



ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В ИСЛАМСКОМ ФИНАНСИРОВАНИИ

PhD, доц. Батирова Нилуфар Шеркуловна
Международная исламская академия Узбекистана
ORCID: 0000-0001-7542-0825
s.abrorov@tsue.uz

Аннотация. В данной статье рассматривается применение и изменение инструмента аренды, который является одним из услуг исламского финансирования. Описываются и объясняются важные особенности финансирования операции по аренде и соответствующая бухгалтерская политика и процедура. В частности, подчеркивается, что при использовании аренды в качестве инструмента исламского финансирования наличие актива в договоре аренды, полное предоставление всех описаний и полное выполнение условий контракта являются одними из самых важных аспектов. В заключение обосновано, что при таком виде договора размер справедливой арендной платы не приводит к необоснованному обогащению в результате обмена противоположными стоимостями.

Ключевые слова: аренда, контракт, доход от аренды, экономическая деятельность, актив, торговый инструмент, финансовая аренда, операционная аренда.

ISLOM MOLIYASIDA IJARA SHARTNOMASINING XUSUSIYATLARI

PhD, dots. Batirova Nilufar Sherkulovna
O'zbekiston xalqaro islom akademiyasi

Аннотация. Ushbu maqolada islomiy moliya xizmatlaridan biri bo'lgan lizing vositasini qo'llash va o'zgartirish ko'rib chiqiladi. Lizing bitimini moliyalashtirishning muhim xususiyatlarini va tegishli hisob siyosati va tartiblarini tavsiflaydi va tushuntiradi. Xususan, lizingdan islomiy moliya vositasi sifatida foydalanishda lizing shartnomasida aktivning mavjudligi, barcha tavsiflarning to'liq ko'rsatilishi va shartnoma shartlarining to'liq bajarilishi muhim jihatlardan ekani alohida ta'kidlangan. Xulosa qilib aytganda, ushbu turdagi kelishuv bilan adolatli renta miqdori qarama-qarshi qiymatlarni almashish natijasida asossiz boyishga olib kelmasligi asoslanadi.

Калит so'zlar: ijara, shartnoma, ijara daromadi, iqtisodiy faoliyat, aktiv, savdo vositasi, moliyaviy lizing, operatsion lizing.

FEATURES OF LEASE AGREEMENT IN ISLAMIC FINANCE

PhD, assoc. prof. **Batirova Nilufar Sherkulovna**
International Islamic Academy of Uzbekistan

Abstract. This article discusses the application and modification of lease instrument, which is one of the services of Islamic finance. The important features of financing the lease transaction and the corresponding accounting policy and procedure are described and explained. In particular, it is emphasized that when using lease as an instrument of Islamic finance, the presence of an asset in the lease agreement, full provision of all descriptions and full fulfillment of the terms of the contract are among the most important aspects. In conclusion, it is substantiated that with this type of contract, the amount of fair rent does not lead to unjust enrichment as a result of the exchange of opposite values.

Keywords: lease, contract, rental income, economic activity, asset, trading instrument, financial lease, operating lease.

Введение.

Аренда как экономическая деятельность начала развиваться с 2000-х годов до н.э., когда шумеры использовали операционную аренду для сельскохозяйственных инструментов и ручных орудий. Последующие изменения были направлены на изучение различий между детальным регулированием операционной и финансовой аренды, впервые разработанные в эпоху Римской империи. Аренда приобрела популярность в Великобритании в 1840-х годах благодаря аренде железнодорожных вагонов. В 1855 году была основана арендуемая компания The Birmingham Railway Carriage and Wagon Company. В США компания Bell Telephone начала сдавать телефоны в аренду в 1877 году. Впоследствии арендная деятельность охватила аренду полезных ископаемых, машин и специализированного оборудования.

Методика исследования.

В освещении нашей исследовательской работы использованы методы сравнения, анализа, синтеза, экономического анализа, аналитического анализа. Данные пытались осветить более широко, используя метод аналитического анализа. В результате были выявлены проблемы, даны соответствующие научно обоснованные предложения по проблемам и сделаны научные выводы на основе наблюдений.

Литературный обзор.

