



# **Course: Islamic Finance**

## **Lecture 4: Islamic Banking Services (Leasing based and Project based products)**

**Lecturer: Shaamirova Surayyo**

# Мундарижа

1. Ижара бўйича асосий тушунчалар ва унинг моҳияти

2. Ижара шартномасининг турлари

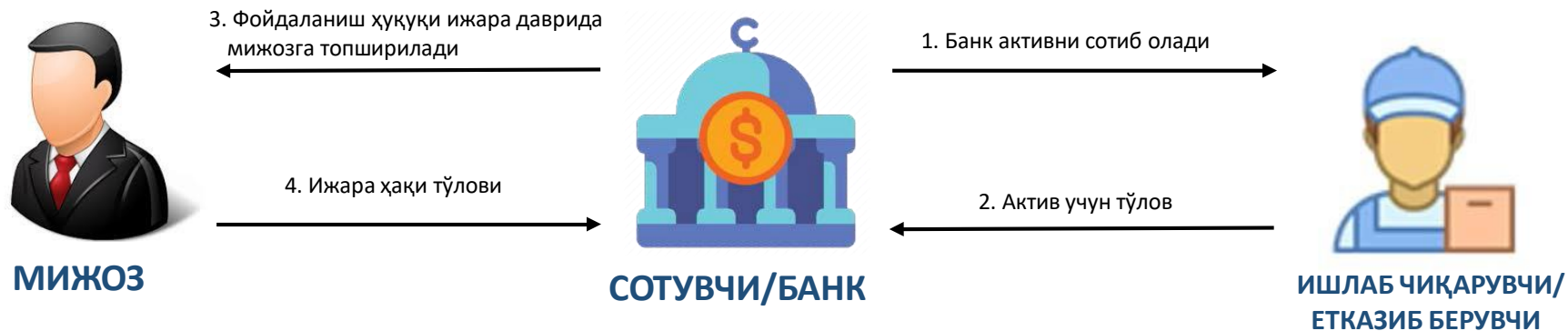
3. Исломий Ижара VS Анъанавий лизинг

4. Ижара шартномасини бошқаришдаги муаммолар

# **1. Ижара бўйича асосий тушунчалар ва унинг моҳияти**

# Ижара бўйича асосий тушунчалар ва унинг МОҲИАТИ

- **Ижара** жисмоний активни лизинга олиш ёки ёллашни англатади. Унда икки томон иштирок этади, биринчи томон **Ажир** ёки **Мужир** (ижарага берувчи). Ажир одатда банк бўлиб, ўз активини иккинчи томон бўлган **Мустажир** (ижарачи ёки мол-мулкка эҳтиёжманд шахс) мижозларига ижарага беради.
- Олдиндан белгиланган ижара ҳақини (**Ужра**) тўлаш орқали ижарага олувчи активларга эгалик қилиш билан боғлиқ имтиёзларни олади. Ижара муддати тугагач актив банкка қайтилади.
- Ижара маълум вақт оралиғида ижара даври деб аталади ва бу ижара шартномасининг моҳиятидир.



# Ижара бўйича асосий тушунчалар ва унинг МОҲИЯТИ



## Ижара баъзи шартлари

- Бошқа битимлардаги каби, ижара битимини имзоловчи томонлар **шартнома тузиш лаёқатига** эга бўлиши керак
- Ижара олувчи ижарага олинган мулкдан **фақат шартномада кўрсатилган мақсадлардагина** фойдаланиши мумкин
- Ижара олувчининг зиммасида ижарага олинган мулкнинг тўла-тўқислигини таъминлаш бўйича **масъулияти** бор, яъни ижарадаги мулкка ижара олувчининг айби билан зарар етса у жавобгар бўлади, аммо бунда ижара олувчининг айби бўлмаса, у жавобгар бўлмайди
- Ижарага берувчи мулкдаги нуқсонларга **жавобгарлик ўзидан соқит қилиши мумкин эмас**
- Ижарамулкини учинчи шахсга сотиш мумкин, янги мулкдар ижарага оид барча ҳуқуқ ва мажбуриятлар унга ўтади
- Мулкни қуйи ижарага мулкдор рухсати билан бериш мумкин, аммо ижара шартлари биринчи шарномадан ёмонроқ бўлмаслиги ва муддати узунроқ бўлмаслиги лозим

