Сарыаркинский районный суд города Астана

 Истец

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 адвокат истца

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Тел\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Ответчик 1:

Товарищество с ограниченной

ответственностью

«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

 БИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ответчик 2:

Товарищество с ограниченной

ответственностью

«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

БИН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

04.11.2013 г. между ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (Продавец) и ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_ (Покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи №\_\_\_\_, по условиям которого Продавец продает, а Покупатель приобретает трехкомнатную квартиру \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с чистовой отделкой, в многоквартирном жилом комплексе «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» со встроенными помещениями и паркингом, расположенном в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, со сроком окончания строительства во втором полугодии 2015 года.

В соответствии с заключенным дополнительным соглашением №1 от 19.11.2014 г. к Предварительному договору купли-продажи №1469 от 04.11.2013 г., подписанным ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. и ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», являющегося Застройщиком ЖК «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и правообладателем земельного участка, где расположен жилой комплекс, внесены изменения в предварительный договор в части стоимости квартиры, перечислении накопленной суммы на счет застройщика, дальнейшего перечисления денежных средств на счет застройщика и др.

07.09.2017 г. между ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключено Соглашение о расторжении предварительного договора №1469 от 04.11.2013 г., по условиям которого в течении 60 календарных дней с момента подписания соглашения истцу подлежали возврату денежные средства, уплаченные на момент заключения соглашения, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тенге.

Согласно пункту 1 статьи 277 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК) обязательство должно быть исполнено в установленный срок. В соответствии со статьей 272 ГК обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства. Согласно статье 349 ГК под нарушением обязательства понимается его неисполнение либо исполнение ненадлежащим образом (несвоевременное, с недостатками товаров и работ, с нарушением других условий, определенных содержанием обязательства) - ненадлежащее исполнение. В силу статьи 273 ГК односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

Несмотря на предварительные переговоры сторон, ответчиками возврат истцу уплаченных по договору денежных средств до настоящего времени не произведен. Истцу ответчиками рекомендовано обратиться в суд.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (ст.293 ГК).

В соответствии с положениями ст.298 ГК, неустойка взыскивается за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства при наличии условий привлечения должника к ответственности за нарушение обязательства ([ст.359](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_#z755) настоящего Кодекса).

За неправомерное пользование чужими деньгами в результате неисполнения денежного обязательства либо просрочки в их уплате, либо их неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежит уплате неустойка. Размер неустойки исчисляется, исходя из официальной ставки рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из официальной ставки рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан на день предъявления иска или на день вынесения решения, или на день фактического платежа по выбору кредитора. Эти правила применяются, если иной размер неустойки не установлен законодательными актами или договором (ст.353 ГК).

Поскольку имеет место нарушение срока исполнения обязательства по передаче денег на 44 дня с 07.11.2017 г. по 20.12.2017 г., ответчики должны нести ответственность в виде уплаты неустойки в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тенге исходя из следующего расчета: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\* 10,25 (ставка рефинансирования НБ РК) / 365 (дней в году) \* 44 (дня просрочки).

**Размер неустойки является справедливым, поскольку срок обращения в суд с иском с целью увеличения размера неустойки не затягивался, иск подан в разумный срок, факта злоупотребления правом со стороны истца не усматривается.**

**В этой связи, полагаем, что оснований для снижения размера неустойки не имеется.**

На основании статьи 109 ГПК, Ответчики должны возместить истцу расходы по оплате госпошлины в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тенге.

В соответствии с положениями ст.113 ГПК, 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.

Поскольку истец понесла представительские расходы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тенге, **что не превышает 10% от суммы иска, они подлежат возмещению ответчиками.**

На основании изложенного,

 ПРОШУ:

Взыскать с Товарищества с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», Товарищества с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в пользу ФИО истца\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

- задолженность в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тенге, неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тенге в солидарном порядке;

- расходы по оплате государственной пошлины в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге;

- представительские расходы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тенге.

Приложение:

- заявление об обеспечении иска;

- ходатайство о рассмотрении дела по правилам искового производства в общем порядке;

- сканкопия ордера (подлинник будет представлен при сдаче иска с приложениями нарочно в канцелярию суда;

- сканкопии двух квитанций об оплате гос.пошлины на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге.

- копия доверенности;

- копия квитанции об оплате услуг адвоката;

- копия предварительного договора купли-продажи с приложениями на 11 листах;

- копия дополнительного соглашения с приложением на 6 листах;

- копия соглашения о расторжении на 1 листе;

- копия заявления супруга истца га 1 листе;

- копия заявления ФИО истца\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на 1 листе;

- копия сведений из сайта НБ РК о размере ставки рефинансирования на 4 листах;

- копия акта – сверки на 2 листах.

Адвокат \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_