

Галина П. Кондрашова  
**СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ИСЛАМСКОЙ ИПОТЕКИ**

*В статье проанализированы становление и развитие исламской ипотеки в мусульманских и немусульманских странах, отличия кредитных и страховых услуг, предоставляемых исламскими и традиционными банковскими и страховыми учреждениями. Развитие в Украине исламских финансов, в частности, исламского банкинга и исламского страхования, рассматривается как одно из направлений совершенствования отечественной банковской жилищной ипотеки.*

*Ключевые слова: принципы шариата; исламские банки; исламская ипотека; исламское страхование (такафул).*

*Лит. 27.*

Галина П. Кондрашова  
**СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ІСЛАМСЬКОЇ ІПОТЕКИ**

*У статті проаналізовано становлення та розвиток ісламської іпотеки в мусульманських і немусульманських країнах, відмінності кредитних і страхових послуг, що надаються ісламськими і традиційними банківськими і страховими установами. Розвиток в Україні ісламських фінансів, зокрема, ісламського банкінгу й ісламського страхування, розглядається як один з напрямів вдосконалення вітчизняної банківської житлової іпотеки.*

*Ключові слова: принципи шариату; ісламські банки; ісламська іпотека; ісламське страхування (такафул).*

Galyna P. Kondrashova<sup>1</sup>  
**FORMATION AND DEVELOPMENT OF ISLAMIC MORTGAGE**

*The paper analyzes the formation and development of Islamic mortgage in Muslim and non-Muslim countries. The differences in credit and insurance services provided by Islamic and traditional banking and insurance institutions are described. Development of Islamic finance in Ukraine, in particular, Islamic banking and Islamic insurance, is considered as one of the directions of housing mortgage improvement.*

*Keywords: principles of Sharia; Islamic banks; Islamic mortgage; Islamic insurance (takaful).*

**Постановка проблемы.** Исследование, проведенное в данной статье, призвано проанализировать сущность исламской ипотеки, итоги ее становления и развития в мусульманских и немусульманских странах мира и оценить возможности и последствия применения исламского банкинга и исламского страхования в сфере банковской жилищной ипотеки Украины в целях ее дальнейшего совершенствования.

**Анализ основных публикаций.** В советское время ряд авторов рассматривали в своих работах вопросы, связанные с исламской экономикой и отдельными исламскими финансовыми институтами: это Н.В. Жданов [3], И.В. Жмуйда [4], Н.Г. Киреев [12], А.И. Лукоянов [13], Н.М. Мамедова [14], В.П. Цуканов [25] и др. Позже появились работы российских авторов: Р.И. Беккина [1], А.С. Болджуровой [2], А.Ю. Журавлева [5], К.В. Кочмола [8], В.В. Павлова [17], Н.Ю. Ульченко [22], Е.И. Уразовой [23], А.О. Филоника [24]. Данные работы посвящены исследованию особенностей функционирования исламских финансов.

---

<sup>1</sup> Crimean branch of the National University of State Tax Service of Ukraine, Simferopol, Ukraine.

Большой интерес среди зарубежных исследований, посвященных исламским финансам, представляют работы, выполненные в Институте исламских исследований и подготовки кадров, при исламском банке развития, Университете короля Абд аль Азиза (Джидда) и других исследовательских центрах. Однако все они лишь фрагментарно освещают вопросы исламской жилищной ипотеки.

**Цель исследования.** В этой связи особенно актуальным становится исследование сущности и моделей исламской ипотеки, механизмов снижения рисков ипотечных кредитов с помощью системы исламского страхования (такафул), возможности за счет исламского банкинга увеличения финансовых потоков в украинскую традиционную банковскую ипотеку.

**Основные результаты исследований.** Теоретическая основа исламских финансов была заложена в 1947 г. С.М. Ахсаном Гилани, опубликовавшим книгу «Исламская экономика» [27]. В этом же году на английском языке вышла книга Ш.М. Ахмада «Экономика ислама» [26], также сыгравшая существенную роль в развитии исламских финансов.

