Цикл уроков: Фетвы Духовного управления мусульман Казахстана

Положение о сдаче арендованного имущества в аренду (субаренда)

ДУМК

ВИДЕО ВЕРСИЯ | АУДИО ВЕРСИЯ

Во имя Аллаха, Милостивого, Милосердного!

Вся хвала принадлежит Аллаху, Господу миров. Да будут благословение и мир лучшему из людей Мухаммаду, его семье и всем его сподвижникам!

Аренда - это договор о внесении платы за пользование имуществом.[1]

Согласно договору аренды, арендатор не имеет права продавать имущество, поскольку он имеет право только пользоваться им.

Большинство учёных (джумхур) разрешили арендатору после получения имущества во владение сдавать его в аренду другой стороне. Имущество можно сдавать по любой желаемой цене [2]. Учёные ханафитского, маликитского и шафиитского мазхабов сказали, что сданное в аренду имущество не должно подвергаться изменениям в процессе пользования им [3]. В качестве доказательства они приводят следующее: «Владение имуществом даёт полное право пользоваться им». Поэтому, подобно тому как можно продавать плоды дерева, можно и сдавать имущество в аренду после получения его во владение. Также, подобно тому как при торговле можно продать имущество после приобретения его в собственность, здесь тоже можно сдать имущество в аренду после его получения», [4] - приводят они в качестве доказательства.

Однако есть и учёные, которые считают, что после получения имущества сдавать его в аренду нельзя. [5] Тем не менее большинство учёных разрешило это. Ведь по договору аренды арендатор получает право пользования имуществом. Поэтому после получения имущества во владение он может сдать его другому лицу в соответствии с правилами аренды.[6]

При сдаче имущества или квартиры другому лицу необязательно выяснять у арендатора, для каких целей он будет их использовать. Ведь арендатор вправе проживать в квартире сам или вместе с родственниками, сдать её другому лицу, а также хранить в ней свои или чужие вещи. Однако ему нельзя проводить строительные работы, изменяющие фундамент или стены квартиры, а также приводить дом в ветхое состояние. [7]

Если арендатор использует арендованное имущество для совершения греховного, этот вопрос рассматривается следующим образом:

1. Арендодатель не знает, что арендатор использует имущество для совершения греха. В таком случае договор аренды действителен, а полученная плата дозволена. В этом все учёные единодушны.

2. Арендодатель точно знает, что арендатор будет совершать грех. Согласно мнению Абу Ханифы, договор действителен, а полученная за аренду плата дозволена. При этом арендодатель не становится грешником. Грех записывается на счёт арендатора, который совершает его по собственной воле. Ведь арендодатель не предоставлял арендатору здание специально для совершения греха. Поэтому плата, полученная арендодателем за аренду, считается дозволенной, даже если она выплачивается из дохода от этого греховного дела».

Однако, по мнению имама Абу Юсуфа, имама Мухаммада и трёх имамов - Малика, аш-Шафии и Ахмада, - если известно, что арендатор будет использовать имущество для совершения греха, такой договор недействителен. Они считают, что в этом случае имущество сдаётся для греховного дела.[8]

Решение:

1. Арендованное имущество можно сдавать другой стороне по любой желаемой цене. При этом условием является сохранение основы имущества без изменений.

2. Если известно, что имущество будет использоваться для греховного дела, сдавать его в аренду нельзя, каким бы ни было это имущество.

1.«Хашияту Ибн Абидин», 9/6–7; аль-Касани, «Бадаи ас-санаи», 5/511.

2. В ханафитском мазхабе: арендатор может сдать имущество за ту же сумму, за которую сам его арендовал, либо за меньшую или большую сумму. Однако, если он сдал его за бóльшую сумму, он не оставляет разницу себе, а отдаёт её в качестве садака. Только если он добавил что-либо к сдаваемому в аренду имуществу, ему разрешается оставить себе разницу. («Аль-Мабсут», 15/130; «Аль-Фатава аль-Хиндия», 4/425.). В фетве, основанной на мнении маликитского, шафиитского и ханбалитского мазхабов: арендатор может сдать имущество за ту же сумму, за которую сам его арендовал, либо за меньшую или большую сумму. Ведь аренда - это договор, подобный купле-продаже. Как покупатель может продать приобретённую вещь за ту же, большую или меньшую сумму, так и в отношении арендатора действует такое же положение. («Ат-Тафри‘», 2/185; «Раудату ат-талибин», 5/256; «Аль-Инсаф», 6/34; «Аль-Мугни», 8/56.)

3. «Аль-Маусуа аль-фикхия», 1/267; «Мухтасар ат-Тахави», 129; «Аль-Фатава аль-Хиндия», 4/425; «Аль-Кафи», 2/748; «Тухфату аль-мухтадж», 6/200.

4. «Аль-Мугни», 1/54; «Аль-Мухаззаб», 1/403.

5. «Аль-Фуру‘», 4/445.

6. Что касается сдачи имущества другому лицу до получения его во владение, имам Абу Ханифа и Абу Юсуф разрешают это только в отношении недвижимого имущества. Они проводят аналогию с куплей-продажей и говорят: что разрешено при продаже, то разрешено и при аренде; что не разрешено при продаже, то не разрешено и при аренде. Имам Мухаммад вовсе не разрешает этого. («Радд аль-Мухтар», 9/125.). В маликитском мазхабе разрешается сдавать имущество в аренду до его получения. Это объясняется тем, что аренда может осуществляться независимо от получения имущества во владение. («Ат-Тафри‘», 2/185.)

7. Аль-Касани, «Бадаи ас-санаи», 5/546.

8. Атыйя ас-Сакр, «Фатава Дар аль-ифта аль-мисрия», 9/374; «Аль-Маусуа аль-фикхия», 1/286. В предыдущем переводе предложение на стыке страниц получилось неточным. Вместе оно читается так: «Ведь арендодатель не предоставлял арендатору здание специально для совершения греха».

© 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.