

**ДОГОВОР № \_\_-ДДУ/21**  
**участия в долевом строительстве**

г. Пермь

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СИТИ Проект»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «ПАН Сити Групп» Полуянова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава и договора передачи прав единоличного исполнительного органа управляющей организации № ПР-399/ПР-1 от 12 июля 2012 года, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой, расположенный по адресу: **Пермский край, город Пермь, Мотовилихинский район, улица КИМ, дом 45** (далее по тексту – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в пункте 1.5 настоящего договора (далее по тексту – Квартира, Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Указанный в настоящем пункте адрес Жилого дома является строительным (временным) адресом, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию указанному Жилому дому может быть присвоен иной адрес.

1.2. Строительство Жилого дома осуществляется:

- на земельном участке, расположенном по адресу: Пермский край, г.о. Пермский, город Пермь, Мотовилихинский район, улица КИМ, з/у 45, с кадастровым номером 59:01:4311725:1268, который принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю 02.07.2019 внесена запись регистрации 59:01:4311725:1268-59/095/2019-3;

- на основании разрешения на строительство многоквартирного Жилого дома, выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми от 07.12.2021 № 59-RU90303000-205-2021;

- на основании проектной документации шифр 71-19, подготовленной ООО «Арко-проект», и положительного заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 30.09.2021 № 59-2-1-3-056467-2021.

1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством Российской Федерации на официальном сайте застройщика: <http://talisman-dom.ru> и на сайте Единой информационной системы жилищного строительства [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф). Все изменения в проектную декларацию также размещаются застройщиком на указанных сайтах.

1.4. Основные характеристики Жилого дома:

Количество этажей: минимальное количество этажей 7, максимальное количество этажей 13, в том числе 1 подземный этаж;

Общая площадь Жилого дома – 16 305,00 кв. м;

Общая проектная площадь Квартир без учета площади балконов и лоджий – 8 250,80 кв. м;

Общая проектная площадь Квартир с учетом площади балконов и лоджий, рассчитанная с понижающим коэффициентом (0,5-для лоджий и 0,3-для балконов) – 8 600,80 кв. м;

Общая проектная площадь Квартир с учетом площади балконов и лоджий (без понижающих коэффициентов) – 9 142,60 кв. м;

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности: А+;

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

1.5. По настоящему договору Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства, является **\_\_\_-комнатная квартира № \_\_\_ (условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией \_\_\_)**, расположенная на \_\_\_ этаже в \_\_\_ секции (подъезде) Жилого дома общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м, включая площадь балкона/лоджии, рассчитанную с понижающим коэффициентом (0,3 - для балкона, 0,5 – для лоджии).

Основные характеристики Квартиры:

Назначение: жилое помещение;

Общая проектная площадь Квартиры с учетом балкона/лоджии: \_\_\_\_\_ кв. м;

Общая проектная площадь Квартиры без учета балкона/лоджии: \_\_\_\_\_ кв. м.

Количество комнат: \_\_, комната площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

Помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире: кухня площадью \_\_\_\_\_ кв. м, санузел площадью \_\_\_\_\_ кв. м, коридор площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

Неотапливаемые помещения: балкон/лоджия площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

План Квартиры, отображающий расположение частей Квартиры по отношению друг к другу, указан в **Приложении № 1** к настоящему договору.

План расположения Квартиры № \_\_\_ на \_\_\_ этаже Жилого дома приведен в **Приложении № 2** к настоящему договору.

Квартира передается Участнику долевого строительства с отделкой в соответствии с Ведомостью отделки Квартиры, указанной в **Приложении № 3** к настоящему договору.

Непредусмотренные настоящим договором, Ведомостью отделки Квартиры и проектной документацией работы осуществляются Участником долевого строительства за свой счет после передачи Квартиры по акту приема-передачи и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (далее – Управление Росреестра по Пермскому краю).

1.6. Все площади, указанные в пунктах 1.4, 1.5 настоящего договора, являются проектными и могут быть изменены в процессе строительства. Окончательная площадь Жилого дома и Квартиры определяются согласно данным экспликации паспорта объекта недвижимости (Жилого дома), выданного Застройщику органом технической инвентаризации. Расчеты Сторон в указанных случаях производятся в порядке, установленном п. 2.9 настоящего договора. В случае существенного изменения проектной документации (с изменением площади Квартиры более чем на 5%) Участник долевого строительства вправе в судебном порядке расторгнуть договор.

1.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что оплачиваемая им площадь балконов и лоджий, предусмотренная проектной документацией, включенная в проектную площадь Квартиры, в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, не будет включена в общую площадь Квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на Квартиру.

