Цикл уроков: Фетвы Духовного управления мусульман Казахстана

Положение аренды с последующим переходом права собственности (иджара)

ДУМК

ВИДЕО ВЕРСИЯ | АУДИО ВЕРСИЯ

Хвала Аллаху, Господу миров. Благословение и мир нашему господину Мухаммаду, его семье и всем его сподвижникам.

Приобретение имущества на основе договора аренды (иджара) представляет собой сделку, при которой одна сторона предоставляет другой имущество в аренду за определенную плату на установленный срок, а после полной выплаты арендных платежей имущество по окончании срока аренды передается арендатору в собственность на основании отдельного договора [1].

В рамках такого договора имущество первоначально передается в аренду. После полной выплаты арендных платежей оно переходит в собственность арендатора на основании отдельного договора купли-продажи либо дарения. Подобный финансовый инструмент разрешен исламскими учеными [2]. Однако при этом должны соблюдаться следующие условия и требования:

1. Передаваемое в аренду имущество должно находиться в собственности арендодателя.

2. Срок аренды и общий размер арендной платы за весь период должны быть четко определены на момент заключения договора.

3. Договор аренды и договор купли-продажи (или дарения) должны заключаться отдельно и независимо друг от друга. Это связано с тем, что они являются двумя самостоятельными сделками с различными правовыми последствиями [3]. Шариат запрещает объединять две сделки в одном договоре [4].

4. В договоре аренды должны содержаться только положения, относящиеся к аренде, а при передаче имущества в собственность должны соблюдаться правила и условия, относящиеся к купле-продаже (или дарению). Об этом говорится в резолюции №13 (3/1) Исламской академии фикха, посвященной дарению, а также в резолюции №44 (5/6), принятой на пятой сессии Академии, где указано, что арендодатель может предоставить арендатору право приобрести имущество в собственность.

5. Обещание собственника имущества продать или подарить его после окончания срока аренды подлежит исполнению [5].

6. Должны полностью соблюдаться шариатские требования, касающиеся представительства (вакаля)[6].

Решение:

Приобретение имущества на основе договора «иджара» разрешается при соблюдении следующих условий:

1. Имущество должно находиться в собственности арендодателя.

2. Срок аренды и размер арендной платы должны быть четко определены.

3. Договор аренды и договор купли-продажи (или дарения) должны заключаться отдельно и независимо друг от друга.

4. В договоре аренды должны содержаться только положения, относящиеся к аренде, а при передаче имущества в собственность должны соблюдаться правила и условия, относящиеся к купле-продаже (или дарению).

5. По окончании срока аренды собственник обязан исполнить обещание о продаже или дарении имущества.

6. Должны полностью соблюдаться шариатские требования, касающиеся представительства (вакаля).

Ссылки:

[1] Халид аль-Хафи. «Аль-иджара аль-мунтахия бит-тамлик фи дау' аль-фикх аль-ислами». С. 60; Журнал Исламской академии фикха. Вып. 12. Т. 1. С. 477; Халид аль-Хафи. «Аль-иджара аль-мунтахия бит-тамлик фи дау' аль-фикх аль-ислами». С. 60.

[2] Исламская академия фикха, десятая сессия, резолюция №110 (4/12); Хасан Али аш-Шазили. Журнал Исламской академии фикха, пятая сессия. Т. 4. С. 2647-2648.

[3] AAOIFI. «Шариатские стандарты» («Аль-Маайир аш-шар'ия»). С. 253.

[4] Ат-Тирмизи, хадис №1231.

[5] AAOIFI. «Шариатские стандарты» («Аль-Маайир аш-шар'ия»). С. 1190.

[6] AAOIFI. «Шариатские стандарты» («Аль-Маайир аш-шар'ия»). С. 247.

© Авторские права на статьи и осуществленные переводы статей из других источников принадлежат сайту Azan.kz.

Убедительная просьба к лицам, производящим копирование и распространение в социальных

сетях и иных сайтах любых материалов ресурса Azan.kz, в обязательном порядке указывать активную ссылку на источник.