Продаю квартиру, которую сдаю. Как выгоднее оформить сделку?

Вопрос:
Я хочу продать квартиру, которую сейчас сдаю. Имею ли я право договориться с покупателем, что, пока он не заплатит 50 % от стоимости квартиры, арендную плату буду по-прежнему получать я? Дозволены ли такие сделки исламом? (Индия)

Ответ:

Именем Милостивого и Милосердного Аллаха!
Ассаламу алейкум уа рахматуллахи уа баракатух!

Сделка купли-продажи достаточна для передачи собственности покупателю со всеми соответствующими правами, даже если тот еще не полностью оплатил свою покупку.

البيع ينعقد بالإيجاب والقبول

В договоре купли-продажи вы можете оговорить условие, что продажа и передача права собственности осуществляются по получении аванса в 50 %.

Если покупатель не предоставляет такой аванс, и вы хотите сохранить выгоду от получаемой арендной платы, вы можете использовать иной вариант: составить сделку в качестве партнерской («мушарака») или уменьшающейся партнерской. Подробнее о данных сделках – см. книгу «Введение в исламские финансы» муфтия Таки Усмани. При уменьшающемся партнерстве вы имеете право на долю арендной платы в соответствии с остающейся у вас доли квартиры. По мере выплаты покупателем денег его доля увеличивается, а ваша – уменьшается.

Предыдущий абзац – это вариант получения выгоды при постепенной оплате покупателем квартиры. Если же вы хотите полностью передать арендную плату покупателю после выплаты им 50 %, то вы можете воспользоваться тем вариантом, о котором мы писали вначале.

Следует отметить, что сделка купли-продажи подразумевает передачу права собственности: соответственно, новый владелец не только получает выгоду (арендную плату), но и несет риск и ответственность, связанные с этой квартирой. Это правило основано на следующем принципе:

الغُرْمُ بالغُنْم

Риск идет вместе с выгодой. («Принципы исламского права»)

Поскольку покупатель извлекает выгоду из собственности, будучи ее владельцем и получая арендную плату, он также несет ответственность за все повреждения, которые могут случиться.

Оставшаяся к выплате сумма будет долгом покупателя, который он обязан уплатить в оговоренное время.

А Аллах знает лучше.
Уассалам.

ASKIMAM.RU © 2009 - 2026 | Только для некоммерческого использования без изменений.

Муфтий Сухайл Тармахомед
Отдел фетв Совета алимов (Квазулу-Натал, ЮАР)

ASKIMAM.RU © 2009 - 2026 | Только для некоммерческого использования без изменений.