

АЛЕРТ №27 от 11.06.2019

Договор возвратного лизинга квартиры

При досрочном расторжении договора лизинга обязательство лизингополучателя по уплате лизинговых платежей прекращается и возникает необходимость рассчитать сальдо

[Апелляционное определение Московского городского суда от 28.01.2019 года по делу №33-142/2019](#)

Фабула

Гражданка заключила договор возвратного лизинга, по которому лизинговая компания приобрела у нее квартиру и передала ей обратно в лизинг.

Лизингополучатель допустил просрочку в уплате трех лизинговых платежей, что послужило основанием для обращения лизингодателя с иском в суд. Лизинговая компания просила расторгнуть договор лизинга, взыскать задолженность и выселить лизингополучателя.

Супруг лизингополучателя предъявил встречный иск о признании недействительным договора купли-продажи квартиры и договора лизинга жилого помещения, ссылаясь на отсутствие согласия супруга на заключения сделки по распоряжению имуществом ([п. 3 ст. 35 СК РФ](#)).

[Суд первой инстанции](#) отказал в удовлетворении требований лизингодателя и удовлетворил встречные требования. В пользу лизингодателя взысканы денежные средства, оплаченные по договору купли-продажи (2,5 млн. руб.).

[Суд апелляционной инстанции](#) с решением суда не согласился.

Коллегия установила и указала в определении, что ранее эту же квартиру супруги использовали в качестве залога по кредитному договору на 1,8 млн. рублей, который также не исполнили. Возврат денежных средств лизинговой компании супругами не планируется.

Коллегия поставила под сомнения доводы лизингополучателя о том, что в силу слабого зрения гражданка не видела, что подписывает

нотариальное заверение об отсутствии у нее супруга. По мнению апелляционного суда, материалами дела не подтверждено нахождение квартиры в общей собственности супругов, в связи с чем нет оснований для удовлетворения встречного иска о признании договоров недействительными.

Требования лизинговой компании удовлетворены в части расторжения и выселения. Во взыскании задолженности по лизинговым платежам отказано.

Апелляционный суд указал, что при досрочном расторжении договора лизинга обязательства сторон из договора прекращаются и возникает обязанность соотнести взаимные предоставления сторон по договору, совершенные до момента его расторжения, а также определить завершающую обязанность одной стороны в отношении другой.

Поскольку на момент расторжения договора предмет лизинга не изъят, основания для определения сальдо встречных обязательств отсутствуют.

Основания для взыскания задолженности и штрафных санкций отсутствуют, поскольку указанный размер задолженности в совокупности с размером произведенного финансирования не превышает стоимости переданной квартиры, в связи с чем, удовлетворение данного требования приведет к неосновательному обогащению лизингодателя.

Оценка

Лизинг как финансовый инструмент был создан для обновления основных средств предприятий: транспортных средств, заводов и оборудования.

Наш Гражданский кодекс и Закон о лизинге, в отличие от многих зарубежных правовых порядков, допустил в качестве предмета лизинга еще и недвижимость (кроме земельных участков и природных объектов).

В 2010 году были приняты поправки (Федеральный закон от 08.05.2010 №83-ФЗ), которые исключили из норм указание на использование предмета лизинга в предпринимательских целях.

Такие поправки были восприняты многими как легализация лизинга с физическими лицами, не

являющимися предпринимателями. Появились организации, предоставляющие в лизинг автомобили, квартиры и, как видно из этого дела, предоставляющие в лизинг собственную квартиру лизингополучателя.

В рассмотренном деле своеобразно смешались нормы Семейного кодекса о необходимости получения согласия супруга, нормы Жилищного кодекса и разъяснения Пленума ВАС РФ о необходимости соотнесения встречных предоставлений по договору выкупного лизинга.

Подписаться на обзоры можете на нашем [сайте](#).

Архив доступен на [сайте](#) Подкомитета Торгово-промышленной палаты РФ по лизингу.

Информационное письмо подготовили



Кирилл Зимарёв
Партнер
zimarev@starelegal.ru
+7 (495) 1991 528



Дмитрий Горшков
Юрист
gorshkov@starelegal.ru
+7 (495) 1991 528