Ислам накладывает на бизнес, в том числе банковский и страховой, ряд ограничений (запретов). Один из запретов распространяется на гарар (gharar) – неопределенность – сделки, условия которых содержат неоправданный или чрезмерный риск. Еще один запрет распространяется на рибу (riba) – ростовщичество, излишек, то есть займы под процент. В исламских финансах нельзя за деньги покупать деньги, привлечение средств должно осуществляться на основе разделения как прибыли, так и рисков. Третий запрет распространяется на мейсир (азарт) – спекулятивное поведение (например, запрет на операции с ценными бумагами и т.д.). Поэтому чаще всего исламские кредиты становятся совместным предприятием банка и заемщика, в классической финансовой трактовке напоминая прямые инвестиции.

Впервые исламские банки начали создаваться более 30 лет назад. Еще в 1963 г. по инициативе экономиста А. аль Наджара в египетском городке Мит Гамр был создан банк (Mit Ghamr Bank), который приступил к операциям по сбережению и накоплению средств физических лиц, а также к инвестированию доли накопленных ресурсов на условиях, исключающих ростовщичество, но с участием в прибыли от проведенных сделок. Однако на волне борьбы с исламскими радикальными организациями банк в 1967 г. был закрыт [18].

Мощные финансовые учреждения, предоставляющие клиентам широкий спектр услуг, основанных на принципах ислама, появились в 1970-ых гг., когда подскочившие цены на нефть обеспечили приток денег в страны Персидского залива. Так, в марте 1975 г. начал работать Исламский банк Дубая (Dubai Islamic Bank), а уже в октябре этого же года в Джидде (Саудовская Аравия) состоялось официальное открытие Исламского банка развития (Islamic Development Bank) при Организации Исламская Конференция. Это дало толчок к открытию национальных исламских банков в арабских странах: в Египте (Faisal Islamic Bank, 1977), Судане (Faisal Islamic Bank, 1977), Бахрейне (Bahrain Islamic Bank, 1979) [10].

Первым успешным проектом стал открытый в Объединенных Арабских Эмиратах в 1975 г. "Dubai Islamic Bank" [18]. Этому способствовали научные

исследования в области исламской экономики, реформирование национальных законодательств. Так, в Пакистане ростовщичество запрещено конституцией, в Малайзии правительство выбрало финансовый плюрализм. Оказалось, что для применения мусульманских экономических методов в западной экономике обычно не требуется нового законодательства в целом, достаточно расширить правовые возможности уже существующих финансовых институтов. Например, исламское страхование (takaful) может быть реализовано в рамках обществ взаимного страхования [11].

Эксперты оценивают неиспользуемый инвестиционный потенциал мусульманского мира в 150–200 млрд дол. США. В связи с этим в начале третьего тысячелетия западные финансовые корпорации начали создавать подразделения, работающие по разрешенным исламом правилам. Крупнейший банк Швейцарии (UBS) в 2003 г. открыл "Noriba Bank BSC" – дочерний банк в Бахрейне. В Великобритании специально для клиентов-мусульман действует исламский банк "Islamic Bank of Britain", а некоторые традиционные банковские учреждения Великобритании оказывают своим клиентам финансовые услуги, отвечающие требованиям шариата, например, "Saudi British Bank", его подразделения "Louds TSB" и HSBC [11].

Международная финансовая корпорация, финансирующая в России ипотечные программы банков, предоставила "Saudi British Bank" 50 млн дол. США для развития исламской ипотеки. Исламский ипотечный рынок, по оценкам Кингстонской бизнес-школы, только в Великобритании превышает 7 млрд дол. США [11].

То, что впоследствии стали называть «исламской ипотекой», группа мусульман впервые предложила на финансовом рынке в канадском городе Галифакс (провинция Новая Шотландия) в 1975 г. [1, 4]. Британский сайт "IslamicMortgages", представляющий информацию о халяльных (разрешенных шариатом) ипотечных кредитах, описывает три основные схемы (модели) жилищной ипотеки [11].

Первая схема – это аренда иджара (ijara) с последующим выкупом. По структуре сделка похожа на обратный лизинг. По данным "IslamicMortgages", большинство продуктов на английском ипотечном рынке работают по этой схеме. Вторая схема – это отсроченные продажи мурабаха (murabha). По данным сайта IslamicMortgages, только одна кредитная организация Великобритании при выдаче ипотечных жилищных кредитов применяет эту ипотечную схему. Третья схема – нисходящая доля мушарака (musharaka) [16; 18].