Изменение площади Квартиры в порядке, предусмотренном в настоящем пункте при проведении инвентаризации Квартиры, не является основанием для изменения Цены настоящего договора, а также не является действиями Застройщика по одностороннему изменению площади Квартиры и не является основанием для расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства.

1.8. Застройщик гарантирует на дату подписания настоящего договора отсутствие обременений любыми правами третьих лиц Квартиры, указанной в п. 1.5 настоящего договора.

1.9. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что до его подписания ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом Квартиры, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок. Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов. Участник подтверждает, что ему до момента подписания настоящего договора была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией в отношении Жилого дома и Квартиры. Заключение договора Участник долевого строительства соглашается с проектом и проектными решениями в отношении Жилого дома и Квартиры.

1.10. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, будет находиться в залоге / находится в залоге ПАО Сбербанк в счет обеспечения обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, указанному в п. 2.5 настоящего договора.

1.11. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.

1.12. Стороны договорились, что термины «Участник долевого строительства» и «Участники долевого строительства» тождественны, применяются в зависимости от смысла положений настоящего договора.

## 2. Цена договора

2.1. Все платежи и расчеты по настоящему договору осуществляются в рублях Российской Федерации.

2.2. Участник долевого строительства осуществляет все платежи по настоящему договору в безналичной форме. Участник долевого строительства осуществляет оплату в размере и в сроки, установленные настоящим договором, без дополнительного выставления Застройщиком счетов на оплату.

2.3. Общая стоимость Квартиры (далее по тексту - Цена договора, цена Квартиры, Депонируемая сумма) составляет \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

2.4. Стоимость (цена) одного квадратного метра Квартиры рассчитывается путем деления Общей стоимости Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего договора, на общую проектную площадь, указанную в первом абзаце п. 1.5 настоящего договора.

2.5. Цена Квартиры, указанная в пункте 2.3 настоящего договора, оплачивается Участником долевого строительства путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow\_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851/8-800-200-57-03.

Депонент: \_\_\_\_\_ (Участник долевого строительства  
ФИО)

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СИТИ Проект».

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – I квартал 2024 года).

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями указанного договора до полного выполнения обязательств по указанному договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика № 40702810549770035766 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк.

2.6. Внесение Депонируемой суммы в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек осуществляется только после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на эскроу счет в соответствии с договором, заключенным между Участником долевого строительства (Депонентом) и ПАО Сбербанк, в следующем порядке:

2.7. Моментом уплаты денежных средств по настоящему договору считается дата их поступления на счет эскроу в соответствии с условиями настоящего договора. Уплата цены договора происходит до ввода объекта в эксплуатацию.

2.8. Образовавшаяся в результате строительства Жилого дома экономия, определяемая после завершения строительства, остается в собственности Застройщика.

2.9. В случае, если фактическая площадь Квартиры, включая площади балконов и лоджий, определяемая согласно данным экспликации паспорта объекта недвижимости (Жилого дома), выданного Застройщику органом технической инвентаризации (далее – фактическая площадь), будет отличаться от общей проектной площади Квартиры, указанной в первом абзаце п. 1.5 настоящего договора, Стороны уточняют размер общего объема финансирования по настоящему договору в следующем порядке.

Если выявленное по результатам технической инвентаризации отклонение фактической площади Квартиры составляет менее 3% или равно 3% от общей проектной площади Квартиры, указанной в первом абзаце п. 1.5 настоящего договора (далее по тексту – допустимое отклонение), то такое отклонение признается Сторонами допустимым и не влечет за собой перерасчет Цены Квартиры.

Если выявленное по результатам технической инвентаризации отклонение составит более 3 % от общей проектной площади Квартиры, указанной в первом абзаце п. 1.5 настоящего договора, Стороны такое отклонение является основанием для перерасчета Цены Квартиры, который производится в следующем порядке:

- если фактическая площадь Квартиры окажется меньше общей проектной площади Квартиры, и эта разница будет больше допустимого отклонения, Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня, следующего за днем получения соответствующего требования от Участника долевого строительства с указанием платежных реквизитов, осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств, размер которых определяется по формуле:

(Общая проектная площадь Квартиры – Допустимое отклонение – Фактическая площадь Квартиры) x Цена одного кв. м. Квартиры (пункт 2.4 настоящего договора);

- если фактическая площадь Квартиры окажется больше общей проектной площади Квартиры и эта разница будет больше допустимого отклонения, Участник долевого строительства обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня направления соответствующего требования Застройщиком осуществить доплату цены договора за Квартиру за счет собственных средств, размер которой определяется по формуле:

(Фактическая площадь Квартиры - Общая проектная площадь Квартиры – Допустимое отклонение) x Цена одного кв. м. Квартиры (пункт 2.4 настоящего договора).