# Ижара бўйича асосий тушунчалар ва унинг МОҲИЯТИ

- **Ижара объектига эгалик қилиш шартлари:**
- **Кўрсатилган мулкка нисбатан:**
  - **Актив мавжуд бўлиши ва ижарага берувчи мулкдор бўлиши; ёки**
  - **Мавжуд бўлмаслиги, аммо аниқ тавсифланган бўлиши; ёки**
  - **Мавжуд бўлган, аммо ижарага берувчи мулки бўлмаслиги мумкин.**
- **Ижарачи мулкка нисбатан ишончли фойдаланувчи (амин) даражасида бўлади**
- **Ижарага олувчи мулкдан тўлиқ фойдаланиш имконияти бўлиши керак**
- **Ижара мулкига ижарачининг айби ёки бепарволиги сабабли зарар етказилса,**
- **Ушбу зарарга ижарачи масъул ҳисобланади**



# Ижара бўйича асосий тушунчалар ва унинг моҳияти (Cont.,)



- Бўлажак ижарачидан мулкни **сотиб олиш мумкин**, агар иккита шартнома шартли бўлмаса (сотиб олиш-сотиш ва ижарага бериш)
- Мижозга кейинчалик ижарага бериш мақсадида мижоз билан биргаликда мол-мулк сотиб олиш мумкин.
- Бу ҳолда ижара тўлови маблағдаги улушларга мутаносиб равишда ҳисобланади
- Ижарачи ижарага берувчи билан келишмай мулкдан фойдаланмаслиги сабабли ёки мулкни қайтарса, шартнома муддати якунигача бўлган тўловларни амалга ошириши керак

# Ижара бўйича асосий тушунчалар ва унинг МОҲИЯТИ

## Ижара тўловлари:



- Ижара тўлови **миқдори шартнома имзоланаётган вақтда** келишилиши керак
- Ижара тўловларига бир томонлама ўзгартириш киритиш мумкин эмас
- **Келажакдаги** тўловлар миқдорини томонларнинг **келишувига** мувофиқ ўзгартириш мумкин
- Ижара тўлови миқдори (i) ўзгармас; (ii) ўзгарувчан – бирор кўрсаткичга боғланган; (iii) ўзгарувчан ва ўзгармас миқдорлар комбинацияси бўлиши мумкин (ўзгарувчан миқдорнинг қуйи ва юқори чегараси белгиланган бўлиши керак, ғарардан ҳоли бўлиши учун)
- Ижара ҳақини қисмларга бўлиш мумкин, улардан бири мол-мулкни ишлатиш билан боғлиқ тўловларни қоплаш (суғурта ва ҳк).
- Тўлов нақд ёки хизмат (манфаат) шаклида бўлиши мумкин.

# Ижара бўйича асосий тушунчалар ва унинг МОҲИЯТИ



## Ижара шартномасини бекор қилиш:

- Ижара шартномаси икки томонлама бажарилиши лозим бўлган шартномадир
- Шартномани бир томонлама бекор қилиш қуйидаги ҳолатларда мумкин:
  - Икки томоннинг ўзаро розилиги билан
  - Ижара мулки фойдаланишга яроқсиз ҳолга келса
  - Форс-мажор ҳалотларда
  - Ижара тўловлари тўланмаслиги оқибатида
  - мдан бир томонлама чиқиш ҳуқуқини қўллаш;
- Муддати тугагандан сўнг

# Ижара мулкига зарар етиш ёки йўқ бўлиши

Қисман зарар етиш	Тўлиқ йўқ бўлиши
<b>Ижарачининг айбисиз</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Мулкдан фойдаланиш имконияти бўлмаса ижарачи шартномани бекор қилиши мумкин</li><li>- Таъмирлашни талаб қилиш ҳуқуқи бор</li><li>- Таъмирлаш давомида ижара тўловларини қилмаслик</li><li>- Ижара муддатини узайтириш ҳуқуқи</li><li>- Ижара тўловини камайтириш (келишувга кўра)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Шартнома бекор қилиниши мумкин (агар мулк алмаштириб берилмаса)</li><li>- Ижара тўловларини ҳисоблаш тўхтатилади, олдиндан қилинган тўловлар қайтарилади</li><li>- Қилинган ижара тўловлари (мулк учун қилинган тўловлар) қайта ҳисобланиб, ижарачига қайтарилади</li><li>- Суғурта бадали ижарага берувчининг ҳақидир</li></ul>
<b>Ижарачининг айби билан</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ижарачи мулкни ўз ҳолига келтириш зарур</li><li>- Ижара тўловлари қилинаверади (ижарага берувчи тўлов миқдорини камайтириши ёки воз кечиши мумкин)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ижарага олувчи тўғридан-тўғри етказилган зарарни қоплайди ва учинчи шахсларга етказилган зарарни тўлиқ қоплайди</li><li>- Суғурта бадали етказилган зарарни тўлиқ қолпламаса, ижарачи ўртадаги фарқни тўлаши керак</li></ul>

# Ижара мулки мавжуд бўлган, аммо ижарага берувчи мулки бўлмаган ҳолат



- Ижара шартномаси мулкни келажакда муайян санага етказиб бериш шарти билан миждо томонидан берилган ваъда асосида тузилиши мумкин
- Ижара муддати келажакдаги муайян мулк етказиб берилган санадан бошланади
- Ижарачи ижара тўловларини мулк етказиб берилмай туриб олдиндан тўлаши мумкин
- Ижарага берувчи активни етказиб беролмаса, ижарачининг қуйидаги ҳуқуқлари бор:
  - Мулкка ҳар томонлама тенг бўлган бошқа мулк талаб қилиш
  - Шартномани бекор қилиш
  - Шартнома шартларини қайта кўриб чиқиш
- Ижарачи ҳамиш жиддия тўлаб, мулк етказиб берилганда олишдан бош тортса, мулкни етказиб бериш билан боғлиқ бўлган тўғридан-тўғри харажатлар ушлаб қолинади
- Ижарачи келажакда етказиб бериладиган мулкни ХХ кун ичида ижарага олишдан бош тортса ижарага берувчи мол етказиб берувчига мулкни қайтариши мумкин
- Олдиндан тўлов (ҳамиш жиддия ёки урбун) томонларнинг келишувига кўра ижара тўловлари ҳисобига киритилиши мумкин

# Ижарачи томонидан тўловлар бажарилмаганда



1. Тўловлар мунтазам кечиктирилганда ижара берувчи шартномани бекор қилиши мумкин
2. Ижара берувчи ижарачидан мулкни сотиб олишни талаб қилиши мумкин
3. Бу ҳолатда мулк нархи асосий тўловлар ва кечиктирилган йиғиндисидан иборат бўлади
4. Акс ҳолда, ижарачи мулкни ижара берувчига қайтариши зарур бўлади
5. Ижарага берувчи мулкни очиқ бозорда сотиши мумкин:
  - Агар сотиш нархи ижарачининг қарзидан (3) кам бўлса, ижарачи фарқини тўлаши лозим
  - Агар сотиш нархи ижарачининг қарзидан юқори бўлса, фарқи ижарачига қайтарилади