В Шотландии из-за особенностей законодательства чаще всего применяют именно схему нисходящей мушараки. Для приобретения жилой недвижимости в Англии также используются мусульманские строительные кооперативы.

Исламская ипотека находит спрос и у простых британцев. Это связано с тем, что ипотечные кредиты в Англии выдаются под плавающую процентную ставку, колебания которой в конце 1980-х гг. привели к многочисленным дефолтам ипотечных заемщиков. Клиенты исламских кредитных организаций в своих платежах по кредитам не зависят от уровня процентных ставок по кредитам, и потому им не грозит дефолт по причине возможных резких увеличений уровней процентных кредитных ставок.

Исламская ипотека пришла и в США. Развитие исламских услуг здесь было обусловлено ростом численности проживающих в стране мусульман. Наибольшая концентрация исламских финансовых институтов в США наблюдается в районах с высокой долей мусульманского населения – Чикаго, Северная Вирджиния, Мичиган, Миннеаполис, Южная Калифорния и Нью-Йорк. Возможность иметь собственное жилье до сих пор была практически недоступна мусульманам США, так как исламские религиозные нормы запрещают выплату процентов. Теперь, благодаря объединенным усилиям Агентства по финансированию жилищного строительства штата Миннесота и Африканского центра развития в стране появилась новая, беспроцентная, ипотека. Основная ее особенность заключается в том, что банк покупает жилье, а затем сдает его какой-либо семье за фиксированную ежемесячную плату. По истечении определенного периода времени дом переходит в собственность этой семьи. По оценкам руководителей религиозных общин Миннесоты, приблизительно 200 тыс. мусульман штата согласны только на беспроцентную ипотеку. При этом исламская ипотека обойдется покупателям примерно на 14% дороже из-за дополнительных расходов, связанных с необычностью этого вида операций, и, соответственно, более высокой ценой оформления [7].

Среди финансовых институтов, предлагающих исламские финансовые услуги в США, стоит отметить HSBC, "Larina Finance House", а также "University Bank in Ann Arbor", "Michigan, and Devon Bank of Chicago". Кроме того, в США существуют небанковские ипотечные и финансовые компании, предлагающие исламские финансовые продукты [21, 52].

В настоящее время именно в США и Великобритании наиболее интенсивно развиваются исламские банки, что заставляет некоторые западные фирмы заимствовать исламские стандарты для привлечения восточных инвесторов.

Интерес к исламской ипотеке возрос в конце 1990-х годов. Учрежденный в 1982 г. в Лондоне банк «Аль Барака» предлагал в 1980-е гг. схемы приобретения жилья, соответствующие принципам шариата. В 2003 г. на финансовый рынок Великобритании вышел банк HSBC. В 2005 г. другой крупный английский банк – "Llounds TSB" – предложил своим клиентам возможность ипотечного кредитования по шариату [1, 40].

В декабре 2005 г. в Москве при содействии единственного тогда в России исламского банка «Бадр-Форте банка» было зарегистрировано первое потребительское общество «Мэнзил» (в переводе с арабского – «очаг»). Общество является жилищным кооперативом. Основная цель деятельности общества – реализация халяльной программы приобретения жилья для мусульман. В основе функционирования схемы приобретения жилья, предлагаемой потребителем обществом, лежит механизм нисходящей мушараки [1; 11].

В 2011 г. и в Украине (Крым, г. Симферополь) появилось первое исламское финансовое учреждение – кредитный союз «Ля Риб» (дословно означает «без процентов»), который осуществляет все свои операции исключительно по законам шариата.