Стороны согласуют изменения площади Квартиры и размера финансирования, указанные выше в настоящем пункте, путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору и его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

До момента внесения Участником долевого строительства доплаты на расчетный счет Застройщика Участник долевого строительства не считается исполнившим свои финансовые обязательства перед Застройщиком, ввиду чего Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры. Данный период приостановки передачи Квартиры не засчитывается в период течения срока передачи Квартиры или в период просрочки передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

Изменение общей площади Жилого дома и (или) общей площади и назначения общего имущества многоквартирного Жилого дома не является основанием для изменения Цены договора и выполнения перерасчета.

2.10. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему договору осуществляется в порядке и случаях, предусмотренных ст.11 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

2.11. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему договору до даты государственной регистрации настоящего договора в установленном законом порядке.

В случае поступления денежных средств от Участника долевого строительства в счет оплаты Цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, а также внесения денежных средств в счет оплаты Цены договора иными способами, кроме как путем их внесения на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России», Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им в нарушение условий настоящего договора денежные средства в одностороннем порядке без предварительного уведомления об этом по реквизитам, с которых денежные средства в счет оплаты Цены договора поступили Застройщику. Кроме того, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования убытки в виде уплаченных штрафов, наложенных уполномоченными органами, комиссий банков за перечисление денежных средств, иные расходы, возникшие в связи с нарушением Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного настоящим договором.

### **3. Срок строительства и порядок передачи**

3.1. Проектный срок завершения строительства (создания) Жилого дома – 1 квартал 2024 года. Возможно отступление от вышеуказанного срока, но не более, чем на три месяца.

3.2. Предполагаемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию: 1 квартал 2024 года. Возможно отступление от вышеуказанного срока, но не более, чем на три месяца.

3.3. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Возможно отступление от вышеуказанного срока, но не более, чем на три месяца.

3.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства при условии получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.5. Если Участник долевого строительства не исполнил финансовые обязательства перед Застройщиком полностью либо частично, Застройщик вправе не передавать Квартиру до момента полного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по настоящему договору, включая обязательства по доплате Цены Квартиры согласно п. 2.9 договора, а также обязательства по выплате неустоек (штрафов, пени). Данный период приостановки передачи Квартиры не засчитывается в период течения срока передачи Квартиры или в период просрочки передачи Квартиры Участнику долевого строительства.



3.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Квартиры, указанного в п. 3.3 настоящего договора, должен направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.7. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в сроки, указанные в п. 3.3 настоящего договора.

Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче (либо с момента, когда такое сообщение считается полученным в соответствии с настоящим договором) обязан:

- в течение 7 (семи) рабочих дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Квартиры;

- в течение 21 (двадцати одного) календарного дня (если иной срок не указан в сообщении) принять Квартиру у Застройщика либо предоставить мотивированный письменный отказ в принятии Квартиры, при наличии условий, указанных в п. 3.9 настоящего договора.

3.8. Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, который подписывается Сторонами либо их уполномоченными представителями Сторон в момент передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства.

3.9. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Квартиры до момента устранения Застройщиком недостатков только в случае одновременного наличия двух обстоятельств:

3.9.1. Качество Квартиры не соответствует условиям настоящего договора или требованиям технических регламентов, или проектной документации, или градостроительным регламентам и обязательным требованиям (пункт 4.1 настоящего договора);

3.9.2. Квартира построена Застройщиком с такими отступлениями от условий настоящего договора и с таким нарушением перечисленных в п. 3.9.1 настоящего договора обязательных требований, что это привело к ухудшению качества Квартиры по сравнению с качеством, предусмотренным договором, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования.

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять у Застройщика Квартиру. Приемка Квартиры не лишает Участника долевого строительства права указать в акте приема-передачи, что Квартира принимается им с недостатками, указанными в дефектной ведомости.

3.10. В случаях, когда отказ от приемки Квартиры обоснован имеющимися в действительности недостатками Квартиры и такие недостатки являются основанием для отказа в принятии Квартиры в соответствии с законодательством РФ об участии в долевом строительстве (пункт 3.9 настоящего договора), а также в случае приемки Участником долевого строительства Квартиры с недостатками, Застройщик обязуется устранить выявленные недостатки в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения отказа от приемки Квартиры ввиду наличия недостатков или с момента подписания акта приема-передачи с недостатками, если иной срок не согласован Сторонами настоящего договора исходя из природы недостатков. Если для устранения недостатков требуется определенный температурный режим, или какие-либо иные условия, достижение которых возможно только в определенный сезон, указанный в настоящем пункте 45-дневный срок для устранения недостатков начинает течь с начала соответствующего сезона, либо с момента, когда установится необходимый температурный режим.