# Ижара бўйича хатарларни бошқариш



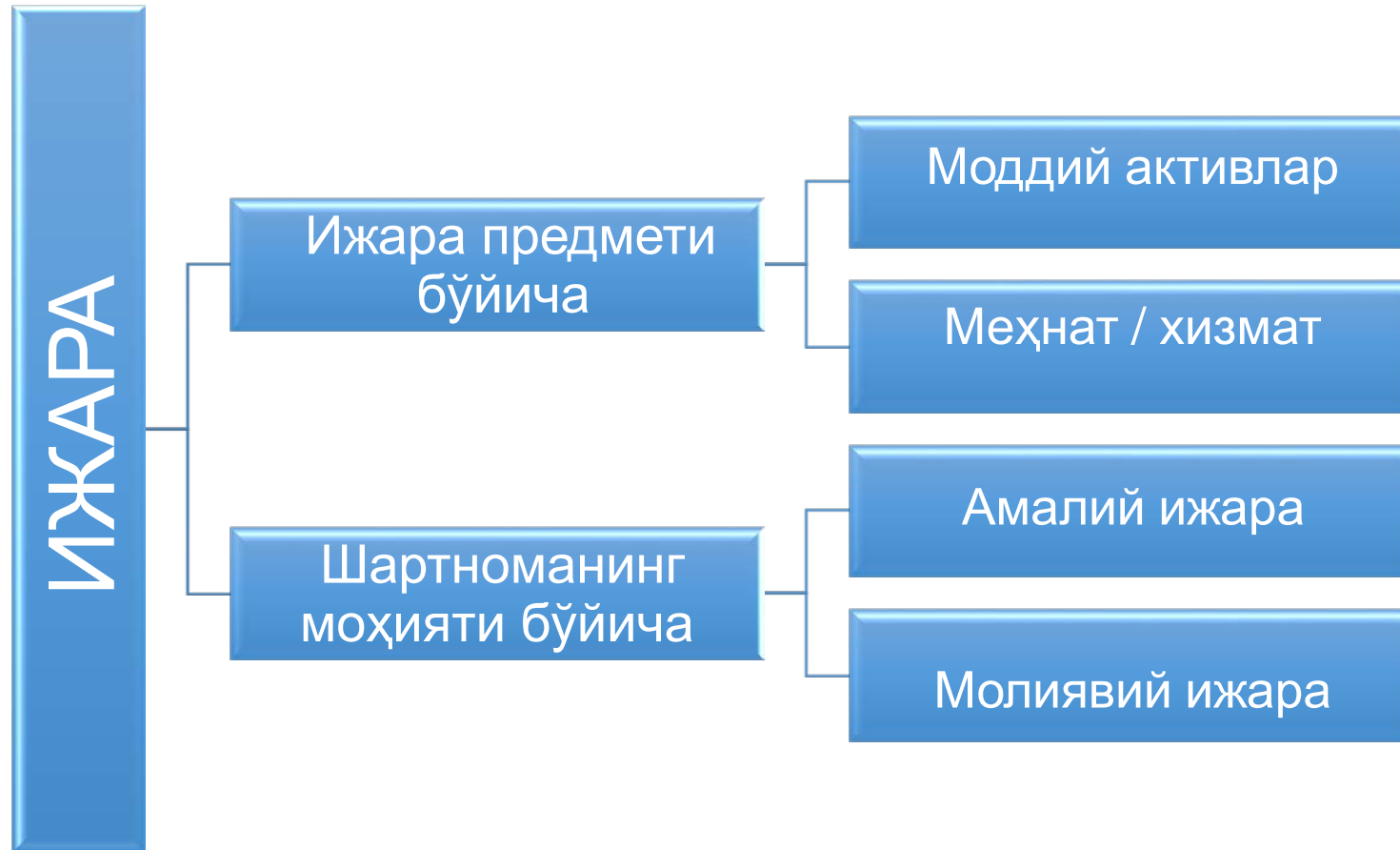
- Ижара бўйича хатарларни камайтириш учун кафолат, гаров (раҳн), омонат (ҳамиш жиддия) ёки бўнак (урбун) олиш мумкин
- Ижарачи мулкни ижарага олиш бўйича ваъдасини бажармаганда ҳамиш жиддия ҳисобидан кўрилган бевосита зарарларни қоплаш мумкин. Ваъда бажарилганда ҲЖ ижарачига қайтарилади ёки келишувга кўра ижара тўловлари ҳисобига қабул қилиниши мумкин

## Рискларни бошқариш

- Мулк нархи ва молиялаштириш нисбатини хавфсиз даражада сақлаш
- Ҳамиш жиддия ёки урбун олиш мумкин
- Ижарачи ва ижарага олувчи такафулдан фойдаланиши
- Бошқа активлар ва кафолат қабул қилиш
- Қуйи ижарага бериш ёки учинчи шахслар томонидан ижара мулкidan фойдаланиш бўйича шартларни бошқариш
- Тўловлар қилинмаган ҳолатда ижара мулкани қайтариб олиш ва сотиш бўйича низомларни ишлаб чиқиш

## **2. Ижара шартномасининг тулари**

# Ижаранинг турлари



# Ижаранинг турлари: Предмети бўйича

- **Моддий активлар:** Ижара эвазига мол-мулкдан фойдаланиш мақсадида бошқа шахсга берилган активлар. Мисол: **уйлар, транспорт воситалари ва турар жойлар.**
- **Меҳнат / хизмат:** Шахсни иш ҳақи эвазига иш билан таъминлаш билан боғлиқ меҳнат. Мисол: **муҳандис, шифокор, тикувчи ва дурадгор.**
- Ҳанафий фикҳига асосланган Исломий тижорат қонунларинг учинчи тури **ҳайвонлар ижараси** ҳисобланади. Ижара берувчи актив эгаси сифатида, эгалик қилиш билан боғлиқ харажатлар ва хатарларни ўз зиммасига олиши керак.



