***В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районный суд***

***г. Нижнего Новгорода***

***000000, г. Нижний Новгород,***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_***

***Истец: ООО «АСК» 603000, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 64***

***Ответчик: Иванов Иван Иванович***

***000000, г. Нижний Новгород, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_, кв. \_\_\_***

***тел: +7-***

***Дело № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Отзыв**

**на исковое заявление**

**об изменении договора участия в долевом строительстве**

В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районный суд г. Нижнего Новгорода было подано исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «АСК» (Истец) к гражданину РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ответчик) об изменении договора участия в долевом строительстве.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года между ООО «АСК» (Истец) и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ответчик) был заключен Договор № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор»). Договор прошел государственную регистрацию \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Нижегородской области. Согласно п. 1.4. Договора, срок передачи Застройщиком (Истцом) объекта долевого участия (Квартиры) участнику долевого строительства (Дольщику-Ответчику): 4 квартал 2015 года.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2015 г. Ответчиком было получено от Истца уведомление Исх. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 23.10.2015 г., в котором Истец предупреждает Ответчика о невозможности передачи квартиры в срок, установленный в п. 1.4. Договора. В уведомлении Истец указывает, что разрешение на строительство является документом, сроки которого являются определяющими для установления срока введения дома в эксплуатацию. При этом, Истец не уточняет причин переноса срока сдачи квартиры, не приводит обоснованных, документально подтвержденных доводов и оснований, в соответствии с которыми у Истца имеются веские причины переноса срока сдачи Квартиры, а лишь предлагает заключить дополнительное соглашение с новым сроком сдачи Квартиры.

Ответчик неоднократно предупреждал Истца посредством телефонных переговоров, о своем нежелании изменять условия п. 1.4. Договора – срок передачи объекта.

Ответчик считает исковое заявление необоснованным и не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии со ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 ГК РФ.

На Договор участия в долевом строительстве распространяются положения Гражданского кодекса РФ о договорах и сделках.

Дополнительное соглашение – это документ, подтверждающий изменения, внесенные в первоначальные условия договора.

При этом согласно ч. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.
То есть, если договор был заключен в письменной форме и его подписали две или более стороны, то и дополнительное соглашение должно быть выполнено в письменной форме и подписано теми же сторонами.

Согласно ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - ФЗ «Об участии в долевом строительстве») застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В силу ч. 3 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

При этом в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

Согласно ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

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.

Со своей стороны, Ответчик исполнил все обязательства по оплате вышеуказанной Квартиры, что подтверждается квитанциями, приложенными к данному отзыву.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Таким образом, Истец, принимая решение о понуждении заключить дополнительное соглашение о переносе даты передачи объекта долевого участия (Квартиры), не указал существенных нарушений условий Договора Ответчиком и не перечислил доказательства их существования, являющиеся основанием для изменения Договора.
Между тем, ООО «АСК» (Истец), вступая в договорные отношения с дольщиками, не могло исключать вероятность наступления любых хозяйственных рисков и должно было предвидеть возможность их наступления при определении сроков окончания строительства объекта.

В соответствии с ч. 1, ч. 4 ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению Сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

При заключении договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. участия в долевом строительстве, Стороны предусмотрели срок передачи Застройщиком объекта долевого участия (Квартиры) участнику долевого строительства (Дольщику): 4 квартал 2015 года. Обе Стороны согласились с указанным сроком, признавая тем самым важность для Дольщика осуществление передачи Квартиры в срок, установленный Договором. Требование изменить п. 1.4. Договора на доводах, изложенных Истцом в Исковом заявлении, лишает всякого смысла установление в договоре условий о сроке передачи квартиры, а также ответственности, предусмотренной п. 4.2. за нарушение срока сдачи квартиры, указанного в Договоре.

В силу ч. 1 ст. 421 ГК РФ, понуждение к заключению Договора, в том числе и к заключению Дополнительного соглашения, не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Кроме того, согласно ГК РФ (ст. 310 ГК РФ) не допускается одностороннее изменение условий договора, что по сути сейчас пытается сделать Истец, понуждая Ответчика к подписанию дополнительного соглашения и при этом не обращая внимание на нежелание Ответчика изменять условие Договора.

 Таким образом, из анализа норм законодательства можно сделать вывод о том, что Ответчик в данной ситуации вправе отказаться от подписания дополнительного соглашения к Договору либо подписать его добровольно. Ответчик в неоднократных телефонных переговорах четко выражал несогласие с изменением условий Договора о сроке.

Полагаю, что изменение срока сдачи объекта позволит Истцу избежать ответственности за ненадлежащее исполнение условий Договора. Полагаю, требования Истца не обоснованы и незаконны.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 3, ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.; ст. 56, ст. 57 ГПК РФ, ст. 153, 310, 420, 421, 450, 452 ч.1, гл. 9 ГК РФ

**П Р О Ш У:**

Оставить Договор № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. участия в долевом строительстве без изменений, исковое заявление об изменении договора участия в долевом строительстве без удовлетворения.

 Приложения:

1. Копия Договора № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. участия в долевом строительстве – 1 экз. (5 листов);
2. Копия письма Исх. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.2015 г. от ООО «АСК» - 1 экз. (1 лист);
3. Копия Договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве – 1 экз. (1 лист);
4. Копия квитанции № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. об оплате по договору участия в долевом строительстве – 1 экз. (1 лист);
5. Копия почтовой квитанции № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. об отправке отзыва на исковое заявление в адрес Истца – 1 экз. (1 лист).

 Ответчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/