



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красная ул., д. 8, Кемерово, 650000,
тел. (384-2) 58-43-26, тел./факс (384-2) 58-37-05
E-mail: info@kemerovo.arbitr.ru
<http://www.kemerovo.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Кемерово

Дело №А27-19710/2013

21 апреля 2014 года

Дата объявления резолютивной части решения: 14 апреля 2014 года

Дата изготовления решения в полном объеме: 21 апреля 2014 года

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Засухина О.М.

при ведении протокола судебного заседания с использованием аудиозаписи помощником судьи Власовой К.Н.

рассмотрел в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «БАЛЛАТОН» (ОГРН 1035401481477, ИНН 5404194400), город Новосибирск

к индивидуальному предпринимателю Янгилову Абраму Янгилевичу (ОГРНИП 310420524900070, ИНН 420700091261), город Кемерово

о взыскании 367 200 руб.,

при участии:

от истца: Ненахов Е.А., представитель, доверенность от 18.12.2013г., паспорт,

от ответчика: Нагайцева К.В., представитель, доверенность от 01.12.2013г., паспорт,

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «БАЛЛАТОН» обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Янгилову Абраму Янгилевичу о взыскании 367 200 руб., перечисленных в качестве арендной платы за первый месяц аренды.

Исковые требования мотивированы неисполнением ответчиком условий предварительного договора, поскольку основной договор не был заключен, то обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются.

Ответчик иск не признал, мотивировав тем, что основной договор не был заключен по вине истца, вследствие отсутствия у последнего правоустанавливающих документов. Письменный мотивированный отзыв на исковое заявление ответчик не представил.

Рассмотрев и оценив представленные по делу доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд пришел к выводу о наличии достаточных оснований для удовлетворения иска в связи со следующим.

Как следует из материалов дела, 11.04.2013 года между индивидуальным предпринимателем Янгилковым Абрамом Янгилловичем (застройщик) и обществом с ограниченной ответственностью «БАЛЛАТОН» (будущий арендатор) был заключен предварительный договор аренды нежилого помещения, расположенного в строящемся здании Торгового Центра по адресу: г. Кемерово, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 26.

Согласно вышеназванному договору стороны договорились о подготовке и заключении в последующем, после завершения строительства, ввода в эксплуатацию, постановки на кадастровый учет и получения всех необходимых документов, в том числе, свидетельства о праве собственности, основного договора аренды части нежилого помещения, расположенного на 3 этаже по адресу: г. Кемерово, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 26, универмага «РЕТРО», примерной площадью 540 кв.м., по которому застройщик либо иное указанное им лицо будет выступать арендодателем.

Согласно пункту 3.2 договора стороны обязались заключить основной договор аренды в течение месяца после получения свидетельства о праве собственности.

В качестве оплаты за первый месяц аренды истец платежным поручением от 15.04.2013 года № 446 перечислил ответчику 367 200 руб., из расчета 680 руб. за 1 кв.м в соответствии с пунктом 2.1 предварительного договора.

Как явствует из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14.10.2013 года № 01/997/2013-23264, право собственности Янгилова А.Я. было зарегистрировано 07.08.2013 года.

Таким образом, основной договор должен быть заключен 08.09.2013 года, однако, ответчик свои обязательства по предварительному договору не исполнил, что послужило основанием для обращения истца с настоящим иском.

Согласно статье 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. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Пунктом 6 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Поскольку основной договор не был заключен, то обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, в связи с чем, у ответчика отсутствуют основания для удержания денежных средств, перечисленных в счет арендной платы за первый месяц аренды.

В соответствии со статьей 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить неосновательно приобретенное или сбереженное имущество.

Согласно статье 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, неосновательно пользовавшееся чужим имуществом, должно возместить потерпевшему то, что сберегло вследствие такого пользования по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование.

При таких обстоятельствах исковые требования о взыскании с ответчика 367 200 руб. долга признаются судом обоснованными, подлежащими удовлетворению.

Суд критически подходит к оценке довода ответчика о том, что им были понесены затраты по выполнению неких подрядных работ в интересах истца на спорном объекте, поскольку ни доказательств их фактического понесения, ни доказательств того, что некие работы выполнялись ответчиком в интересах истца ответчик не представил.

Расходы по госпошлине суд относит на ответчика в порядке части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 167-171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Янгилова Абрама Янгилевича в пользу общества с ограниченной ответственностью «БАЛЛАТОН» 367 200 руб. долга, 10 344 руб. расходов по госпошлине.

Решение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месячного срока со дня его принятия.

Судья

О.М. Засухин