Аренда – это договор, по которому одна сторона получает право владеть и пользоваться землей и зданиями, а другая обязуется платить арендную плату или другие доходы, в противном случае это передача земли и зданий физическому лицу пожизненно или на годы, или по желанию (Курноскина, 2006). Аренда- это договор, по которому арендодатель предоставляет арендодателю право пользования активом в течение согласованного периода времени в обмен на платеж или серию платежей (Шариатские стандарты, 2017). В настоящее время арендная деятельность, в которой участвуют банки, значительно стандартизирована. Этот процесс также стандартизировал вопросы передачи всех рисков и прибылей, связанных с правом собственности на актив. Арендная деятельность делится на финансовую и операционную аренду. В отличие от операционной аренды, финансовая аренда расширяет сферу применения и функции аренды по сравнению с торговой функцией и обладает дополнительными функциями, которые позволяют арендной деятельности быть более гибкой. Эти особенности включают в себя аренду с опцией покупки или обновления, продленную или первоначальную аренду и соглашения о распределении

остатка. Стоимость приобретения актива может быть номинальной или по чистой продажной стоимости, арендные платежи могут быть произведены авансом или иным образом, т.е. регулярно или по окончании срока, а доход от аренды может быть распределен между арендодателем и арендатором по соглашению о разделе остатка (Назаренко, 2016).

В дополнение к характеристикам признания финансовой аренды, критерии классификации аренды как финансовой в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО 17-стандарт) включают следующие:

(a) договор аренды передает право собственности на имущество арендатору до окончания срока аренды;

(b) арендатор имеет право приобрести актив по цене, которая на дату реализации опциона ожидается значительно ниже его справедливой стоимости, что приводит к высокой вероятности осуществления опциона на момент начала аренды;

(c) даже если право собственности не передается, срок аренды охватывает значительную часть экономического срока службы актива;

(d) текущая стоимость минимальных арендных платежей на момент начала аренды составляет как минимум справедливую стоимость арендованного объекта;

(e) арендованные активы обладают специализированными характеристиками, которые позволяют использовать их только арендатору без существенных изменений.

Исходя из этих критериев, ожидается, что арендные платежи в течение срока аренды обеспечат арендодателю возврат капитала и принесут арендатору значительную экономическую выгоду. Эти критерии подтверждают, что в признании финансовой аренды акцент делается не на праве собственности, а на том, что существенные риски и вознаграждения переходят к арендатору. Эта особенность отличает ее от продажи. Оценка арендованных активов определяется характеристиками актива, видом бизнеса и экономическими условиями. Срок аренды уникален для каждого договора, так как он основан на сроке, в течение которого актив будет обслуживаться. Период эксплуатации актива подразумевает предполагаемый срок службы для распределения расходов, таких как банковские расходы. Таким образом, экономический срок службы актива связан с потенциальной будущей прибылью, ожидаемой от использования актива в установленных деловых и экономических условиях. Относительные различия между этими сроками влияют на оценку арендованного объекта. Если экономический срок службы актива короче оставшегося полезного срока службы или срока аренды, актив обесценивается и подлежит списанию. Аренда по сути является одной из форм продажи, но, в отличие от обычной купли-продажи, предметом договора аренды является использование актива и получение от него выгоды, а не его полная стоимость. Кроме того, наличие актива имеет фундаментальное значение при заключении или реализации договора аренды.

Анализ и обсуждение результатов.

Основные элементы договора аренды включают предложение и акцепт, арендодателя, арендатора и объект договора (размер арендной платы и услуги). В договоре аренды может быть указан актив или иное определение. Любое изменение рыночной стоимости по отношению к балансовой стоимости может нанести ущерб активу. Арендная плата формируется как цена, уплачиваемая за услуги, предоставляемые активом. Таким образом, полученный доход может быть рассчитан на срок, в течение которого используется актив. Арендная плата может быть не обязательно в денежной форме, но также в виде других льгот или платежей. Гибкость аренды зависит от времени, места, расстояния и условий использования. Обычно арендная плата выплачивается после выполнения условий, указанных в договоре. Арендная плата может быть гибкой как по ставке, так и по способу оплаты, что

позволяет ускорять или откладывать платежи. Поэтому арендный договор может быть признан в балансе как предварительно оплаченные арендные доходы или доходы будущих периодов. Согласно стандартам ААОIFI (Организация бухгалтерского учета и аудита для исламских финансовых институтов), арендная плата, в отличие от финансирования через муробаху не делится на части прибыли и расходов (Шариатские стандарты, 2017). Однако, если аренда сопровождается передачей права собственности на актив, платеж может состоять из двух частей. В данном случае арендная плата включает в себя сумму финансирования покупки, а также арендную плату. Кроме того, арендная плата формально позволяет получать прибыль. В арендном договоре обязательства арендодателя включают доставку объекта аренды, предоставление гарантий на дефекты, страхование и техническое обслуживание объекта аренды. Обязанности арендатора заключаются в правильном использовании актива и своевременной оплате аренды. Как упоминалось выше, его гибкость аналогична гибкости традиционной аренды.