# Ижаранинг турлари: Шартнома моҳияти бўйича



- **Операцион ижарада** мулк эгаси фақат мулкни бошқариш ҳуқуқини ижара олувчига ўтказди ва эгаллик ҳуқуқини ўзида сақлаб қолади, ижара муддати тугагандан сўнг активни қайтариб олади. Ушбу усул бошқа шартлар бажарилган тақдирда Шариатда жоиздир.
- **Операцион ижара** - бу илаб чиқаришда жуда кўп вақт талаб этадиган ва сотиб олиш учун катта миқдорда маблағ талаб қиладиган активлардан фойдаланишни сотиб олишнинг энг мақбул усулидир. Аксарият кемалар ва самолётлар ушбу режим орқали олинади.
- Ижара олувчи ижарага олинган мулкдан **фақат шартномада кўрсатилган мақсадлардагина** фойдаланиши мумкин.



**Эслатма!** Актив банк мулки бўлиб қолади. Ижара муддати тугагач актив банкка қайтрилади.

# Ижаранинг турлари: Шартнома моҳияти бўйича



- **Молиявий ижара** – ижара шартномасининг охирида мулкка эгаллик ҳуқуқи ижара берувчидан ижара олувчига ўтказиш билан тугайдиган шартномадир. Ижаранинг ушбу тури турли шаклларда бўлиши мумкин, яъни охириги тўлов тўлангандан кегин мулк ҳуқуқи тўлиқ ўтиши ёки шартнома муддати тугагандан сўнг сотиб олиш, узайтириш ёки бекор қилиш танловини берадиган шакли.
- Ижаранинг ушбу тури “Ижара сумма ал-Бай” ёки “Ижара Мунтаҳия бит-Тамлик” номи билан ҳам танилган.
- **Ижара Мунтаҳия бит-Тамлик (ИМБТ)** ижара шартномаси – ҳақиқий ва асосий шартнома ҳисобланади. Бу барча Шариат қоидаларига амал қиладиган оддий Ижара шартномасидир.

# Ижара Мунтаҳия бит-Тамлик

## Ҳамиш Жиддия қабул қилиш

Мижоз банк талабларига жиддий муносабатда бўлиши ва банк томонидан сотиб олинган активни ижарага олишини таъминлаш учун, банк миждан Ҳамиш Жиддия талаб қилади.

Мижозни розилиги билан банк:

- Мудароба асосида инвестиция қилади,
- Уни мижднинг номига фойда/зарарни тақсимлаш депозити сифатида жойлаштиради,
- Буни ижара ҳақининг аванси сифатида кўриб чиқади.

Агар банк пулни ишлатса, у қарзга айланади ва банк учун мажбурият ҳисобланади.

## Активни сотиб олиш

Банк активни тўғридан-ўғри ёки агент орқали сотиб олиши мумкин. Агар активни импорт қилиш зарур бўлса, банк миждни ўзининг импорт агенти сифатида тайинлаши мумкин, аммо ААОIFI меъёрлари бўйича агент учунчи томон бўлиши афзал ҳисобланади. Банк барча мажбурият ва солиқларни, шунингдек транспорт ва бошқа тўловларни ўз зиммасига олади.

# Ижара Мунтаҳия бит-Тамлик

## **Мулкчилик шерикчилигини яратиш**

Банк ва мижоз активни сотиб олиш учун биргаликда “Ширкатулмилк” шерикчилигини (биргаликда эгалик қилиш) ташкил қилиши мумкин. Сўнгра банк ўз мижозига Камаювчан Мушарака (КМ) тамойили асосида ўз улушини ижарага бериши мумкин. Ижара ҳақи банкнинг эгаликдаги улушига мутаносиб бўлиши керак.

## **Расмий ижара шартномасини расмийлаштириш**

Банк активни сотиб олиб эгалик қилганда ёки мижоз-агент эгалик қилганда расмий ижара шартномаси тузилади. Актив тўлиқ ўрнатилиб фойдаланишга тайёр бўлгандан сўнг ижара ҳақи ҳисобланиши бошланади. Агар ижарачи томонидан юзага келган муаммо туфайли активдан фойдаланиш кечиккан бўлса ҳам ижара ҳақи тўланади.

## **Тўлов бўйича дефолтларни бошқариш**

Агар мижоз ижара ҳақини ўз вақтида тўламаган бўлса, банк қолган муддат учун тўловни тезлаштиришни талаб қилиши мумкин. Бундай талаб ижарани муддатидан олдин бекор қилиш ҳисобланади. Бундай ҳолатда, банк активни қайтариб олиши ёки ижарачи активни сотиб олиши мумкин.