В настоящее время достаточно развита система ипотечного кредитования в Малайзии. Система ипотечного кредитования Малайзии получила свое раз-

вите путем создания Национальной ипотечной корпорации «Кагамас Берхард», в состав которой вошли Банк Малайзии (20%), финансовые компании (19,5%), коммерческие банки (60,5%). Процесс ипотечного кредитования в Малайзии делится на два этапа: процесс строительства жилого дома и процесс полного завершения строительства жилого дома. Для строительства жилого дома застройщику предоставляется кредит на срок 2–3 года, при этом застройщик официально извещает население о намерении строить жилой дом. В процессе строительства осуществляется предварительная продажа жилого дома. Основными условиями кредитования являются маржа финансирования 70–80%, средняя окупаемость кредита составляет 20–25 лет, ежемесячная сумма погашения основного долга составляет 1/3 ежемесячной суммы дохода заемщика, обязательным является предоставление контракта о страховании недвижимости, максимальная ставка вознаграждения составляет 9% [19].

Малайзийская модель ипотечного кредитования была выбрана бывшей советской Республикой Казахстан. В конце 2000 г. в республике началось внедрение этой модели. В ее основе лежит двухуровневая структура ипотечного рынка. В конце декабря 2000 г. Национальным банком Республики Казахстан было создано ЗАО «Казахская ипотечная компания» (КИК), по аналогии с малайзийской «Кагамас Берхард». Она была организована специально с целью формирования в стране рынка ипотечных ценных бумаг. «Кагамас» эмитирует ипотечные ценные бумаги (облигации), размещает их среди инвесторов и полученные от этих операций средства направляет на дополнительное финансирование исламской жилищной ипотеки.

Облигации «Кагамас» становятся главной движущей силой роста и катализатором развития вторичного ипотечного жилищного рынка. Существует 4 типа облигаций, выпускаемых «Кагамас»:

1. Облигации с фиксированной процентной ставкой со сроком обращения от 1,5 до 7 лет и выплатой процентов каждые полгода.

2. Облигации с плавающей процентной ставкой со сроком обращения до 7 лет и регулируемой процентной ставкой, привязанной к межбанковской ставке предложения (KLIVOR).

3. Краткосрочные долговые обязательства со сроком погашения от 1 до 12 месяцев и выплатой только номинальной стоимости при погашении.

4. «Санадат Мудараб Кагамас» (Sanadat Mudharabah Cagamas) – исламские облигации на основе принципа распределения прибыли [19].

Держатели облигаций получают дивиденды каждые полгода на основе заранее определенного коэффициента прибылей/убытков, а средства от выпуска и размещения облигаций используются на покупку жилищных кредитов. Для покупки долгов исламского жилищного финансирования используются облигации «Санадат Мудараб Кагамас».

Вслед за исламскими банками стали учреждаться исламские страховые компании, которые оказывают услуги исламским банкам по минимизации их рисков, в том числе рисков ипотечного кредитования. В традиционном (коммерческом) страховании, в том виде, в каком оно принято в Западном мире, нет запретов на риба, мейсир и гарар. Для защиты и сохранения финансовых и имущественных интересов всех участников банковских операций и услуг,

предоставляемых исламскими банковскими учреждениями, был разработан альтернативный традиционному страхованию вид деятельности, получивший название такафул.

Исламское страхование, или такафул (takaful), в переводе с арабского означает гарантирование друг друга или совместное, коллективное гарантирование. Первая в мире страховая компания исламского типа "Islamic Inshurens Kompany" была создана в Судане в 1979 г. с целью страхования в соответствии с принципами шариата экспортно-импортных операций, финансируемых исламскими банками [15; 20; 21].

Такафул основан на особом механизме распределения прибылей и убытков между участниками страховой сделки. Этот механизм соответствует принципам шариата. Задачами исламского страхования является защита своих интересов от непредвиденных обстоятельств путем солидарного участия в убытках, а также получение прибыли. Эти цели достигаются с помощью определенного способа разделения ответственности, основанного на модели мудараба, и особого механизмом отношений между страхователем и страховщиком.

Мудараба – договор, согласно которому клиент банка передает деньги банку для последующего вложения этих денег в определенный проект или вид деятельности. Прибыль, полученная в ходе реализации проекта, делится в оговоренной пропорции. Эта операция представляет собой аналог пассивной банковской операции – привлечение денег. Исламская уникальность состоит в том, что клиент знает, куда идут его деньги. Банк не может вкладывать деньги в некоторые запрещенные виды деятельности: производство и продажу алкоголя, организацию игорных домов и домов терпимости и т.д. Мудараба также исключает получение процентов в чистом виде. В рамках договора мудараба функции партнеров четко разделены. Владелец капитала ограничивается его предоставлением и не принимает участия в производственной деятельности, которая целиком возлагается на пользователя денежными средствами. При этом пользователь денежными средствами должен создать своему партнеру благоприятные условия для использования капитала [18; 20; 21].

