

**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
24 мая 2010 года

Дело № А07-4163/2010

Резолютивная часть решения объявлена 21 мая 2010 года
Полный текст решения изготовлен 24 мая 2010 года

Арбитражный суд Республики Башкортостан в лице судьи Гареевой Л.Ш., при ведении протокола судебного заседания судьей Гареевой Л.Ш., рассмотрев исковое заявление ИП Таиповой Ф.А. к ООО «Урал-Бизнес» о взыскании 120 000 руб. - суммы задатка при участии в судебном заседании: от истца – Зобков А.В., доверенность от 29.04.2010 г. от ответчика: не явились, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом путем направления в их адрес копий определения о принятии заявления к производству заказным письмом с уведомлением, а также размещения данной информации на официальном сайте суда, ссылка на которой имеется в определении о принятии заявления к производству

Индивидуальный предприниматель Таипова Фаузия Ахмеровна обратилась в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Урал-Бизнес» о взыскании суммы задатка и неосновательного обогащения в размере 120 000 рублей, уплаченных ответчику по предварительным договорам аренды нежилых помещений №№ 1, 2, 3 и 4 от 22 декабря 2008 года, а также расходов по составлению искового заявления в размере 2 000 рублей.

Истец искимые требования поддержал, просил суд их удовлетворить.

Ответчик явку своего представителя не обеспечил, отзыв на иск не представил, о времени и месте настоящего судебного разбирательства

извещен надлежащим образом по всем известным суду адресам, по правилам ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Дело рассмотрено в отсутствие представителя ответчика в соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев представленные документы, выслушав представителя истца, суд

УСТАНОВИЛ:

22 декабря 2008 года между ИП Таиповой Ф.А. и ООО «Урал-Бизнес» были заключены предварительные договоры аренды №№ 1, 2, 3 и 4, согласно которым стороны обязались в течении одного месяца с момента окончания отделочных работ, получения Арендодателем технического паспорта заключить договоры аренды нежилых помещений, расположенных в АТК «Комсомольский», г. Уфа, ул. Комсомольская, д. 23.

Согласно пункту 10.1. данных предварительных договоров аренды, в течении 5 календарных дней с момента заключения предварительного договора Арендатор вносит на расчетный счет или наличным платежом в кассу Арендодателя Гарантийный платеж в сумме 30 000 рублей.

Во исполнение данного пункта предварительных договоров ИП Таиповой Ф.А. 23 декабря 2008 года в кассу ответчика было внесено четыре платежа в размере 30 000 рублей, на общую сумму 120 000 рублей, что подтверждается представленными истцом кассовыми чеками. Данное обстоятельство ответчиком не оспаривается.

При этом суд приходит к выводу о том, что заключенные между сторонами предварительные договоры аренды от 22 декабря 2008 года №№ 1, 2, 3 и 4 являются недействительными в силу их ничтожности.

Согласно пункту 1.5. названных предварительных договоров Арендодатель владеет нежилым помещением на основании Предварительного договора аренды нежилого помещения № б/н от 19 декабря 2008 года. В представленном отзыве и в ходе подготовки дела к судебному разбирательству ответчиком данное обстоятельство не оспаривалось.

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.

Таким образом, предварительный договор аренды № б/н от 19 декабря 2008 года прав по владению и распоряжению недвижимым имуществом для ООО «Урал-Бизнес» не создавал.

Из смысла ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, следует, что содержанием предварительного договора являются

обязательства сторон по заключению в будущем соответствующего договора о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг. Необоснованное уклонение одной из сторон, заключившей предварительный договор, от заключения основного договора может повлечь для нее по требованию другой стороны решение суда о понуждении заключить договор. Таким образом, сторона, намеренная осуществить в будущем передачу либо отчуждение имущества, должна обладать полномочиями по распоряжению указанным имуществом на момент заключения предварительного договора.

Согласно ст.ст. 209, 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, правом пользования, владения и распоряжения обладает собственник имущества. Правом сдачи имущества в субаренду (поднаем), а также передачи прав и обязанностей по договору аренды (перенаем) с согласия арендодателя обладает арендатор имущества.

Однако право пользования, владения и распоряжения ООО «Урал-Бизнес» в отношении объекта недвижимости – здания АТК «Комсомольский», на момент заключения предварительных договоров с ИП Таиповой Ф.А. не были установлены, следовательно, он не вправе был принимать на себя какие-либо обязательства либо совершать действия (сделки) в отношении данного имущества.

Согласно ст. 168 ГК РФ, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

В силу ст. 329 ГК РФ, исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. Недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства, если иное не установлено законом.

Таким образом, в виду недействительности предварительных договоров аренды №№ 1, 2, 3 и 4 в силу их ничтожности, являются недействительными и соглашения об обеспечении обязательств по данным договорам в виде уплаченных ИП Таиповой Ф.А. в качестве задатка Гарантийных платежей в размере 30 000 рублей на общую сумму в 120 000 рублей.

Кроме того, как следует из абз. 2 п. 10.1 предварительных договоров аренды №№ 1, 2, 3 и 4, уплаченные истцей Гарантийные платежи имели целевое назначение – возмещение задолженности по арендной плате по основному договору аренды, возмещение убытков, ущерба при нарушении обязательств по договору аренды.

Между тем, из ст. 429 ГК РФ следует, что предварительный договор не порождает никаких денежных обязательств по основному договору. Таким образом, п.10.1. предварительных договоров аренды, предусматривающий обязанность истца по внесению Гарантийных платежей в счет еще не существующих денежных обязательств противоречит ст. 429 ГК РФ.

Согласно ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

В силу ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, последствия недействительности ничтожной сделки могут быть применены судом по собственной инициативе.

В виду того, что в судебном заседании было установлено, что правоотношения сторон основаны на ничтожных предварительных договорах аренды №№ 1, 2, 3 и 4 от 22 декабря 2008 года, суд приходит к необходимости применить последствия недействительности данных ничтожных договоров по собственной инициативе и взыскать с ООО «Урал-Бизнес» в пользу ИП Таиповой Ф.А. денежные средства в размере 120 000 рублей уплаченные ею по предварительным договорам аренды № 1, 2, 3 и 4 от 22 декабря 2008 года.

Доводы ответчика, о том, что в счет уплаченных ИП Таиповой Ф.А. денежных средств по предварительному договору аренды № 3 были возвращены 13 000 рублей, в подтверждение чего ответчиком были представлены кассовые ордера, суд счел несостоятельными, так как в данных кассовых ордерах отсутствует указание на то, что эти деньги возвращались по предварительному договору № 3.

Согласно ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

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, пропорционально удовлетворенным требованиям.

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

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований индивидуального предпринимателя Таиповой Фаузии Ахмеровны о взыскании суммы задатка и неосновательного обогащения отказать.

Предварительные договоры аренды нежилого помещения №№ 1, 2, 3 и 4 от 22 декабря 2008 года, заключенные между ИП Таиповой Фаузией Ахмеровной и ООО «Урал-Бизнес» признать недействительным в силу их ничтожности.

Применить последствия недействительности предварительных договоров аренды жилых помещений от 22 декабря 2008 года №№ 1, 2, 3 и 4, взыскать с ООО «Урал-Бизнес» в пользу ИП Таиповой Фаузии Ахмеровны денежные средства в размере 120 000 рублей.

Взыскать с ООО «Урал-Бизнес» в пользу индивидуального предпринимателя Таиповой Фаузии Ахмеровны 4 600 рублей госпошлины.

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 или Федерального арбитражного суда Уральского округа www.fasuo.arbitr.ru.

Судья

Л.Ш.Гареева