

Иджара мунтахия биттамлик — исламская модель потребительского финансирования (на примере законодательства Республики Таджикистан)

Аннотация. Одним из договоров, посредством которых может осуществляться исламское потребительское финансирование, является иджара мунтахия биттамлик (ИМБ). Этот договор регламентируется Инструкцией № 224 и Шариатским стандартом № 9 ААОИФИ. Нормативные требования, прописанные в указанных документах, особенно в Инструкции № 224, являются весьма трудно понимаемыми. Это связано с тем, что данный договор, хотя и является аналогом традиционного финансового лизинга, во многих аспектах отличается от него. Ключевыми факторами также являются терминология, юридические нюансы и сложность процессов, прописанных в документах. По этим причинам сегодня концепция ИМБ еще не до конца раскрыта в традиционной правовой доктрине, что обуславливает необходимость ее глубокого осмысления.

В статье рассматривается процедура реализации договора ИМБ, в том числе порядок передачи/перехода права собственности на его предмет, и выделяются четыре вида названного договора.

Ключевые слова: потребительское финансирование, ислам, иджара, договор



**Мухаммад юсуф
ШУХРАТПУР,**

аспирант кафедры
гражданского права,
процесса
и международного
частного права
Юридического института
Российского университета
дружбы народов
mshukhratpur@list.ru
117198, Россия, г. Москва,
ул. Миклухо-Маклая, д. 6

DOI: 10.17803/2311-5998.2025.128.4.213-218

Muhammadyusuf SHUKHRATPUR,

Postgraduate student of the Department of civil law, process
and private international law, Law Institute,
Peoples' Friendship University of Russia
mshukhratpur@list.ru

6, ul. Miklouho-Maklaya, Moscow, Russia, 117198

**Ijara Muntahia Bittamlik —
Islamic Model of Consumer Finance
(on the Example of the Republic of Tajikistan)**

Abstract. One of the contracts through which Islamic consumer finance can be implemented is Ijarah Muntahiyah Bittamleek (IMB). This contract is regulated by Instruction No. 224 and Sharia Standard No. 9 of the AAOIFI. The regulatory requirements specified in these documents, especially in Instruction No. 224, are quite difficult to understand. This is due to the fact that this

© Шухратпур М., 2025

contract, although analogous to traditional financial leasing, differs from it in many respects. Key factors are also the terminology, legal nuances and complexity of the processes specified in the documents. For these reasons, today the concept of IMB has not yet been fully disclosed in the traditional legal doctrine, which necessitates its deep understanding.

The article examines the procedure for implementing the IMB contract, including the procedure for transferring/transferring ownership of its subject, and identifies four types of this contract.

Keywords: *financing, consumer, Islam, ijara, contract*

В исламском банке, в отличие от традиционного банка, процесс одалживания и погашения долга с потребителями оформляется не в форме кредита, а в форме финансирования. Одним из договоров, концепция которого позволяет осуществлять исламское потребительское финансирование, является иджара мунтахия биттамлик (аренда с последующей передачей/переходом права собственности).

Иджара мунтахия биттамлик (ИМБ) регламентируется Инструкцией № 224¹ и Шариатским стандартом № 9 ААОИФИ².

Правоотношения по ИМБ обычно осуществляются между тремя участниками: *клиентом* (арендатором, лизингополучателем, муджиром); *исламской кредитной организацией* (арендодателем, лизингодателем, мустаджиром); *продавцом* (поставщиком, первоначальным собственником имущества). Однако сам договор ИМБ является двусторонним (заключается между *арендатором* и *арендодателем*) и реальным. Правоотношения между исламской кредитной организацией (ИКО) и продавцом оформляются в рамках договора купли-продажи. Если ИКО не может самостоятельно приобрести имущество для последующей сдачи в аренду, то в этих правоотношениях появляется еще один участник — *агент*.

Итак, реализация правоотношения по ИМБ осуществляется в три этапа.

На первом этапе *клиент обращается в ИКО* с заявлением о приобретении имущества у определенного продавца, которое клиент намерен арендовать. После принятия ИКО положительного решения по заявлению клиент дает письменное обещание взять имущество в аренду и вносит определенную сумму (хамиш джиддия) как способ обеспечения исполнения обязательства (п. 98, 99 Инструкции № 224 и п. 2.1, 2.3, 2.4 Стандарта № 9).

На втором этапе *ИКО покупает определенный товар у продавца*. ИКО приобретает право собственности на имущество у третьего лица или у самого арендатора для последующей сдачи в аренду (п. 106, 107, 110 Инструкции № 224 и п. 3.1.2, 3.2, 3.5 Стандарта № 9).