Отношения между страхователем и страховщиком состоят в том, что уплаченная страхователем премия инвестируется строго в соответствии с принципами шариата, т. е. в активы компаний, не ведущих противоречащую принципам шариата деятельность.

К видам деятельности, не совместимой с моралью ислама, относят: ростовщичество (риба); сделки с повышенным риском (гарар), спекулятивная деятельность (например, операции с производными ценными бумагами); игорный бизнес (мейсир); традиционное (коммерческое) страхование и т.д. [6].

Как правило, инвестиции исламских страховых компаний осуществляются в акции, входящие в "Dow Jones Islamic Market Index". При этом страхователь имеет право на получение инвестиционного дохода компании от вложения части его средств. То же самое касается и принципов размещения страховых резервов.

Такафул делится на 2 вида:

1. Общий, аналогичный коммерческому имущественному страхованию.

2. Семейный, включающий личное страхование, но обладающий характерными отличительными чертами.

Перестрахование на принципах мусульманского права или ретакафул также применяется в практике исламской ипотеки [15; 20].

Наиболее широко услуги исламского страхования представлены в Малайзии и арабских странах. Услугами исламского страхования охвачены Китай, Индия, Индонезия, Шри-Ланка и другие страны. Такафул-бизнес существует также в США и Австралии. Первый шаг на этом пути был сделан и в Великобритании, где в 2008 г. получил лицензию первый исламский страховщик в Европе. Проявляют интерес к данному виду бизнеса Южная Африка, а также азиатские республики бывшего СССР.

В России первый страховщик, который стал работать по законам шариата, появился в 2009 году. Страховые компании России «Сафинат» и «Альянс-Капитал» создали «такафул-компанию». Она страхует клиентов сразу по нескольким традиционным и экзотическим направлениям, включая автокасco и страхование паломников.

**Выводы.** На сегодняшний день в мире существует более 300 исламских банков, совокупные активы которых превышают 250 млрд. долларов США, а ежегодные темпы их роста составляют 10–15%. Наиболее известными из них являются саудовский банк «Аль-Раджи» (Al-Rajhi Bank), иранский банк «Мелли» (Bank Melli), малазийский «Банк Муамалат» (Bank Muamalat Malaysia Berhad) и исламский инвестиционный банк "Gulf Finance House", расположенный в Бахрейне [10].

Практически каждый исламский банк занимается жилищной ипотекой.

В отчете о конкурентоспособности исламских банков компании "Ernst & Young" за 2013 г. прогнозируется, что мировые активы исламских коммерческих банков достигнут в 2013 г. суммы в 1,8 трлн дол. США против 1,3 трлн дол. США в 2011 году. Таким образом, среднегодовой прирост составляет 17%, что значительно выше, чем прогнозировалось ранее (15%) [16]. 20 самых успешных исламских банков продемонстрировали в течение последних 3 лет подъем на 16%. Эти банки принадлежат к 7 основным финансовым рынкам Исламского мира – Саудовской Аравии, Кувейта, ОАЭ, Бахрейна, Катара, Малайзии и Турции. Рынки Индонезии, Египта, Ирака и Ливии являются новыми на этом поприще [1].

В ближайшем будущем значительный рост объемов этого рынка будет обусловлен нефтяными богатствами большей части мусульманских стран, а также существующим скрытым спросом на инвестиции, предоставляемые в соответствии с законами шариата.

Огромные объемы ликвидности, наличие постоянного ее источника в исламских государствах (добыча и продажа нефти), рост численности мусульманского населения в немусульманских странах (скрытый спрос на инвестиции) формируют благоприятные условия для прилива мощных потоков денежных средств в эти страны, в том числе и в Украину. Приток мусульманских финансов в банковскую систему Украины позволит сделать банковскую жилищную ипотеку в нашей стране более реальной для всех граждан Украины.