3.11. Вместо устранения недостатков Квартиры Застройщиком Стороны вправе согласовать уменьшение цены договора либо возмещение Застройщиком расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков.

3.12. После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков последний обязан приступить к ее приемке и принять Квартиру по акту приема-передачи либо принять устранение недостатков, если Квартира ранее уже принята по акту с недостатками, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика об устранении недостатков, если иной срок не указан в сообщении Застройщика об устранении недостатков.

3.13. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры признаются следующие случаи:

3.13.1. Неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры в течение 20 дней

- с момента, когда Участником долевого строительства получено сообщение Застройщика о готовности Квартиры к передаче (с момента, когда такое сообщение считается полученным в соответствии с настоящим договором), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке Квартиры, не указан в сообщении Застройщика о готовности Квартиры к передаче;

- с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Квартиры согласно сообщению Застройщика, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении Застройщика;

3.13.2. Уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Квартиры к передаче, включая случаи неполучения письма по причине возврата письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу;

3.13.3. Отказ от подписания акта приема-передачи при отсутствии оснований, указанных в п. 3.9 настоящего договора.

3.14. При уклонении Участников долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик имеет право составить односторонний акт о передаче Квартиры Участникам долевого строительства.

При этом со дня составления указанного акта о передаче Квартиры наступают следующие правовые последствия:

- Квартира признается переданной Участникам долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к ее качеству;

- риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участникам долевого строительства;

- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести расходы по содержанию и эксплуатации Квартиры, а также расходы на содержание и эксплуатацию общего имущества Жилого дома.

3.15. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет после ввода в эксплуатацию Жилого дома и приемки Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи от Застройщика.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

3.16. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вместе с правом собственности на Квартиру Участник долевого строительства приобретает соответствующую долю в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в Жилом доме.

К общему имуществу относятся: помещения в Жилом доме, не являющиеся частями Квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Жилом доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в Жилом доме, не принадлежащие отдельным собственникам; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Квартир и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Жилой дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объекты, расположенные на земельном участке.

Доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в Жилом доме пропорциональна общей площади Квартиры, принадлежащей Участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе претендовать на нежилые помещения в Жилом доме, которые являются самостоятельными объектами финансирования и не относятся

в соответствии с настоящим пунктом договора и действующим законодательством Российской Федерации к общему имуществу собственников помещений в Жилом доме.

#### **4. Гарантийный срок**

4.1. Качество Жилого дома и передаваемой Участнику долевого строительства по настоящему договору Квартиры должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и документам, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов.

К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на дату выдачи первоначального в отношении Жилого дома разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту ввода Жилого дома в эксплуатацию. На дату выдачи разрешения на строительство многоквартирного жилого дома перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

К документам, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, относятся Стандарты организации ООО «ЖБК-Строй» СТО 92347852-001-2020 «Работы по отделке помещений, оказываемые физическим и юридическим лицам» и СТО 92347852-002-2020 «Работы по монтажу дверных и оконных конструкций, оказываемые физическим и юридическим лицам», размещенные на сайте <http://talisman-dom.ru> в разделе «Документы».

4.2. Застройщик несет гарантийные обязательства перед Участниками долевого строительства в отношении Жилого дома и Квартиры, в течение 5 (пяти) лет, которые исчисляются с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Участникам долевого строительства, а в отношении технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого дома – в течение 3 (трех) лет со дня подписания *первого* Акта приема-передачи квартиры участнику долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства либо иной собственник Квартиры, обнаруживший в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, вправе предъявить Застройщику требования об их устранении. Устранение недостатков подтверждается актом, подписанным уполномоченными представителями обеих Сторон.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки Жилого дома и Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Жилого дома и/или Квартиры или его/их частей, нарушений со стороны Участника долевого строительства требований технических, градостроительных регламентов, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

#### **5. Обязанности сторон**

##### **5.1. Застройщик обязан:**

5.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора совместно с Участником долевого строительства обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы.

5.1.2. Построить Объект долевого строительства и обеспечить его ввод в эксплуатацию с соблюдением требований законодательства и в соответствии с проектной документацией.



5.1.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, характеристики и качество которой соответствует условиям настоящего договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документацией, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по акту приема-передачи в порядке и в сроки, определенные настоящим договором.

