арендных платежей.

Вопрос о том, может ли использоваться операция аренды в качестве модели финансирования в рамках шариата, зависит от постановлений и условий договора. Как было сказано ранее, аренда является стандартной коммерческой операцией, а не моделью финансирования. Следовательно, арендная операция должна регулироваться нормами шариата, определёнными в отношении иджара. Таким образом, нам необходимо рассмотреть основные правила, регулирующие аренду в фикхе. После изучения этих правил мы поймём, в рамках каких условий иджара может использоваться как модель финансирования.

Хотя правила, относящиеся к иджара, многочисленны, мы постараемся резюмировать в рамках данного раздела только те из них, которые необходимы для правильного понимания сущности данной операции и важны в целом с точки зрения современной экономической практики. Эти принципы записаны здесь в форме кратких тезисов для удобства.

**Основные правила аренды**

1. Аренда — это контракт, при котором собственник какого-либо объекта передаёт его узуфрукт другому лицу на определённый период и за определённую плату.

2. Объект аренды должен использоваться полноценно. Следовательно, объекты, не имеющие узуфрукта, не могут быть объектом аренды.

1. Для действительности контракта аренды необходимо, чтобы право собственности на имущество передаваемого в аренду объекта оставалось за арендодателем, только узуфрукт на него передаётся арендатору. Таким образом, то, что может использоваться только посредством потребления, не может передаваться в аренду. Следовательно, аренда не может осуществляться в отношении денег, продуктов питания, топлива, боеприпасов и тому подобного, так как их использование может осуществляться только посредством их потребления. Если какой-либо из подобных товаров передаётся в аренду, это будет рассматриваться в качестве долга, и должны соблюдаться все правила, относящиеся к долгу. Любая рента, взимаемая с этой недействительной аренды, будет рассматриваться как ростовщичество, взимаемое с долга.

4. Так как имущество, передаваемое в аренду, остаётся в собственности арендодателя, вся ответственность, связанная с правами собственности, лежит на арендодателе; однако ответственность, связанная с использованием имущества, должна лежать на арендаторе.

Пример. Лицо А сдаёт в аренду свой дом лицу Б. Налоги на имущество должен выплачивать А, в то время как счета за воду, электричество и все расходы, связанные с пользованием дома, ложатся на Б.

5. Период аренды должен быть ясно определён в условиях договора.

6. Арендатор не может использовать арендованное им имущество для каких-либо иных целей, помимо тех, которые упомянуты в договоре аренды. Если цели не определены в договоре, арендатор может использовать имущество для любых целей, которые соответствуют назначению данного имущества. Однако если он хочет использовать имущество для каких-либо нестандартных целей, то он не может этого делать до тех пор, пока не получит разрешения от арендодателя в ясной форме.

7. Арендатор должен компенсировать любой вред, причинённый арендуемому имуществу в результате халатности или неправильного использования.

8. Риски, связанные с активом, который передаётся в аренду, лежат на арендодателе весь арендный период, то есть за любой вред и ущерб, нанесённые объекту аренды в результате обстоятельств, не зависящих от арендатора, отвечает арендодатель.

9. Имущество, находящееся в совместной собственности двух или более лиц, может сдаваться в аренду, рента должна распределяться между совместными собственниками пропорционально их долям в этом имуществе.

10. Собственник имущества, находящегося в совместной собственности, может сдавать долю своего имущества в аренду только другому совместному собственнику.

1. Для действительности аренды необходимо, чтобы арендуемый актив был полностью определён сторонами.

Пример. А говорит Б: «Я сдаю тебе в аренду один из двух моих магазинов». Б соглашается. Аренда является недействительной до тех пор, пока магазин не будет выбран и определён.

12. Размер ренты должен определяться на момент заключения договора и устанавливаться на весь арендный период.

Дозволенно, чтобы различные размеры арендной платы устанавливались на различные этапы арендного периода, но при условии, что размер арендной платы на каждый этап был однозначно определён в начале аренды. Если размер ренты последующих этапов арендного периода не был определён или был оставлен на усмотрение арендодателя, подобная сделка недействительна.

Пример 1. А сдает свой дом в аренду Б на 5 лет. Размер арендной платы за первый год установлен в размере 2 000 рупий ежемесячно, согласовано, что он увеличивается на 10 % в течение каждого последующего года по сравнению с предыдущим. Аренда является действительной.

Пример 2. В приведённом выше примере А ставит условием, что ежемесячная арендная плата в размере 2 000 рупий установлена только на первый год. Арендная плата последующих лет не определена и будет устанавливаться на усмотрение арендодателя. Аренда недействительна, так как размер арендной платы не определён.

13. Определение арендной платы на основе суммарных затрат, понесённых на приобретение актива арендодателем, что, как правило, осуществляется в рамках финансового лизинга, не противоречит шариату, если обе стороны согласны с этим, но при условии, что все остальные условия, предписанные шариатом, полностью соблюдаются.

14. Арендодатель не может увеличивать размер арендной платы в одностороннем порядке, и все условия, ведущие к этому, недействительны.

15. Арендная плата или какая-либо её часть может быть уплачена авансом до момента передачи сдаваемого в аренду актива, однако сумма, полученная таким образом арендодателем, должна оставаться у него «в счёт будущих платежей», должна быть принята в качестве арендной платы только после соответствующей даты.

16. Период аренды начинается с того момента, как арендуемый актив передан арендатору, при этом не имеет значения, начал арендатор его использовать или нет.

17. Если арендуемый актив полностью утратил назначение, для которого он брался в аренду, и восстановление невозможно, аренда прекращается с того момента, как произошла подобная утрата. Однако если эта утрата произошла в результате неправильного использования или халатности арендатора, то он отвечает за компенсацию стоимости актива арендодателю.