1. Беккин Р. Современная исламская ипотека // Вестник НАУФОР.– 2008.– №9. – С. 40–43.
2. Болджурова А.С. Метод исламского финансирования иджара и финансовый лизинг: сравнительный анализ, 2012 // takafol.ru.
3. Жданов Н.В. Исламская концепция миропорядка. – М.: Международные отношения, 2003. – 568 с.
4. Жмуйда И., Морозова М. Исламские традиции и экономический рост // Азия и Африка сегодня.– 1997.– №8. – С. 27–31.
5. Журавлев А.Ю. Особенности функционирования исламских банков // Ближний Восток и современность. – Вып. 4. – М., 2002. – С. 46–60.
6. Заринов И.А., Петров А.В., Житов Д.В. Исламское банковское дело: история развития, 2006 // www.lawmix.ru.
7. Исламская ипотека завоевывает Америку, 2009 // www.islamnews.ru.
8. Исламские финансовые институты в мировой финансовой архитектуре / Под ред. К.В. Кочмола. – Ростов-на-Дону: РГЭУ (РИНХ), 2008. – 368 с.
9. Исламские финансы вступают в пору расцвета // Ориентир-Казахстан.– 2012.– №20 // orientir.ae.
10. Исламский банкинг во время мирового финансового кризиса // Ориентир-Казахстан.– 2012.– №20 // orientir.ae.
11. Казаков А. Ипотека по Корану, 2007 // www.islamnews.ru.
12. Киреев Н.Г. Проблемы социально-экономического развития Турции в турецких концепциях «исламской экономики» // Ислам в странах Ближнего и Среднего Востока. – М., 1982. – С. 97–110.
13. Лукьянов А.И. Взгляды шиитских идеологов Ирана на проблему собственности в контексте «исламской экономики» // Ислам: проблемы идеологии, права, политики и экономики. – М., 1985. – С. 80–95.
14. Мамедова Н.М. Исламская экономика и глобализация: (На примере Ирана) // Ислам и политика. – М., 2001. – С. 358–371.
15. Никишина К. С Кораном в руках // Пресса об исламской экономике, 2005 // www.takafol.ru.
16. Никонов А. Исламские банки завоевывают мир // Ежедневная деловая газета «РБКdaily».– 2006 // www.rbcdaily.ru.
17. Павлов В.В. Международный рынок исламского банковского капитала: становление и перспективы развития: Автореф. дис... докт. экон. наук: 08.00.14 / Моск. гос. ин-т междунар. отношений (ун-т) МИД РФ. – М., 2000. – 24 с.
18. Потапов А. Секреты исламского банкинга, 2003 // www.spekulant.ru.
19. Современное состояние и развитие ипотечного кредитования в республике Казахстан, 2001 // www.refine.org.ua.
20. Такафул: исламское страхование // Ориентир-Казахстан.– 2009 // orientir.ae.
21. Трунин П., Каменских М., Муфтяхетдинова М. Исламская финансовая система: современное состояние и перспективы развития: Научные труды №122Р. – М.: Институт экономики переходного периода, 2009. – 88 с.
22. Ульченко Н.Ю., Мамедова Н.М. Экономическое развитие и «исламская экономика» (опыт Турции и Ирана) // Ислам и общественное развитие в начале 21 века / Отв. ред. В.Я. Белокреницкий и др. – М., 2005. – С. 25–41.
23. Уразова Е.И. Опыт мусульманской Турции в создании экономики по западной модели // Ислам и общественное развитие в начале 21 века / Отв. ред. В.Я. Белокреницкий и др. – М., 2005. – С. 146–157.
24. Филоник А.О. Исламские банки и возможности становления исламской экономики // Ближний Восток и современность.– 1997.– №4. – С. 76–91.
25. Цуканов В.П. Государственное экономическое регулирование в Иране: отход от исламских принципов? // Ислам и общественное развитие в начале 21 века / Отв. ред. В.Я. Белокреницкий и др. – М., 2005. – С. 424–431.
26. Ahmad, S.M. (1947). Economics of Islam: a Comparative Study. Lahor.
27. Ahsan Gilani, S.M. (1947). Islami Ma'ashiyat. Hyderabad (на урду).

Стаття надійшла до редакції 20.02.2014.