Как и традиционная аренда, аренда классифицируется как операционная аренда и аренда Ijarah Muntahia Bitamlik (ИМВ) (как аренда, аналогичная финансовой аренде) (Шариатские стандарты, 2017). Операционная аренда-это одна из разновидностей аренды, при которой передача права собственности арендатору не предусмотрена. ИМВ-это форма аренды, при которой право собственности может быть передано арендатору в виде подарка, продажи по заранее установленной цене или по эквивалентной цене с учетом будущих арендных платежей. В ответ на современные финансовые потребности разработаны финансовые арендные контракты, которые применяются в исламском банковском деле. Контракты ИМВ включают передачу права собственности на арендованные активы арендатору по окончании срока аренды. Передача может осуществляться в форме подарка, покупки по заранее определенной цене или по высокой цене с планируемой поэтапной (остаточной) передачей и права собственности. Его механизмы демонстрируют сходство с традиционной арендой, но отличаются в применении принципов фикха. Опция передачи согласовывается в начале срока аренды и оформляется при реализации одной из структурных опций договора аренды. Существует четкое различие между типами контрактов, заключенных и исполняемых в соответствии с ИМВ (Шариатские стандарты, 2017). Это можно описать следующим образом:

Необходимо выделить и признать каждый вид ИМВ, поскольку при правильном исполнении одного контракта, вытекающего из другого необходимо соблюдать требования и принципы шариата. Например, передача актива арендатору по окончании аренды может быть подарком или продажей. Даже если актив передан в аренду, арендодатель сохраняет полное право собственности на актив, включая право распоряжаться им. При продаже актива арендодатель становится продавцом, а арендатор - покупателем. Таким образом, полное право собственности на имущество переходит к покупателю. Это влияет на оценку актива, измерение доходов и отражение в отчетах о балансе, доходах и расходах. Актив становится совместно принадлежащим обеим сторонам, и одна сторона передает его в аренду другой. Таким образом, ИФИ (Исламский финансовый институт) владеет активом совместно с клиентом. В течение этого периода спрос на капитал со стороны арендатора возрастает. Договор аренды прекращается, когда у клиента возникает требование о возмещении всего капитала в отношении актива. Продажа и повторная аренда допускаются, если выполнение купли-продажи не зависит от выполнения договора аренды. Однако допускается взаимное соглашение, при котором одна сторона обещает сдать его в аренду другой стороне или в пользу другого участника. Это правило обеспечивает гибкость для клиента, стремящегося к повторному финансированию через продажу актива, находящегося в

его владении. Договор аренды с опцией покупки и передачи арендатору считается одним из видов аренды ИМВ.

Финансовая аренда-это аренда капитала, основной целью арендодателя (финансирующего лица) является восстановление капитала и получение процентов (Токарева, 2015). Хотя актив предназначен для использования в качестве полезного или производственного, производительность связана с погашением кредита и выплатой процентов. Аренда непосредственно связана с эксплуатацией арендуемого объекта, что подразумевает эффективное использование актива. ИМВ - различает узурфрукт (вещное право пользования чужим имуществом с правом присвоения доходов от него) и собственность при выполнении двух контрактов. Это четко определяет права и обязанности по договору аренды, права и обязанности при передаче права собственности.

Известно, что право собственности на актив, расходы на техническое обслуживание и страхование остаются за арендодателем, в то время как услуги и эффективное использование актива переходят к арендатору в обмен на арендную плату. Другими словами, для каждой формы ИМВ услуга, предоставляемая активом, является арендой, и распоряжение активом арендодателем может осуществляться путем дарения, продажи или поэтапной передачи права требования в отношении актива. ИМВ позволяет различать сделки по оказанию услуг и продаже материальных активов, а также контракт на использование актива в качестве финансового инструмента.

