

**Федеральный Арбитражный Третейский суд
города Москвы**

г. Москва, ул. Профсоюзная, д.84/32, стр.14 / тел. +7 495 727 55 89 / <http://www.supersud.ru/>

РЕШЕНИЕ

г. Москва

20 г.

Федеральный Арбитражный Третейский суд города Москвы в составе Председателя суда Гравирова Н.В.(единолично), назначенного определением Председателя суда Гравировым Н.В. от 20 г.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Погосян К.А.

рассмотрев в закрытом судебном заседании, дело по исковому заявлению

Общество с ограниченной ответственностью « (ОГРН ИНН КПП

), Юридический адрес:

(г.р., место рождения город , области, гражданство

Российская Федерация, пол: , паспорт , выданный отделением

Милиции УВД города области, г., код подразделения

, зарегистрированная по адресу: область, г. , ул.) о

досрочном расторжении договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества,

взыскании задолженности по договору в размере **руб. 00 коп.**

Стороны надлежащим образом извещены, в судебное заседание явился:

Представитель истца (г.р., место рождения г. ,

гражданство: Российская Федерация, пол: , паспорт , выданный Отделом

Внутренних дел района г. , г., код подразделения ,

зарегистрированный по адресу: г. , ул.),

действующий на основании доверенности № от г., срок действия до

г.

Ответчик не явилась, извещена надлежащим

образом, о чем в материалах дела имеется чек с почтовым идентификатором

№ , а также распечатка с официального сайта Почты России.

Компетенция суда:

Между сторонами имеется третейское соглашение от г., в виде

третейской оговорки содержащейся в пункте в Третейском соглашении к договору

финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества № от г.,

согласно которой «Стороны решили, что споры между Сторонами, которые возникли или

могут возникнуть в будущем в связи и по поводу заключения, исполнения, расторжения,

изменения или недействительностью Договор финансовой аренды (возвратного лизинга)

недвижимого имущества № от « » 20 г. подлежат рассмотрению в

Федеральном Арбитражном Третейском суде города Москвы (ОГРН 1137746284433) по адресу: город Москва, ул. Профсоюзная, д.84/32, стр.14.»

Третейское соглашение подписано сторонами [REDACTED] г., с соблюдением Федерального закона N 102-ФЗ «Третейских судах в Российской Федерации».

Самоотводов и заявлений об отводе судьи от Сторон не поступило. Сторонам представлялось выбрать состав суда в определении. Заявлений о том, что сторона не была должным образом уведомлена об избрании (назначении) третейских судей или о третейском разбирательстве, в том числе о времени и месте заседания третейского суда, либо по другим уважительным причинам не могла предоставить третейскому суду свои объяснения, не поступало.

Возражений против третейского разбирательства по мотиву отсутствия или недействительности третейского соглашения представителями Сторон не заявлено.

Заявлений об отсутствии у третейского суда компетенции рассматривать переданный на его разрешение спор, как и о превышении его компетенции, третейским судом, не поступило.

Руководствуясь ст.ст. 5, 7, 17 Федерального закона РФ от 24.07.2002 г. № 102 ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» и ст.ст. 3, 4, 9 Положения о Федеральном Арбитражном Третейском суде города Москвы, суд принял решение о наличии у него компетенции рассматривать переданный на его разрешение спор,

Установил:

Общество с ограниченной ответственностью « [REDACTED] » (далее по тексту ООО « [REDACTED] ») обратилось в суд с иском к [REDACTED] о досрочном расторжении договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества, взыскании задолженности по договору, в обоснование заявленных требований ссылаясь на то, что на основании заявления [REDACTED] о приобретении квартиры, расположенной по адресу [REDACTED] область, г. [REDACTED], [REDACTED], с предоставлением её ответчику в лизинг сроком на [REDACTED] месяцев, [REDACTED] 20 [REDACTED] года был заключен договор № [REDACTED] возвратного лизинга жилого помещения сроком на [REDACTED] месяцев. В соответствии с п. 1 ст. 665 ГК РФ, по договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Вышеуказанные обстоятельства истцом выполнены, Лизингодатель, приобрел в собственность Лизингополучателя [REDACTED] квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], г. [REDACTED], ул. [REDACTED], [REDACTED], право собственности на квартиру у лизингодателя подтверждается свидетельством о регистрации права собственности, выданном [REDACTED] года управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (кадастровый (условный номер [REDACTED]), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [REDACTED] года сделана запись регистрации № [REDACTED]. В силу ст. 614 ГК РФ, п. 5 ст. 15 Федерального закона от 29.10.2006 г. № 164 -ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» лизингополучатель обязан выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и сроки, которые

