# 177994 - Покупка домов в рассрочку с условием штрафа при задержке оплаты

**Вопрос**

Здесь в Америке некоторые люди не могут сделать выплаты за кредит, которые однажды взяли из банка для покупки домов. И тогда появляется банк, который становится законным владельцем эти домов в соответствии с договорами между ним и кредитополучателем. После этого он, добавив к основной цене ожидаемую прибыль для себя на протяжении 30-ти лет вперед, выставляет его на продажу. Покупатель покупает дом и ежемесячно возвращает долг.

Дозволено ли это по Шариату?
Конечно, этот вид кредита отличается от вида распространенного, когда человек лично берет кредит и покупает дом. В этом же случае здесь происходит покупка дома, а не взятие в кредит определенной суммы, и только цена за дом будет выше, так как банк желает получить прибыль, а взамен предлагает рассрочку на тридцать лет. Есть другой вид, похожий на первый: некоторые подрядчики строят дома и выставляют на продажу немного дороже, чем обычные цены на подобные дома. Так как они поступают так же, как и банк, они добавляют свою прибыль, так как будут получать выплаты за отстроенные дома в течение тридцати лет. После этого операция протекает так же, как и с банком: покупатель каждый месяц выплачивает определенную цену. В то же время существует штраф, который выплачивает покупатель, если просрочит выплату какого-либо месяца. То есть он выплачивает и ежемесячную выплату, и штраф, в качестве наказания. И это распространено, и касается не только выплат за дом, но и платы за электричество, за обучение и пр.
Что Шариат говорит о подобном? Можно ли покупать дома таким способом?

**Подробный ответ**

Хвала Аллаху.

Во-первых, если банк или подрядчик является владельцем дома, путем его покупки, постройки или иным, то он имеет право продавать дом в рассрочку за цену, которая выше рыночной. И не имеет значение насколько он завышает цену, и как он подсчитывает сумму, на которую завышает, и зависит ли повышение цены от срока рассрочки, пока банк или подрядчик продает дом за определенную цену и не превышает её. Пример этому: дом стоит 100 тысяч риалов, но банк или подрядчик продает его за 120 тысяч риалов в рассрочку на 20 лет, или за 130 тысяч риалов в рассрочку на 30 лет. Подобное дозволено при условии о соглашении на определенный вид выплат.

Во-вторых, нельзя прописывать прибыль в договоре, например, если банк напишет так: Стоимость дома 100 тысяч риалов, а прибыль – 30 тысяч. Прибыль должна быть включена в полную стоимость дома, как было сказано ранее.

В постановлении Исламской Академии по Фикху по поводу продажи в рассрочку сказано: «Совет Исламской Академии по Фикху, собравшийся на шестом съезде в г. Джедде (Саудовская Аравия) 17 – 23 ша‘абана 1410 года по Хиджре, соответствует 14 – 20 марта 1990 г.

ознакомившись с исследованиями, поступившими в Академию, на тему продажи в рассрочку, а также прослушав прения по этому поводу

постановил следующее:

Во-первых, цену, отсроченную, можно увеличить по отношению к цене, которая выплачивается сразу. Также дозволено упомянуть цену товара, если он будет оплачен сразу, и цену товара, если оплата будет производится в рассрочку. Продажа будет верной только в том случае, если обе стороны договора твердо определятся с видом оплаты: немедленно или в рассрочку. Если договором не было твердо оговорено или были сомнения

в виде оплаты (немедленно или в рассрочку) и в цене, то Шариатом это запрещается.

Во-вторых, Шариатом не дозволяется при продаже товара в рассрочку упоминать в договоре проценты от рассрочки, которые отделены от цены, которую бы человек заплатил немедленно, то есть когда проценты связаны со сроком. Это запрещено в любом случае, даже если обе стороны договора согласны с этими процентами, или их связали с процентной ставкой (на рынке).

В-третьих, в случае, если покупатель просрочил очередную выплату, принуждать его выплачивать пеню запрещено, как и в случае, когда об этом была договоренность, так и в случае, когда такой договоренности не было. Потому что это является запретным ростовщичеством.

В-четвертых, покупателю (плательщику), имеющему возможность погасить задолженность, запрещается отстрачивать текущие выплаты. Но наряду с этим по Шариату запрещено ставить условие о неустойке при просрочке выплаты.

В-пятых, по Шариату продавец может поставить условие об окончании срока выплаты долей до окончания срока, и это в случае, когда покупатель (плательщик/должник) просрочил некоторые из них. Такое условие ставится с согласия покупателя с этим при заключении договора.

В-шестых, продавец не имеет права после продажи оставаться владельцем товара, но он имеет право поставить условие о назначении товара в качестве залога ради обеспечения полной оплаты отсроченных выплат». Маджалляту-ль-маджма‘, № 6. Т. 1. С. 453.

В-третьих, запрещено указывать в договоре условие о штрафе за просрочку какой-либо выплаты, так как это является запрещенным ростовщичеством. Об этом говорилось выше в решении Исламской Академии по Фикху.

И это касается любого долга: счетов по электричеству, выплат за обучение и пр. – нельзя ставить условием выплату пени.

Поэтому запрещено покупать дом у банка или подрядчика, если они выдвигают подобное условие, так как подписание подобного договора и исполнение его есть исполнение и согласие с ростовщичеством, а это – запрещено.

Мусульманам следует сплотиться и помочь друг другу в том, чтобы убедить банк или подрядчиков удалить это условие, и предложить им другие средства обеспечения гарантии и получения того, что принадлежит им по праву.

В-четвертых, если плательщик не может оплатить долг, то банк имеет право продать его дом, который являлся залогом. Купить его можно при выполнении двух условий: согласии владельца дома или решения судьи по Шариату о продаже, а также при условии, что цена на дом является равной цене подобных домов на рынке. Если одно из условий выполнено не будет, то дом покупать запрещено.

А Аллаху ведомо лучше.