**гр.** **Л.А.Ф.**

ИИН ….

город Алматы, улица Св…, дом 182

+7 701 …

**от: С.В.В.**

ИИН …
город Алматы, мкр. Ж…-1, дом 1, кв. 19.

+7 707 …..

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/)

 +7 708 578 57 58; + 7 727 971 78 58.

ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ

29 марта 2023 года между Вами и СВВбыло заключено Нотариальный договор о задатке, зарегистрированной в реестре под №3525., которая соответствует статье 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.

Предметом Договора о задатке было обеспечение заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества, а именно земельного участка, площадью - 0,10 га, находящегося по адресу, город Алматы. Турксибский район, улица С, дом 182, в рамках договора вами было получено задаток (деньги) в сумме 3 500 000 тенге в счет заключения договора купли-продажи земельного участка на сумму 23 500 000 тенге.

Кроме того, вами было принято обязательство до 10.06.2023 года снять обременение, погасить ссудную задолженность в АО «Народный сберегательный банк Казахстана», произвести раздел земельного участка и из своего земельного участка общей площадью - 0,2948 га выделить земельный участок площадью — 0,10 га и подготовить все правоустанавливающие документы к оформлению сделки.

Также указанным договором вы были предупреждены о том, что, получив задаток в сумме 3 500 000 тенге, в случае неисполнения обязательства, обеспеченного задатком, уплачиваете гр. СВВ задаток в двойном размере - 7 000 000 тенге.

В последующем вы, не исполнив под разными предлогами Договор о задатке от 29 марта 2023 года нами было дополнительно подписано, Соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка от 22.05.2023 года

Где мы по обоюдному согласию решили продлить сроки по подготовке всех необходимых документов для нотариального оформления договора купли-продажи земельного участка и по заключению договора купли-продажи в нотариальной конторе до 31.07.2023 года.

Вами также был получен от меня дополнительный задаток в сумме 3 000 000 тенге, в счет причитающихся с меня 23 500 000 тенге, за приобретаемый мною земельный участок.

Также вы были предупреждены, как и в первом Договоре о задатке о том, что в случае отказа вами от продажи указанного земельного участка, то уплачиваете гр. СВВ задаток в двойном размере – 13 000 000 тенге.

Однако и в этот раз вами не были исполнении принятые вами обязательства по вышеуказанным Договорам о задатке. Под нарушением обязательства понимается его неисполнение либо исполнение ненадлежащим образом, что противоречит статье 349 ГК РК, что не допустимо согласно статье 272 ГК РК.

 01.08.2023 год нами в третьи раз было заключено Соглашение о продления срока задатка где мы с нашего обоюдного согласия решили продлить сроки по подготовке всех необходимых документов для нотариального оформления договора купли-продажи земельного участка и по заключению договора купли-продажи в нотариальной конторе до 31.08.2023 года.

И в третьи раз были предупреждены о том, что в случае отказа вами от продажи выше указанного земельного участка, то уплачиваете гр. СВВ задаток в двойном размере - 13 000 000 тенге

На сегодняшний день вами принятые обязательства по трем Договорам не исполнены, кроме того, правоустанавливающие документы для совершения сделки купли продажи вышеуказанного земельного участка к Нотариальной сделке не готовы.

В связи с неисполнением Вами обязательств по Договору и соглашению задатка, у нас создается мнение, что Ваши действия направлены на завладение суммы путем обмана и злоупотребления доверием С В.В.

Согласно п. 2, ст. 338 ГК РК, где оговорено что, если за неисполнение 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, поскольку в договоре не предусмотрено иное.

Настоящим предлагаем Вам добровольно уплатить СВВ двойную сумму задатка, а именно сумму в размере 13 000 000 тенге в срок до 25 сентября 2023 года. В случае если Вы не возвратите задолженность в указанный срок, оставляем за собой право обращения по данному вопросу в суд. А также о взыскании суммы материального (убытки и неустойка, статья 351 ГК РК) и морального вреда, а также представительские услуги в размере 1 000 000 тенге и/или обратиться в другие компетентные органы.

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.

Надеемся на Ваше взаимопонимание и что наше дальнейшее сотрудничество с Вами будет продолжатся на взаимовыгодных и взаимоприемлемых условиях.

**С уважением,**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **СВВ**