# Ижара Мунтаҳия бит-Тамлик

- Ижара Мунтаҳия бит-Тамлик маҳсулотига (молиявий ижаранинг муқобили) мисоллар
  - Транспорт воситалари сотиб олишни ижара битими орқали молиялаштириш
  - Ускуна, жиҳоз, ишлаб чиқариш воситалари сотиб олишни ижара орқали молиялаштириш
  - Узоқ муддат фойдаланиш мумкин бўлган маҳсулотларни сотиб олишни молиялаштириш
- ✓ Уй-жой сотиб олишни молиялаштириш
- ✓ Тижорий лойиҳаларни молиялаштириш



**Эслатма!** Активга эгалик қилиш ҳуқуқи Ижара муддати тугагач миждозга ўтказилади.

### **3. Исломий Ижара VS Анъанавий Лизинг**

# Анъанавий Лизинг VS Исломий Ижара

	Анъанавий молиявий лизинг	Ижара
Эгалик	Ижарага берилган актив банкка тегишли эмас.	Ижарага берилган актив банкка тегишли.
Эгалик хатари	Банк активнинг йўқолиши учун жавобгар эмас. Мижоз мулк ҳуқуқини биринчи кундан ўз зиммасига олади.	Банк активни йўқотиш хавфини ўз зиммасига олади, агар зарар мижознинг эҳтиётсизлиги туфайли келиб чиқмаса.
Ижара ҳақи ҳисобла ниш санаси	Активни етказиб беришдан олдин ижара ҳақи ундирилиши мумкин. Одатда актив сотиб олиш учун пул чиқарилган кундан бошлаб ижара ҳақи ҳисоблашни бошлайди.	Активни мижозга топширишдан олдин ҳеч қандай ижара ҳақи олиши ёки талаб қилиши мумкин эмас. Ҳар қандай ҳисобланган аванс ижараси, актив фойдаланишга топширилгунга қадар банкнинг мажбурияти ҳисобланади.

# Анъанавий Лизинг VS Исломий Ижара

	Анъанавий молиявий лизинг	Ижара
Шартномани бекор қилиш	Банк ижара шартномасини сабабсиз бир томонлама бекор қилишга ҳақли.	Бекор қилиш (шартномани ўзгартириш) фақат ўзаро келишув асосида бўлиши мумкин ва ҳеч бир томон битимни бир томонлама бекор қилиши мумкин эмас (агар томонлар шартномани бузмаган бўлса).
Жарима	Ўз вақтида тўланмаса жарима ундирилади ва бу банк даромадига олинади.	Кечиктирилган тўлов учун йиғим олинади, фақат огохлантирувчи восита сифатида ва хайрия ташкилотига ўтказилади (банк даромадига қўшилмайди).
Капитал таъмирлаш харажатлари	Ижарачи зиммасида	Ижарага берувчи зиммасида
Мулкни сотиш	Ижара ва олди-сотди шартномаси бирлаштирилган	Икки шартномани бирлаштириш тақиқланади

## **4. Ижара шартномасини бошқаришдаги муаммолар**

# Ижара шартномасини бошқаришдаги муаммолар

**Ижара шартномалари бўйича бошқарилиши керак бўлган етти та масала мавжуд.**  
Улар қуйидагилар билан боғлиқ:

- Шартномани расмийлаштириш
- Ижара ҳақини аниқлаш/белгилаш
- Ижарага олувчи томонидан ижарага бериш
- Хавфсизлик ва мажбуриятлар
- Ғарар
- Бурчини бажармаслик хавфи
- Тугатиш ёки бекор қилиш



# ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР

- Hassan, M. K., Kayed, R. N., & Oseni, U. A. (2013). *Introduction to Islamic banking and finance: Principles and practice*. Pearson.
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions. (2015). *Shari'ah standard No. 9: Ijarah and Ijarah muntahia bittamleek*. Manama, Bahrain: Author.
- Muhammad Taqi Usmani. (2002). *An introduction to Islamic finance*. Karachi, Pakistan: Idaratul Ma'arif.
- Zamir Iqbal, & Abbas Mirakhor. (2011). *An introduction to Islamic finance: Theory and practice* (2nd ed.). Singapore: Wiley.
- Hans Visser. (2019). *Islamic finance: Principles and practice* (3rd ed.). Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing.

