326594 - Решение о внесении первоначального взноса на покупку квартиры, которая еще не было построена, и получение с этого прибыли

Вопрос

Я внес залог агентству недвижимости, чтобы купить квартиру, которая еще строится, и которую смогу получить только через два года. Агентство платит прибыль (проценты) по первоначальному взносу, который клиент вносит до постройки дома. Можно ли получать эту прибыль и передать их фирме для трат на техническое обслуживание квартиры?

Подробный ответ

Во-первых.

Допускается согласие на покупку объекта недвижимости, который еще не был построен, если он подробно описан, исключены любые неизвестности и споры. Такой договор называется договором *истисна*'.

Во-вторых.

Если договор заключен, то предоставленные деньги становятся собственностью компании, потому что они являются частью стоимости квартиры.

Соответственно, она может увеличивать эти деньги и обязана платить с них закят. Если предположить, что компания поместит эти деньги в ростовщический банк, то на вас за это не будет греха, так как они уже не являются вашей собственностью.

В-третьих.

Если компания выплачивает вам прибыль с этих денег, то брать их запрещено, потому что любая оговоренная или согласованная прибыль превратит первоначальный взнос в нечто неоднозначное, неизвестное.

Шейх аль-Ислам Ибн Таймия, да помилует его Аллах, сказал: «Запрет использовать эти уловки абсолютно верен. ‘Абдуллах ибн ‘Умар передал, что Пророк, да благословит его Аллах и приветствует, сказал: ***«Запрещается связывать долговое обязательство с торговой сделкой, ставить два условия в одной сделке, получать прибыль с того, чем ты не владеешь, и продавать то, чего у тебя нет»*** (хадис передали пять имамов: Ахмад, Абу Дауд, ан-Насаи, ат-Тирмизи, Ибн Маджа). Ат-Тирмизи сказал, что это хороший достоверный хадис. Таким образом, Пророк, да благословит его Аллах и приветствует, запретил связывать продажу с долговым обязательством (с дачей/взятием в долг). И если человек связывает взятие в долг с арендой, то это является связыванием торговой сделки с долговым обязательством или подобное этому.

Каждое пожертвование, которое связано с продажей и арендой, например, подарок, дар, дача взаймы, покровительство в *мусака*[1], в *музара’а*[2] и подобном — похоже на кредит.

Смысл хадиса в том, что нельзя связывать пожертвование и сделку. Потому что в таком случае пожертвование дается только ради самой сделки, ради получения чего-либо; оно не является просто пожертвованием, а становится частью компенсации (платы). А если два человека договорились, что это не является частью сделки, то они объединили две совершенно разные вещи. Если человек дал в долг другому тысячу дирхамов и в то же время продал ему товар, который стоит пятьсот дирхамов, за тысячу, то дающий в долг дает в долг только потому, что другой покупает товар по завышенной цене, а покупатель согласен купить товар по завышенной цене только потому, что получит в долг тысячу. Хотя на самом деле это не продажа за тысячу дирхамов и не дача в долг. На самом деле он дал ему тысячу и товар за две тысячи»[3].

В-четвертых.

Но если контракт или договор не был закончен и завершен, и аванс был внесен для того, чтобы подтвердить желание купить и показать серьёзность, то вам запрещено позволять использовать эти деньги в ростовщических операциях. Вам следует

прервать связь с этим агентством, если они будут настаивать на этом, потому что переданная вами сумма является вашим имуществом, а агентство лишь ваш представитель в распоряжении этой суммой. На вас будет грех, если эти деньги будут использованы для ростовщичества.

Хотя наиболее верным мнением, и оно является основным на нашем сайте, что деньги для того, чтобы показать серьезность намерений при обещании покупки брать запрещено.

А Аллах знает лучше.

Мусака — уход и полив деревьев в обмен на долю урожая — прим.пер.

Музара'а — возделывание земли в обмен на долю урожая — прим.пер.

Ибн Таймия. Аль-фатауа-ль-кубра. Т. 4. С. 39.