¹ Инструкция Национального банка Таджикистана № 224 «Об операциях, проводимых согласно исламским принципам финансирования в исламских кредитных организациях» // URL: https://nbt.tj/files/islamik_banking/Instruksiya_224_ru.pdf (дата обращения: 17.04.2022).

² Шариатские стандарты / Организация бухгалтерского учета и аудита исламских финансовых учреждений (ААОИФИ). М. : Исламская книга, 2017.

На третьем этапе *ИКО сдает купленное имущество в аренду клиенту с последующей передачей/переходом права собственности на него*. На этом этапе заключается договор ИМБ, в силу которого арендатору за определенную плату (уджра) предоставляются права владения (хукук аль-хиазат) и право пользования (хукук аль-интифа) имуществом.

Итак, исследуя затронутый выше вопрос, следует подчеркнуть, что в теории и практике традиционной юриспруденции и шариата традиционная аренда и исламская иджара обычно делятся на два вида:

- 1) операционная аренда-operating lease (иджара ташкигилия) — аренда без передачи/перехода права собственности;
- 2) финансовая аренда-financial lease (финансовая иджара) — аренда с последующей передачей/переходом права собственности.

Данная классификация аренды установлена в Инструкции № 224 и Стандарте № 9. Однако на сегодняшний день существует еще один вид аренды, который менее распространен, чем вышеупомянутые. Этот вид аренды подразумевает, что имущество приобретается у лица, которое впоследствии становится арендатором (п. 107 Инструкции № 224 и п. 3.2 Стандарта № 9). Хотя в Инструкции № 224 и Стандарте № 9 такому виду договора не дается особое название, в отдельных законах³ и в доктрине⁴ он называется возвратным лизингом (lease-back).

Таким образом, следует отметить, что необходимо внести изменения в Инструкцию № 224 и установить возвратный договор иджара мунтахия биттамлик.

Одним из дискуссионных вопросов договора ИМБ, является порядок передачи/перехода права собственности на имущество (предмет договора ИМБ) от арендодателя к арендатору. В Инструкции № 224 указано, что передача/переход права собственности на имущество оформляется не договором ИМБ, а на основании другого документа. При этом Инструкция устанавливает два взаимоисключающих порядка передачи/перехода права собственности:

- 1) путем обещания (продать или дарить), которое должно осуществляться без заключения отдельного договора (п. 135, 136 Инструкции № 224). При этом обещание имеет две основные формы:
 - продажа: а) за символическую плату; б) за оговоренную плату; в) с помощью прогрессивной выплаты оставшейся части арендной платы; г) путем выплаты рыночной стоимости арендованного имущества;
 - дарение: а) без указания причины; б) после выплаты оставшихся арендных платежей (наступления определенного события). Пункт 135 Инструкции № 224 устанавливает, что передача права собственности подтверждается отдельным документом в виде обещания, а п. 136 этого документа гласит, что обещание

³ Закон Республики Таджикистан от 07.04.2003 № 366 «О финансовой аренде (лизинге)». Ст. 1, 4 // URL: <http://ncz.tj/legislation> (дата обращения: 19.04.2024).

⁴ Дун И. Р. Возвратный лизинг в России // Финансы и кредит. 2011. № 9 (441). С. 51—55 ; Батрова Т. А. Использование модели возвратного лизинга нелегальными кредиторами: проблемы судебной практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2021. № 10. С. 8—12 ; Вакутин Н. А., Федулова Е. А. Определение влияния возвратного лизинга на параметры финансового состояния компании // Финансы и кредит. 2021. Т. 27. № 1 (805). С. 189—210.



передать право собственности является обязательным для арендодателя, при этом двусторонний договор не заключается;

- 2) путем заключения договора купли-продажи или дарения, согласно п. 137 Инструкции № 224, где установлено, что передача права собственности осуществляется на основании договора дарения или продажи, который заключается отдельно от договора иджара и предоставленного обещания.

Необходимость заключения отдельного договора купли-продажи или дарения, помимо договора ИМБ, исходит в первую очередь из Шариатского стандарта № 9 ААОИФИ. Однако условия правоотношения, при которых отпадает необходимость заключения отдельного договора купли-продажи или дарения, и роль обещания арендодателя передать право собственности на имущество арендатору в правоотношениях по договору ИМБ в правовой науке до конца не раскрыты.

Для решения данной проблемы необходимо подчеркнуть обычный порядок и последовательность подписания ряда документов при реализации всех обязательств в рамках правоотношений по ИМБ, которые осуществляются в следующей последовательности:

- предоставление клиентом (будущим арендатором) заявления ИКО (будущему арендодателю);
- предоставление клиентом обещания взять имущество в аренду у ИКО (будущего арендодателя);
- заключение договора купли-продажи между ИКО и продавцом;
- заключение договора ИМБ между арендодателем (ИКО) и арендатором (клиентом);
- предоставление арендодателем обещания продать или подарить имущество арендатору;
- заключение договора купли-продажи или дарения между ИКО и клиентом.

