

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, 63а, тел. (347) 272-13-89,  
факс (347) 272-27-40, E-mail: info@ufa.arbitr.ru, сайт http://ufa.arbitr.ru/  
ОКПО 00068334, ОГРН 1030203900352 ИНН/КПП 0274037972/027401001

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г.Уфа  
20 мая 2010 года

Дело № А07-4162/2010

Резолютивная часть решения объявлена 13 мая 2010 года  
Полный текст решения изготовлен 20 мая 2010 года

Арбитражный суд Республики Башкортостан в лице судьи Гареевой Л.Ш., при ведении протокола предварительного судебного заседания судьей Гареевой Л.Ш., рассмотрев исковое заявление ИП Таиповой Ф.А. к ООО «Урал-Бизнес» о взыскании 77 000 руб. - суммы задатка при участии в предварительном судебном заседании: от истца – Зобков А.В., доверенность №02-01/311724 от 29.04.2010 г. от ответчика – Боргояков А.В., доверенность от 22.06.2009 г.

Индивидуальный предприниматель Таипова Фаузия Ахмеровна обратилась в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском о взыскании суммы задатка в размере 77 000 рублей, уплаченных ответчику по предварительным договорам аренды нежилых помещений от 19 февраля 2009 года №№ 26, 29, и взыскании судебных расходов в размере 2 000 рублей..

Представитель истца уточнил исковые требования, просит признать предварительный договор аренды от 19.02.2009 г. № 26 заключенным между ИП Таиповой Ф.А. и ООО «Урал-Бизнес» незаключенным и взыскать с ООО «Урал-Бизнес» в пользу ИП Таиповой Ф.А. 32 000 руб. – в качестве неосновательного обогащения. Ходатайство судом рассмотрено и отклонено, поскольку истцом фактически заявлены новые требования, что противоречит ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В ходе судебного разбирательства объявлены перерывы с 11.05.2010 г. до 12.05.2010 г. и с 12.05.2010 г. до 13.05.2010 г. в соответствии со ст. 163

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. После перерывов судебное разбирательство продолжено в том же составе.

Представитель истца иски поддерживает, просит их удовлетворить.

Представитель ответчика иски не признает, в удовлетворении иска просит отказать по мотивам, изложенным в отзыве на иск.

Рассмотрев представленные документы, выслушав представителей сторон, суд

#### УСТАНОВИЛ:

19 февраля 2009 года между сторонами по делу подписан предварительный договор аренды нежилого помещения № 26, согласно которому стороны обязались заключить основной договор аренды нежилого помещения, находящегося по адресу: г. Уфа, Проспект Октября, 158, 1 этаж, до 01 марта 2009 года.

Согласно ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Пункт 10.1. данного предварительного договора предусматривал обязанность истца в течение 5 дней с момента заключения предварительного договора уплатить ответчику Гарантийный платеж в сумме 45 000 рублей. Данное обязательство истцом исполнено, что подтверждается представленным кассовым чеком от 24 февраля 2009 года и ответчиком не оспаривается.

14 апреля 2009 года стороны заключили соглашение о расторжении предварительного договора аренды № 26 от 19 февраля 2009 года.

Согласно п.п. 10.1, 10.2. предварительного договора аренды № 26 от 19 февраля 2009 года, гарантийный платеж в случае расторжения договора аренды или истечения срока договора аренды возврату не подлежит. Предварительный договор аренды может быть расторгнут только по соглашению сторон. В случае отсутствия данного соглашения и отказа Арендатора от исполнения предварительного договора и/или заключения договора аренды, то Арендатор лишается права требовать от Арендодателя возврата гарантийного платежа.

Из названных пунктов предварительного договора следует, что при расторжении предварительного договора аренды по соглашению сторон, гарантийный платеж подлежит возврату.

Таким образом, наличие между сторонами соглашения от 14 апреля 2009 года о расторжении предварительного договора № 26 является основанием для возникновения у ответчика обязательства по возврату гарантийного платежа, уплаченного в качестве задатка.

Доводы ответчика о том, что во исполнение предварительного договора аренды № 26 был заключен договор аренды № 22 (номер договора № 44 исправлен рукописно, данное исправление сторонами в порядке п. 9.4. данного договора не оговорено), являются несостоятельными, так как представленный договор датирован 05 марта 2009 года, т.е. уже по истечении срока действия предварительного договора № 26, ответчиком также не представлен акт приема-передачи, который согласно п. 1.3. договора аренды № 22 (44) является неотъемлемой частью договора аренды. Кроме того, заключение в последующем соглашения о расторжении предварительного договора № 26 свидетельствует о том, что стороны не намеревались заключать договор аренды во исполнение предварительного договора № 26.

Истец, кроме того, заявил об отнесении на ответчика судебных расходов по оплате госпошлины и оплате услуг по составлению искового заявления в сумме 2 000 руб. В подтверждение произведенных в связи с предъявлением настоящего иска расходов на оплату услуг по составлению искового заявления истцом представлена квитанция серии АВ № 000024 от 28.01.2010 г. на сумму 2 000 руб. за подготовку искового заявления к ООО «Урал-Бизнес» в Арбитражный суд Республики Башкортостан о взыскании задатка по договору аренды.

Согласно ст. 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела в Арбитражном суде, к числу которых в силу ст.106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся и расходы на оплату услуг представителя. В соответствии со ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Изучив материалы дела, учитывая изложенные обстоятельства, а также приняв во внимание стоимость оказанных юридических услуг, суд полагает, что подлежащие уплате расходы на оплату услуг по составлению искового заявления представителя в сумме 2 000 руб. соразмерна исполненным обязательствам.

При таких обстоятельствах суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине возлагаются на ответчика в размере, установленном ст. 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### Р Е Ш И Л:

Исковые требования индивидуального предпринимателя Таиповой Фаузии Ахмеровны удовлетворить.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Урал-Бизнес» в пользу индивидуального предпринимателя Таиповой Фаузии Ахмеровны 32 000 (Тридцать две тысячи) рублей, уплаченную в качестве задатка по предварительному договору аренды № 26 от 19 февраля 2009 года, 2 000 (Две тысячи) рублей суммы расходов по составлению искового заявления, 2 000 (Две тысячи) рублей суммы расходов на оплату государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Федеральный Арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его вступления в законную силу через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда [www.18aac.arbitr.ru](http://www.18aac.arbitr.ru) или Федерального арбитражного суда Уральского округа [www.fasuo.arbitr.ru](http://www.fasuo.arbitr.ru).

Судья

Л.Ш.Гареева