16 июня 1997 года был принят финансовый стандарт ААОIFI №8, который определяет требования к финансовой отчетности для аренды и ИМВ. Стандарт охватывает активы, приобретенные ИФИ, а также расходы, доходы и убытки, возникающие в результате финансирования аренды. Стандарт устанавливает четкие определения и масштаб аренды и ИМВ. Кроме того, стандарт также определяет процедуру финансового учета продаж, изъятия средств и субаренды. Подход, принятый ААОIFI при представлении отчетности по аренде, не имеет значительных отличий от общепринятых принципов финансовой отчетности в отношении операционной аренды (Шариатские стандарты, 2017). С точки зрения арендодателя, активы, приобретенные для использования в аренде, учитываются по исторической стоимости. Снижение стоимости любого из постоянных активов отражается в отчете о прибылях и расходах. Амортизация арендуемых активов производится в соответствии с политикой учета аналогичных активов. Активы представляются как инвестиции в Арендуемые активы. Доходы в виде арендных платежей признаются в течение срока аренды и отражаются в отчете о доходах и расходах как доход от аренды. Любые первоначальные расходы, возникающие при заключении договора аренды, если они незначительны, будут включены непосредственно в отчет о доходах и убытках, в противном случае они могут быть распределены в порядке, соответствующем признанию дохода от аренды. Расходы на техническое обслуживание арендуемого актива, такие как ремонт, также включаются в отчет о доходах и расходах. Если эти расходы значительны, создается резерв для покрытия любых ремонтных затрат, которые могут возникнуть в течение срока аренды. На конец финансового периода любой полученный доход от аренды учитывается как дебиторская задолженность и оценивается по стоимости денежного эквивалента. Расходы списываются соответственно из аналогичных резервов. Если по условиям договора аренды ИФИ является арендатором, произведенные арендные платежи отражаются как расходы на аренду, а любые первоначальные прямые расходы, если они значительны или иным образом распределены в течение срока аренды, учитываются как расходы за период. Однако в случае финансовой аренды важно отметить, что при финансировании аренды со стороны ИФИ для клиента финансовый учет, относящийся к аренде, существенно не отличается от операционного. Разница заключается только в том, что активы отражаются как активы по финансовой аренде. Требования к передаче

активов путем дарения или продажи и взиманию платы (если таковая имеется) за эти переводы существенно различаются. По состоянию на дату баланса амортизация активов ИМВ, переданных в качестве подарка, рассчитывается по нулевой остаточной стоимости. После окончания срока аренды, когда активы передаются, компенсация за передачу не выплачивается. Технически остаточная стоимость актива для ИФИ отсутствует, так как по истечении срока аренды актив передается клиенту без каких-либо оплат. Операция по передаче считается завершенной после того, как все арендные платежи были произведены. Если актив был обесценен до того, как он был передан арендатору, и это обесценение не связано с действиями или бездействием арендатора, клиент, как арендатор, может потребовать разницу между арендными платежами и справедливой стоимостью аренды, если актив еще не был передан. Это будет отражено в балансе ИФИ как обязательство (Шариатские стандарты, 2017). Если срок аренды меньше экономического срока службы, то ожидается цена на конец срока аренды. Амортизируемая сумма на балансе включает стоимость актива за вычетом гарантированной остаточной стоимости или указанной в контракте суммы. Договор аренды может предусматривать для клиента возможность (опцион) приобрести актив, то есть арендодатель обязуется продать актив арендатору. Согласно стандарту ААОIFI, арендатор может быть обязан приобрести имущество. По окончании срока аренды, если арендатор имеет опцион на покупку актива и не воспользуется им, актив остается у арендодателя и оценивается по эквиваленту денежной стоимости, а также переклассифицируется как активы, приобретенные для аренды. Снижение чистой балансовой стоимости объекта аренды признается в отчете о доходах и расходах за период как убыток. Если клиент имеет обязательство и не выплатил сумму покупки, то непогашенная сумма признается как дебиторская задолженность арендатора. Амортизация актива ИМВ на балансе рассматривается аналогично операционной аренде, так как гарантированная остаточная стоимость не определена. Если до окончания срока аренды реализуется опцион на покупку, и актив ИМВ продается по цене, эквивалентной оставшимся арендным платежам, то ИФИ как арендодатель признает прибыль или убыток, возникающие в результате разницы между ценой продажи и балансовой стоимостью. ИМВ - это соглашение, которое включает поэтапную продажу долей в арендуемом объекте и использование двух договоров, в которых ИФИ и арендатор выступают соответственно как партнеры, а также как арендодатель и арендатор. Что касается требований по собственному капиталу, то они делятся полученным доходом и понесенными расходами на ремонт актива. На дату баланса любая часть непроданного актива остается на счете арендодателя, а амортизация учитывается как операционная аренда. Прибыль или убыток, возникающие в результате передачи актива от арендодателя арендатору, возмещаются арендодателем.