Следует особо отметить, что переход права собственности в одном случае может быть осуществлен без заключения договора купли-продажи или дарения. Однако содержание Инструкции № 224, в которой изложена соответствующая норма, совершенно неясно, если ее смысл не интерпретировать в сочетании с содержанием Стандарта № 9.

Итак, в п. 138 Инструкции № 224 установлено следующее: «В случае заключения договора с отложенным условием по исполнению условий новый договор на передачу права собственности не заключается». Значение этой нормы можно понять, обратившись к п. 8.4 Стандарта № 9, который устанавливает: «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».

Таким образом, проблема процедуры перехода права собственности на предмет договора ИМБ без заключения дополнительного договора относительно решена, однако для глубокого понимания вопроса необходимо вернуться к правовой доктрине, которая различает следующие виды договора ИМБ:

- иджара аль-тамвилия / иджара ва иктина (аренда и финансирование/приобретение). Согласно этому договору, аренда (иджара) и купля-продажа (бай)

осуществляются в рамках одного документа⁵. В этом случае арендодателю нет необходимости предоставлять арендатору обещание продать или подарить ему имущество, что исключает заключение соответствующих дополнительных договоров. Иджара аль-тамвилия является единственным видом договора ИМБ, в котором право собственности на предмет договора *переходит автоматически* при выполнении всех его условий, *а не передается* посредством заключения других дополнительных договоров;

- иджара тумма аль-бай (аренда, затем продажа). Уникальность этого договора заключается в том, что договор аренды (иджара) и договор купли-продажи (бай) заключаются отдельно⁶.

Необходимо идентифицировать еще два вида договоров ИМБ, которые регулируются Инструкцией № 224 и Стандартом № 9, но не имеют обособленного названия, и дать им определение:

- иджара мунтахия биттамлик ин тарик аль-хиба (аренда с последующей передачей права собственности посредством дарения). В данном случае заключаются два договора: договор аренды (иджара) и договор дарения (хиба);
- бай ва иадат аль-иджара (продажа и обратная аренда). Данный вид договора ИМБ, как уже отмечалось, заключается между ИКО, которая выступает одновременно в качестве покупателя и арендодателя, и клиентом, который является как продавцом, так и арендатором.

Подводя итог, следует признать, что правильное понимание и применение норм имеет решающее значение для эффективного внедрения исламского финансирования, что также должно быть дополнено их надлежащим фиксированием в соответствующих правовых актах.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Батрова Т. А.* Использование модели возвратного лизинга нелегальными кредиторами: проблемы судебной практики // *Законы России: опыт, анализ, практика.* — 2021. — № 10. — С. 8—12.
2. *Вакутин Н. А., Федулова Е. А.* Определение влияния возвратного лизинга на параметры финансового состояния компании // *Финансы и кредит.* — 2021. — Т. 27. — № 1 (805). — С. 189—210.
3. *Дун И. Р.* Возвратный лизинг в России // *Финансы и кредит.* — 2011. — № 9 (441). — С. 51—55.

⁵ An analytical study of ijarah as a mode of finance in Islam / M. Noman, M. Rahman [et al.] // *Journal of Positive School Psychology.* 2022. Т. 6. № 11. P. 3166.

⁶ *Hassan R., Yusoff A., Muneesa A.* Legal stains in the Malaysian Islamic banking practices of Al Ijarah Thumma Al Bai (AITAB) // *World.* 2012. Т. 2. № 1. P. 95 ; *Awang M. D., Asutay M.* Maqasid al Shariah perspectives on the implementation of Hire-Purchase Act 1967 in Malaysia with reference to Al-Ijarah Thumma al-Bai financing contract // *Malaysian Journal of Consumer and Family Economics.* 2017. Т. 20. P. 38.

4. An Analytical study of ijarah as a mode of finance in Islam / M. Noman, M. Rahman [et al.] // Journal of Positive School Psychology. — 2022. — Т. 6. — № 11. — P. 3161—3171.
5. *Awang M. D., Asutay M.* Maqasid al Shariah perspectives on the implementation of Hire-Purchase Act 1967 in Malaysia with reference to Al-Ijarah Thumma al-Bai financing contract // Malaysian Journal of Consumer and Family Economics. — 2017. — Т. 20. — P. 36—56.
6. *Hassan R., Yusoff A., Muneeza A.* Legal stains in the Malaysian Islamic banking practices of Al Ijarah Thumma Al Bai (AITAB) // World. — 2012. — Т. 2. — № 1. — P. 95—100.