предусмотрены договором лизинга. Пунктом [REDACTED] договора обратного лизинга предусмотрено, что предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока договора лизинга при условии внесения обусловленной выкупной цены и выплаты всех лизинговых платежей и пени. В добровольном порядке на основании пункта [REDACTED] договора обратного лизинга предусмотрено расторжение договора по согласованию сторон. Истцом предпринята попытка досудебного урегулирования спора, [REDACTED] 20 [REDACTED] года направлено уведомление-претензия о нарушении существенных условий договора обратного лизинга (арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. [REDACTED] 20 [REDACTED] года в адрес ответчика было направлено уведомление о расторжении договора обратного лизинга. По настоящее время ответа на претензию от ответчика не поступило. На основании п. 2 ст. 450 ГК РФ, п.3 ст. 619 ГК РФ, истец просит расторгнуть договор обратного лизинга при существенном нарушении условий договора ответчиком, с взысканием следующих лизинговых платежей: [REDACTED] года – лизинговый платеж в размере [REDACTED] рублей 00 копеек, [REDACTED] года – лизинговый платеж в размере [REDACTED] рублей 00 копеек, пени предусмотренные п. [REDACTED] договора в размере [REDACTED] рублей 00 копеек.

Представитель истца [REDACTED] в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, о чем в материалах дела имеется чек с почтовым идентификатором № [REDACTED], а также распечатка с официального сайта Почты России..

Суд в соответствии со ст. 167 ГПК РФ счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд находит исковые требования о досрочном расторжении договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества, взыскании задолженности по договору, подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 665 ГК РФ по договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем.

Статья 3 ФЗ от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», указывает на то, что предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество.

Согласно заявления [REDACTED] о проведении лизинга имущества адресованного Генеральному директору ООО « [REDACTED] » [REDACTED] от [REDACTED] 20 [REDACTED] года, [REDACTED] просит согласия на проведение лизинговой сделки по покупке и

передаче в лизинг на срок двенадцать месяцев следующего имущества - квартиру принадлежащую ей () на праве собственности, расположенная по адресу: область, г., . Стоимость имущества под лизинг составляет () тысяч) рублей 00 копеек. Приобретаемое имущество предполагается использовать для проживания.

Предполагаемое использование предмета лизинга как личное проживание, не исключает возможности заключения договора лизинга.

Как следует п. договора № финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества от 20 года, заключенного между ООО « » (именуемый по договору «Лизингодатель», «Покупатель») и (именуемой по договору «Лизингополучатель», «Продавец»)

В соответствии с заявлением Лизингополучателя, Лизингодатель приобретает у Лизингополучателя Предмет Лизинга, а именно квартиру с кадастровым номером , общей площадью () кв.м. находящаяся по адресу – область, г., с предоставлением его Лизингополучателю в лизинг сроком на двенадцать месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Предмета лизинга. г. Лизингодатель подписал с Лизингополучателем Акт приема-передачи Предмета лизинга. приняла во временное владение и пользование предмет лизинга – квартиру находящуюся по адресу – область, г., , в соответствии с договором финансовой аренды недвижимого имущества № от г.. При подписании вышеуказанного Акта приема-передачи Лизингодатель передал Квартиру надлежащего качества и все экземпляры ключей от последней, почтового ящика, расчетные документы по коммунальным и иным платежам, а Лизингополучатель принял Квартиру, ключи от нее, вышеуказанные документы, подтверждает отсутствие претензий к качеству и состоянию Квартиры. Квартира пригодна для проживания, отвечает необходимым санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Квартира соответствует техническим условиям, необходимым для должной эксплуатации, и соответствует условиям договора финансовой аренды недвижимого имущества № от г. Стороны подтверждают, что договор Лизинга и настоящий Акт подписан ими добровольно, в отсутствие обязательств, не позволяющих осознать существо и последствия совершенной сделки и подписания Акта, а также подтверждают отсутствие друг к другу каких-либо претензий. После подписания Акта приема-передачи, Лизингополучатель получает право использовать Предмет лизинга в соответствии с его назначением, а также обязуется содержать его в полной исправности.