Доход от аренды, начисленный ИФИ, уменьшается пропорционально увеличению доли требования клиента на собственный капитал в течение срока аренды. Расходы на ремонт и страховку распределяются в соответствии с требованиями по собственным средствам. По окончании срока аренды, когда арендатор полностью выплачивает арендные платежи и долю капитала, актив передается на счет арендатора. Операции по продаже и повторной аренде зависят от типа аренды актива. Если актив принадлежит клиенту, ИФИ должен отразить его в отчете в качестве арендодателя. В противном случае ИФИ отразит актив в отчете в качестве арендатора (Клеблеева, 2014).

Заключение.

Основная суть заключается в том, что оценка актива в момент его продажи должна отражать рыночную стоимость или справедливую цену. Любое расхождение должно учитываться как прибыль или убыток арендатора и распределяться на его счетах в течение срока аренды.

Основным результатом использования ИМВ в качестве замены финансовой аренды является то, что она отражается на счете арендодателя как основной инструмент, а не как дебиторская задолженность. Процентный доход заменяется доходом от аренды. Что касается арендатора, то для него актив остается внебалансовым объектом, оказывающим минимальное влияние на решения о структуре капитала, такие как договоры по облигациям. С точки зрения справедливого обращения, размер справедливой арендной платы устанавливается таким образом, чтобы не допустить необоснованного обогащения в результате противоположного обмена стоимостью.

Финансовую аренду можно отличить от ИМВ следующим образом:

- клиент желает арендовать оборудование с последующим его выкупом и обращается в ИФИ за финансированием.
- ИФИ покупает оборудование и предоставляет его клиенту в аренду с правом выкупа по согласованной цене в течение или по окончании срока аренды.
- в течение срока аренды оборудование предоставляется в качестве основного инструмента с соответствующими резервами на износ или амортизацию в банке, ИФИ отчитывается о доходах от аренды, вычитывает как доходы и все расходы, связанные с арендой, клиент выплачивает арендные платежи, которые учитываются как расходы.
- после продажи оборудования заказчику, доход или убыток от утилизации актива учитывается ИФИ, и актив передается клиенту после оплаты согласованной цены.
- однако при финансовой аренде клиент покупает оборудование по финансовой аренде, сохраняя при этом право на его повторное владение.
- невыплаченная сумма дебиторской задолженности с начисленными процентами по финансовой аренде учитывается банком как задолженность, которую клиент должен погасить.
- после выполнения всех обязательств по финансовой аренде клиент получает полное право собственности на оборудование.

Договор аренды, принятый в качестве финансирования аренды, устанавливает четкое различие между арендой и передачей права собственности. Его применение в качестве альтернативы финансовой аренде оказывает существенное влияние на отражение актива в балансовом или во внебалансовом отчете. Экономические последствия вытекают из цели и формы контракта, которые требуют, чтобы условия контракта были четкими и прозрачными во избежание каких-либо споров.

Литература/ Reference:

Назаренко, М. А. (2016). Оценка в бухгалтерском учете. Признание объектов в соответствии с РПБУ и МСФО. In Лучшая студенческая статья 2016 (pp. 87-93).

Курноскина, О. Г. (2006). Сделки с недвижимостью. М.: Юстицинформ.

Клеблеева Р. Ш. (2014) Исламская модель бухгалтерского учета: предпосылки возникновения и история развития //Проблемы современной экономики. – №. 1 (49). – С. 272-278.

Токарева, Е. В. (2015). Методика учета операций финансовой аренды у арендодателя в соответствии с МСФО (IAS) 17. Известия Нижневолжского агроуниверситетского комплекса: Наука и высшее профессиональное образование, (3 (39)), 255-260.

Шариатские стандарты (2017) / Организация бухгалтерского учета и аудита исламских финансовых учреждений – М.: Издательство «Исламская книга», – 920 с.