**Внимание!**

[Юридическая компания Закон и Право](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** [Наши юристы готовы оказать вам помощь](https://zakonpravo.kz/nashi-uslugi/) **в** [составлении любого правового документа](https://zakonpravo.kz/blanki/) **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://www.facebook.com/ZakonPravoKazahstan/)**, по телефону;** [+7 (708) 971-78-58; +7 (727) 971-78-58.](https://zakonpravo.kz/kontakty/)

**С….. Ш….. С……**

ИИН ………

Туркестанская область, Мактааральский район, п. Мырзакент……….

**от: ……….**

ИИН ………….

Туркестанская область, Мактааральский район…………..

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания Закон и Право»

БИН 190240029071

г. Алматы, пр. Абылай Хана, д. 79/71,

офис 304.

**info@zakonpravo.kz** / [**www.zakonpravo.kz**](http://www.zakonpravo.kz/)

+ 7 727 971 78 58; +7 708 971 78 58.

ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ

В январе 2021 года ……………….. (Далее - продавец) выставила на сайт объявлений “Krisha.kz” свой жилой дом с земельным участком. В январе Сулейманов Ш.С. (Далее - покупатель) увидев данное, объявление позвонил по указанному в объявлении телефону продавцу. В ходе беседы они договорились о встрече. Во время встречи покупатель договорился о покупке жилого дома с земельным участком и покупатель в качестве задатка передал денежные средства в размере 1 500 000 тенге. О чем продовец написала расписку о получении денежных средств. Тем самым покупатель взял на себя обязательства по покупке данной недвижимости и попросил продовца убрать объявление с сайта “Krisha.kz”. На что продовец согласилась и убрала объявление с сайта. А потенциальные покупатели не получили сведения о продажи данного имущества.

Как следует из требований п.1 статьи 292 ГК РК, исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, гарантией, задатком, гарантийным взносом и другими способами, предусмотренными законодательством или договором.

Согласно п.1 статья 337 ГК РК, задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне и в обеспечение заключения и исполнения договора либо исполнения иного обязательства.

В соответствии с п.2. ст.338 ГК РК в случае неисполнения обязательства, ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, а если ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение обязательства, обязана возместить другой стороне убытки с учетом суммы задатка.

29 апреля 2021 года между продавцом и покупателем был нотариально заключен договор №2325 купли-продажи доли жилого дома с земельным участком (Далее – Договор), где существенными условиями договора являются тот факт, что Вы как Покупатель намеревались купить недвижимое имущество расположенный по адресу: Туркестанская область, Мактааральский район, поселок Атакент, ул. ………..

Продавцом и покупателем, было согласовано, что указанное имущество будет продано за сумму в размере 30 000 000 тенге, которые покупатель должен был выплатить продавцу до 15 мая 2021 года указанную сумму.

Кроме этого покупателем была попытка переформления данной невижимости путем обмана и злоуптребления доверием, что противоречит нормам ст. 190 ч.4 УК РК.

Однако на сегодняшний день с момента заключения договора прошло более одного месяца и оплаты по договору не были произведены, тем самым не исполнили обязательство надлежащим образом, что противоречит ст. 385 ГК РК, где исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Также под нарушением обязательства понимается его неисполнение либо исполнение ненадлежащим образом, что противоречит статье 349 ГК РК, что не допустимо согласно статье 272 ГК РК. Тем самым Вы причиняете продавцу реальный материальный и моральный вред.

Согласно требованиям п.1 ст.6 ГК РК нормы гражданского законодательства должны толковаться в соответствии с буквальным значением их словесного выражения. При возможности различного понимания слов, применяемых в тексте законодательных норм, предпочтение отдается пониманию, отвечающему положениям Конституции Республики Казахстан и основным принципам гражданского законодательства, изложенным в настоящей главе, прежде всего в ее статье 2.

Согласно п.1 ст.113 ГПК РК по ходатайству стороны, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны понесенные ею расходы по оплате помощи представителя (нескольких представителей), участвовавшего в процессе и не состоящего с этой стороной в трудовых отношениях, в размере фактически понесенных стороной расходов. По имущественным требованиям общая сумма этих расходов не должна превышать десять процентов от удовлетворенной части иска. По требованиям неимущественного характера сумма расходов взыскивается в разумных пределах, но не должна превышать триста месячных расчетных показателей.

В соответствии норм ст. 152 и 279 ГПК РК и ст. 402 ГК РК, предусматривающие, что судья возвращает исковое заявление, а суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если истцом не соблюден досудебный порядок, установленный законодательством для данной категории дел, обязательный порядок предварительного досудебного разрешения спора и возможность этого порядка не утрачена и сохранены.

Таким образом, у ……. Н.Р. остается право требования упущенной выгоды и убытков с Сулейманова Ш.С.

 Настоящим предлагаем Вам добровольно расторгнуть договор. В случае если Вы не оплатите согласованную сумму, оставляем за собой право обращения по данному вопросу в суд и расторжения договора в одностореннем порядке. А также о взыскании суммы материального (убытки и неустойка, статья 351 ГК РК) в размере 3 000 000 тенге, а также представительские услуги в размере 716 000 тенге также обратиться в другие компетентные органы уголовного преследования.

**С уважением,**

**Представитель по доверенности Адвокат: \_\_\_\_\_\_\_\_/ Саржанов Г.Т.**

 «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_2021 г.