В соответствии с положениями ст. 421 Гражданского Кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в

смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Как следует из текста договора № [REDACTED] от [REDACTED] г., заключенного между ООО « [REDACTED] » (именуемый по договору «Лизингодатель») и [REDACTED] (именуемой по договору «Лизингополучатель»), он является смешанным и содержит элементы договора купли - продажи недвижимого имущества и договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества.

Договора № [REDACTED] от [REDACTED] г., заключенного между ООО « [REDACTED] » и [REDACTED], содержат все существенные условия характерные для договора - купли продажи недвижимости предусмотренные ст. 554-555 ГК РФ позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, а также цену продаваемого (покупаемого) имущества. Договор прошел государственную регистрацию, что соответствует требованиям ст. 131 ГК РФ.

Переход права собственности на объект недвижимости - квартиру находящуюся по адресу – [REDACTED], г. [REDACTED], [REDACTED] от [REDACTED], к ООО « [REDACTED] » зарегистрирован, принадлежит новому собственнику ООО « [REDACTED] » на основании договора купли-продажи квартиры от [REDACTED] г., выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное [REDACTED] года управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (кадастровый (условный номер [REDACTED]), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [REDACTED] года сделана запись регистрации № [REDACTED].

Часть 1 ст. 28 ФЗ от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», указывает, что под лизинговыми платежами понимается общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора лизинга, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может включаться выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю. (в ред. Федерального закона от 29.01.2002 N 10-ФЗ)

В соответствии с ч. 2 ст. 28 28 ФЗ от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей определяются договором лизинга с учетом настоящего Федерального закона.

Если иное не предусмотрено договором лизинга, размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные данным договором, но не чаще чем один раз в три месяца.

На основании ч. 3 ст. 28 ФЗ от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» обязательства лизингополучателя по уплате лизинговых платежей наступают с момента начала использования лизингополучателем предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга.

В соответствии с договором финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества № [] от [] г., Аренда указанного помещения устанавливается на 12 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи предмета лизинга.

П. 6 договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества предусматривает порядок и сроки лизинговых платежей. Выкупная стоимость и размер лизинговых платежей указаны в Графике платежей (приложение к договору №2), а именно:

Лизингополучатель уплачивает Лизингодателю ежемесячные платежи в следующем размере:

- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж; [] руб.00 коп. платеж в

счет выкупа квартиры;

- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [] – [] руб.00 коп. лизинговый платеж, [] руб.00 коп. платеж в

счет выкупа квартиры.

Порядок и сроки оплаты установлены следующим образом: Лизингополучатель перечисляет на расчетный счет Лизингодателя денежные средства в сумме ежемесячного платежа. График платежей является неотъемлемой частью договора.

Выкупная цена помещения складывается из суммы ежемесячных платежей, а также из платежей в счет выкупа квартиры.

Как установлено судом Лизингодателем условия заключенного договора исполнены, в части договора купли - продажи покупки квартиры по заявке [], в части передачи имущества по договору аренды (лизинга) имущество передано Лизингополучателю, в свою очередь Лизингополучателем [] условия договора в части внесения лизинговых платежей не выполняется.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, в силу ст. 310 ГК РФ.

В соответствии с требованиями статья 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Согласно п.2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной;

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

При заключении договора № [REDACTED] от [REDACTED] г., Лизингодатель ООО « [REDACTED] », вправе был рассчитывать на получение от Лизингополучателя [REDACTED] лизинговых платежей в размере, и сроки их внесения согласно Графику платежей (приложение к договору № [REDACTED]).

Уведомлением 27 мая 2015 года арендатор (лизингодатель) направлял письменное предупреждение лизингополучателю о необходимости исполнения им обязательства об уплате лизинговых платежей в разумный срок, которое оставлено [REDACTED] без ответа.

Изложенное, подтверждает существенное нарушение одной из сторон - лизингополучателем [REDACTED] условий договора, что дает право Лизингодателю ООО « [REDACTED] » в судебном порядке требовать расторжение договора в части положений договора (аренды имущества) возвратного лизинга, и позволяет суду удовлетворить требования истца в этой части.

П. [REDACTED] договора № [REDACTED] от [REDACTED] г., предусмотрено, что за каждый день просрочки начисляется пеня в сумме [REDACTED] % ([REDACTED] процентов) от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки оплаты.

