**Внимание!**

**Юридическая компания Закон и Право, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации. Наши юристы готовы оказать вам помощь в составлении любого правового документа подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь по телефону; +7 (700) 978-57-55**

# **Директору ТОО «АлмаСтор»**

# ТРК "АДК"

# **от: арендатора, представляющего торговую марку "………."**

# Индивидуального предпринимателя

# ……….

 8 707 ………….

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания Закон и Право» в лице Генерального директора

Саржанова Галымжана Турлыбековича

БИН 190240029071

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

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

+ 7 727 978 5755; +7 708 578 5758.

[**ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ**](https://www.facebook.com/pg/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD-%D0%B8-%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE-481319072232574/posts/?ref=page_internal)

# В 01.02.2019 года между ТОО «АлмаСтор»(дале Арендодатель) и Индивидуальным предпринимателем …………….. (далее Арендатор) был заключен Договор субаренды №4152 от 01 февраля 2019 года (далее Договор).

 Существенными условиями Договора являлись пункту 1, Договора где «[Арендодатель» обязуется предоставить «Арендатору» по акту](https://www.zakonpravo.kz/news/besplatnaya-yuridicheskaya-konsultaciya-po-kreditnym-zaymam) приема передачи во временное владение и пользование Помещение расположенное на 2 этаже общей площадью 6 кв.м, и обязуется использовать Помещение в соответствие с его целевым назначением, своевременно и в полном объеме осуществлять все Платежи, предусмотренные настоящим Договором. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует в течение 11 месяцев, то есть срок договора истекает 31 декабря 2019 года что стороны безусловно за ране осведомлены.

 Также немаловажным условием договора является п.п. 3.2.4 Договора, где предусмотрено Арендатор обязан: «Перечислить на расчетный счет Стороны 1 Гарантийный взнос в течение 3 (трех) банковских дней с даты, подписания настоящего Договора. Сумма гарантийного взноса на день подписания Договора составляет 608 000 (шестьсот восемь тысяч) тенге с учетом НДС».

Считаем нет необходимости причислять все пункты Договора, а также Главы 7 ГК РК в

каких случаях не возвращается Гарантийный взнос, однако, хотим особо отметить тот факт*,* что Договор не расторгается по изъявлению желании Сторон а расторгается по истечению срока действия Договора что не указанно в Договоре.

Соответственно нами 17 декабря 2019 года за исх. №4 в Ваш адрес было направлена Уведомление о прекращении действии договора субаренды с возвратом гарантийного взноса.

На что нами от Директора ТОО «АлмаСтор» г-на Статиева Е.В., был получен ответ который был подписан менеджером отдела аренды Кулешовой Л.С что грубо противоречит требовании Закона РК О порядке рассмотрения обращений физических и юридических лиц где в статье 6. «Требования к письменному обращению» оговорено о том, что Обращение должно адресоваться субъекту или должностному лицу, в компетенцию которого входит разрешение поставленных в обращении вопросов а также Обращение должно быть подписано руководителем и или представителем юридического лица.

В письме указанно о том, что Арендодатель даёт своё согласие на не пролонгацию договора субаренды с Арендатором как предусмотрено в п. 5.3 Договора [Гарантийный взнос не возвращается](https://www.zakonpravo.kz/news/yuridicheskaya-zashchita-i-pravovoe-soprovozhdenie-biznesa). Что противоречит основам Гражданского законодательство построенной на признании равенства участников регулируемых им отношений. К тому же Гражданские отношения могут регулироваться обычаями, в том числе обычаями делового оборота, если они не противоречат гражданскому законодательству, действующему на территории Республики Казахстан тогда как другие ТРЦ немедленно возвращают Гарантийный взнос при расторжении договора по истечению срока действия Договора.

 Вашими доводами принципиально не согласны так как она противоречит здравому смыслу и логическому рассуждению, а также буквальному толкованию норм гражданского законодательства.

 В ст. 2, ГК РК предусмотрено о том что: Граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права, а также отказываются, если иное не установлено законодательными актами, от прав своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе [договора](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#sub_id=3780000) и в определении любых его условий, не противоречащих законодательству.

В п. 2, ст. 157 ГК РК, оговорено что сделка признается недействительной при нарушении требований, предъявляемых к форме, содержанию и участникам сделки, а также к свободе их волеизъявления по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законодательными актами.

Согласно деловому обычаю по установлению срока предупреждению о расторжении договора, а также при применении законодательства по аналогии согласно ст. 5 ГК РК на другие законодательные акты регулирующие отношения срока предупреждения и/или расторжения договора везде не превышают месячного срока. Однако 3-х месячный срок указанный в Вашем договоре противоречить нормам законодательства что не трудно доказать в суде.

Хотим осведомить Вас о том, что исполнение, произведенное надлежащим образом, прекращает обязательство что соответственно нами было сделано.

А также в ст. 386 Кодекса «Действие договора» оговорено Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Если законодательством или договором предусмотрен срок действия договора, окончание этого срока влечет прекращение обязательств сторон по договору – соответственно и подлежит возврату Гарантийный взнос.

 Предлагаем Вам [возвратить денежные средства внесенной в качестве Гарантийного взноса](https://www.zakonpravo.kz/news/vremennoe-ogranichenie-zapret-na-vyezd-dolzhnika) в сумме 608 000 тенге Арендатору в установленные законом сроки. В случае если Вы не возвратите денежные средства в разумный 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 и/или обратиться в другие компетентные органы.

  В соответствии норм [ст.ст. 152](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1004798630) и [279](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1004796212) 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.

Поскольку этот порядок ни одним из нормативных актов РК не запрещен, надеемся, что наше дальнейшее сотрудничество с Вами будет продолжатся на взаимовыгодных и взаимоприемлемых условиях.

**С уважением,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ ***………….***

 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 год

Согласно ст. 17 Закона РК «О порядке рассмотрения обращений физических и юридических лиц», Нарушение законодательства Республики Казахстан о порядке рассмотрения обращений физических и юридических лиц влечет ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан.