**В Районный суд №2 Ауэзовского района города Алматы**

**От Истца: КАА**

ИИН ………

г. Алматы, Ауэзовский район, ….

**Представитель по доверенности:**

Адвокатская контора Закон и Право

БИН 201240021767

г. Алматы, пр. Абылай Хана, д. 79, офис 304.

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

+7 727 971 78 55; +7 708 971 78 58.

**Ответчик: АКК**

ИИН 5……

+7 (777) …………..

**Исковое заявление**

**о взыскании задатка в двойном размере**

13 ноября 2021 года между АКК (далее – ответчик) и КАА (далее – истец) было заключено соглашение о задатке в соответствии со статьёй 337 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК РК), где указано, что 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. Согласно квитанции №5636630011 от 13.11.2021 года успешно осуществлено перевод от К.А.А., на счет ответчика по AO «KaspiBank» по номеру +7 (777) ….. на сумму 200 000 тенге.

Целью соглашения задатка было обеспечением заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. ….., ул. …., д. 13, кв. 70.

Ранее вышеуказанное имущество ответчиком было объявлено на официальном сайте krisha.kz, где в описании указали, что у ответчика как собственника квартиры никаких задолженностей не имеются также как и обременений. Также ответчик, при устном и письменном разговоре с истцом подтвердили, что отсутствуют задолженности за коммунальные услуги и соответственно стороны пришли к согласию, что заключат договор купли-продажи указанного имущества за сумму в размере 32 200 000 тенге.

Однако в последующем выяснилось, что у ответчика по вышеуказанной квартире имеется задолженность за коммунальные услуги в сумме 269 343 тенге, что подтверждает данные проверенные по лицевому счету 5056609 (ИВЦ).

Таким образом ответчик, скрыв наличие задолженности перед потребительским кооперативом «Курмет Достар» сумму в размере 269 343 тенге заключила соглашение о задатке с истцом. В последующем с удивлением истец обратилась к ответчику для выяснения обстоятельств и тем самым попросила погасить задолженность перед ПК «Курмет Достар», но ответчик не смотря на вышеуказанные подтверждающие данные о задолженности перед ПК «Курмет Достар» стала заявлять, что у нее нет долгов и дальнейшие переговоры не принесли положительных результатов.

Соответственно учитывая вышеуказанные обстоятельства, истец попросила у ответчика возврата суммы оплаченные по соглашению о задатке, но ответчик отказалась возвращать данную сумму.

Уважаемый Суд, учитывая в связи с неисполнением обязательств ответчиком по соглашению задатка, у нас создается мнение, что действия ответчика направлены на завладение суммы путем обмана и злоупотребления доверием истца.

В соответствии с п.1 ст.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.

Согласно п. 2, ст. 338 ГК РК, где оговорено что, если за неисполнение обязательства ответственная сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, а если ответственная 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, поскольку в договоре не предусмотрено иное.

19 ноября 2021 года в адрес ответчика нами было направлено досудебная претензия, где предложили ответчику разрешить ситуацию мирным путем. И в тот же день ответчик в своем ответе пояснила, что ранее ответчик отказались от услуг ПК "Курмет Достар", и привела доводы о том, что ее дом обслуживается в ПК "Адал сити".

Также в последующем нами было получен ответ от представителя ответчика, где представитель приводит доводы о том, что истец необоснованно отказалась от заключения договора купли-продажи квартиры ссылаясь на то, что есть долги по уплате коммунальных платежей, а также представитель предоставил протокол осмотра доказательств, где нотариусом было заверено весь диалог между истцом и ответчиком.

Уважаемый Суд, в данном протоколе осмотра доказательств мы видим, что истец мирно предлагает погасить задолженность перед ПК "Курмет Достар", и только после того, как истец прочитала сообщение от ответчика об отказе в погашении задолженности за коммунальные услуги, голословно ссылаясь на то, что с ПК «Курмет Достар» не обслуживаются. Истец требует возврата денег.

Также не согласны с доводами ответчика о том, что истец якобы была предупреждена о том, что ответчик обслуживается в ПК "Адал сити".

Уважаемый Суд, также хотели бы сообщить, что решением Наурызбайского районного суда от 4 августа 2020 года дело №7585-20-00-2/453, где Судом установлено, что ПК «Курмет Достар» является органом управления жилых многоквартирных домов в ЖК «Премьера».

Согласно ст. 272 ГК РК, где обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

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.

Статьей 401, ГК РК предусмотрены основания изменения и расторжения договора. Согласно п.2 Настоящей статьи, «при существенном нарушении договора другой стороной, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда. 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».

Согласно п. 5, ст. 403, ГК РК, «если основание для расторжения или изменения Договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещение убытков, причиненных расторжением или изменением договора».

Также в Нормативном постановлении Верховного Суда Республики Казахстан от 7 июля 2016 года №6 «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности» постановляется:

Если иск связан с последующим возвратом имущества, полученного по недействительной сделке, цена иска определяется и указывается в исковом заявлении в соответствии с подпунктом 13) части первой статьи 104 ГПК.

 Согласно п. 1, ст. 30 ГПК РК, где указано, что иск к ответчику, место жительства которого неизвестно либо не имеющему места жительства в Республике Казахстан, может быть предъявлен по месту нахождения его недвижимого имущества или по последнему известному месту его жительства.

На основании вышеизложенного и в соответствии ст. 160 и 272 ГК РК, а также п.2 ст.338 ГК РК,

**ПРОШУ СУД:**

* Взыскать с А.К.К., в пользу К.А.А., денежную сумму в размере 400 000 тенге;
* Взыскать с А.К.К., в пользу К.А.А., судебные расходы в виде оплаченной государственной пошлины в размере 4 000 тенге;
* Взыскать с А.К.К., в пользу К.А.А., представительские расходы в размере 40 000 тенге.

**С уважением,**

**Адвокат: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Саржанов Г.Т.**

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.