Истцом ООО « [REDACTED] » расчет задолженности по оплате лизинговых платежей и пени произведен от суммы просроченных лизинговых платежей, и составляет:

- [REDACTED] – [REDACTED] руб.00 коп. лизинговый платеж;
- [REDACTED] – [REDACTED] руб.00 коп. лизинговый платеж;

сумма неоплаченных лизинговых платежей. Общая сумма неоплаченных лизинговых платежей составляет [REDACTED] руб. 00 коп..

Пени, начисленные за период с [] г. по [] г. в размере [] руб.00 коп. из расчета [] руб.00коп. (сумма просроченных лизинговых платежей) x [] % x [] день;

Пени, начисленные за период с [] г. по [] г. в размере [] руб.00 коп. из расчета [] руб.00коп. (сумма просроченных лизинговых платежей) x [] % x [] дней;

Общая сумма пеней начисленных за период с [] г. по [] г. составляет [] ([] тысячу []) руб. 00 коп.

Оплата лизинговых платежей и пени за несвоевременную оплату лизинговых платежей предусмотрена договором. Расчет задолженности ответчиком не оспорен.

В соответствии с ч. 3 ст. 196 ГПК РФ, суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

С учетом положений ст. 619, 450 ч.2 ГК РФ, суд полагает, что заявленные истцом ООО « [] » требования о расторжении договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества № [] от 04.03.2015г. заключенного между ООО « [] » и []; взыскании с [] в пользу ООО « [] » сумму просроченных лизинговых платежей по договору за [] в размере [] руб.00 коп., за [] – [] руб.00 коп. и пени, начисленные за период [] г. по [] г. в размере [] руб.00 коп., и с [] г. по [] г. в размере [] руб.00 коп., подлежат удовлетворению.

Согласно ст.26 Федерального закона от 24.07.2002 года №102-ФЗ «О третейских судах Российской Федерации», каждая сторона должна доказать обстоятельства на которые она ссылается как на обоснование своих требований.

При рассмотрении исковых требований в части взыскания третейского сбора, суд приходит к выводу о взыскании [] рубля 00 копеек за рассмотрение дела Федеральным Арбитражным Третейским судом города Москвы. Расходы по оплате третейского сбора относятся на Ответчика, в порядке ст.16 Федерального закона от 24.07.2002 года №102-ФЗ «О третейских судах Российской Федерации».

В соответствии со ст. 131 Регламента Федерального Арбитражного Третейского суда города Москвы решение Третейского суда является окончательным, не подлежит оспариванию. Вступает в законную силу немедленно с даты принятия.

На основании ст.ст. 309, 310, 421, 450, 614, 619, 665 ГК РФ, и руководствуясь ст.ст. 16, 26, 27, 32, 33 Федерального закона от 24.07.2002 года №102-ФЗ «О третейских судах Российской Федерации», ст.ст. 119, 123, 131 Регламента Федерального Арбитражного Третейского суда города Москвы, третейский суд

Решил:

1. Удовлетворить исковые требования Общества с ограниченной ответственностью « [] » (ОГРН

- ИНН _____ КПП _____, Юридический адрес: _____) в полном объеме.
2. Досрочно расторгнуть Договор финансовой аренды (лизинга) № _____ от _____, заключенный Обществом с ограниченной ответственностью « _____ » (ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____, Юридический адрес: _____) с _____ (_____ г.р., место рождения город _____, _____ области, гражданство Российская Федерация, пол: _____, паспорт _____, выданный _____ отделением Милиции УВД города _____ области, _____ г., код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____).
 3. Взыскать с _____ в пользу Общества с ограниченной ответственностью « _____ » (ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____, Юридический адрес: _____) денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, из которых: сумма неоплаченных лизинговых платежей составляет _____ (_____ тысячу) рублей 00 копеек; пени, начисленные за период с _____ по _____ (_____) рублей 00 копеек; пени, начисленные за период с _____ по _____ (_____) рублей 00 копеек;
 4. Взыскать с _____ в пользу Общества с ограниченной ответственностью « _____ » (ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____, Юридический адрес: _____) расходы по оплате третейского сбора в размере _____ (_____) рубль 00 копеек.
 5. Решение суда окончательно, обжалованию не подлежит. Вступает в законную силу немедленно с даты принятия.
 6. В случае неисполнения Ответчиком в добровольном порядке настоящего решения, истец вправе в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 24.07.2002 года №102-ФЗ «О третейских судах Российской Федерации» обратиться в суд с заявлением о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решение третейского суда в порядке ст.432 ГПК РФ.

Председатель суда

Н.В. Гравиров