Цикл уроков: Фетвы Духовного управления мусульман Казахстана

Дозволено ли брать дом в ипотеку?

ДУМК

АУДИО ВЕРСИЯ

Дом – это основная потребность человека, как одежда, предметы быта, транспорт. Некоторые наследуют дом от родителей. Другие строят дом самостоятельно или покупают дом на собственные деньги.

На сегодняшний день многие приобретают жилье в кредит либо в рассрочку. Это связано с тем, что обычному человеку непросто накопить значительную сумму денег на покупку дома, а государство предлагает эффективные программы.

При этом следует отметить, что Ислам строго запрещает получение и передачу денег с процентами. Священный Коран гласит:

> «**Аллах разрешил торговлю и запретил ростовщичество**» (2:275).

Поэтому ипотека – тоже запрещенный вид деятельности. Однако важно знать, что во многих исламских и светских странах существуют ипотечные кредитования, соответствующие шариату.

Сегодня существует три типа исламской ипотеки: иджара (аренда с последующим выкупом), мурабаха (торговля на длительный срок) и мушарака (уменьшение доли, при совместном владении недвижимостью кредитора и клиента и распределение доходов).

1) **В Мурабаха** банк покупает жилье для клиента и продает его с наценкой к первоначальной

стоимости, продлевая срок оплаты. Окончательная стоимость ясна и фиксирована на весь период. Оплачивая в рассрочку, клиент покупает дом у банка.

2) **При иджара** банк покупает недвижимость и заключает с клиентом договор лизинга. В период лизинга все риски, связанные с владением недвижимостью и ее приобретением, переходят на банк.

3) **В мушарака** продавец, клиент и банк подписывают трехстороннее соглашение. Прибыль распределяется между сторонами на заранее оговоренную долю. Затем клиент постепенно начинает покупать свою долю у банка.

Как упоминалось выше, главная особенность исламской ипотеки заключается в том, что она делает наценку на стоимость жилья, но не добавляет проценты. Наценка определяется между стоимостью товаров и их отпускной ценой. Она оговаривается заранее и сохраняется до полной выплаты ипотеки. Банк также становится партнером клиента, поэтому риски разделяют поровну. В этой системе банк оплачивает расходы на регистрацию и покупку недвижимости.

Что касается ипотечного кредитования в коммерческих банках, то заемщик вносит первоначальный взнос за свой счет. Оставшаяся сумма выплачивается банком, и дом выдается в залог банку. Банк дает деньги клиенту под проценты. Кроме того, в случае несвоевременной выплаты ежемесячного долга начисляется пеня. Подобные операции противоречат принципам шариата.

© 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.