5.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию для ознакомления:

5.1.4.1. учредительные документы Застройщика;

5.1.4.2. свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

5.1.4.3. свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;

5.1.4.4. разрешение на строительство;

5.1.4.5. заключение экспертизы проектной документации;

5.1.4.6. проектную документацию, включающую в себя все внесенные в неё изменения;

5.1.4.7. документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

5.1.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе любой из Сторон после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию произвести возврат денежных средств, уплаченных по настоящему договору, на основании соответствующего письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств.

## **5.2. Участник долевого строительства обязан:**

5.2.1. При заключении договора предоставить Застройщику копии следующих документов:

5.2.1.1. Юридические лица - свидетельство о государственной регистрации юридического лица, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, устав в действующей редакции со всеми изменениями, документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего настоящий договор от имени Участника долевого строительства. Копии должны быть заверены подписью единоличного исполнительного органа, либо лица, осуществляющего его функции (директор, управляющая организация и т.п.) и печатью юридического лица;

5.2.1.2. Физические лица – паспорт гражданина РФ для лиц старше 14-ти лет, свидетельство о рождении для лиц младше 14-ти лет, свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе (ИНН), свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке, брачный договор (при его наличии). Копии должны быть заверены подписью Участника долевого строительства.

5.2.2. Правопреемники Участника долевого строительства обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по договору предоставить Застройщику документы, указанные в п. 5.2.1 настоящего договора.

5.2.3. Оплатить Цену Договора в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

5.2.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора совместно с Застройщиком обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы.

5.2.5. В случае изменения фактической площади Квартиры согласно данным экспликации технического плана Жилого дома, выданного Застройщику органом технической инвентаризации, произвести доплату Цены Квартиры в порядке, установленном п. 2.9 настоящего договора.

5.2.6. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения с третьим лицом договора уступки прав требования по настоящему договору направить Застройщику письменное уведомление о состоявшейся уступке и о выполнении в полном объеме всех предусмотренных такой уступкой финансовых обязательств.

5.2.7. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартир, приступить к приемке Квартиры в предусмотренный договором срок и принять Квартиру по акту приема-передачи в установленный настоящим договором срок.

5.2.8. Нести расходы, связанные с постановкой на кадастровый учет Квартиры, получением (изготовлением) технического плана, технического паспорта и кадастрового паспорта Квартиры, а также с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.2.9. Своевременно в письменной форме уведомлять Застройщика об изменении своего адреса и других реквизитов и данных, способных повлиять на исполнение Сторонами обязательств по настоящему договору.

5.2.10. С момента подписания акта приема-передачи квартиры (либо с момента, когда Квартира считается переданной) нести риск случайного повреждения, гибели Квартиры, нести бремя ее содержания, а также все расходы, связанные с ее содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Квартиры и общего имущества Жилого дома).

5.2.11. Все обязанности Участника долевого строительства, возникающие из настоящего договора и в связи с его заключением, являются для лиц, выступающих на стороне Участника долевого строительства, солидарными.

## **6. Расторжение договора**

6.1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях:

6.1.1. Просрочки внесения Участником долевого строительства Цены Договора в течение более чем 2 (двух) месяцев, если в соответствии с условиями договора уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.

6.1.2. Систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим договором период.

6.1.3. В иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

6.2. Участник долевого строительства вправе во внесудебном одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

6.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартир в срок, превышающий установленный договором срок передачи Квартир на 2 (два) месяца;

6.2.2. Неисполнения Застройщиком обязанности, по устранению недостатков Квартир, выявленных при их осмотре;

6.2.3. Существенного нарушения требований настоящего договора к качеству Квартир;

6.2.4. В иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

6.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.4. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

6.4.1. Прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартиры не будут переданы Участнику долевого строительства;

6.4.2. Существенного изменения проектной документации Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Квартир. С целью реализации указанного в настоящем пункте условия Стороны договорились о том, что существенным является изменение (увеличение или уменьшение) размера объекта долевого строительства на 5% (пять процентов) и более от проектируемой площади;

6.4.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

6.4.4. В иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

6.5. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям, возникшим после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, Цена договора, оплаченная Участником долевого строительства, перечисляется Застройщиком по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения настоящего договора.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства 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.

7.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры, он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Квартиры в течение периода уклонения от принятия Квартиры.

7.4. Все предусмотренные настоящим договором штрафы, пени и неустойки начисляются и оплачиваются только в случае предъявления соответствующего письменного требования. Исключение составляет ответственность, предусмотренная Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ (со всеми вступившими в силу изменениями), порядок применения которой предусмотрен непосредственно в законе.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар (возникший не по вине соответствующей стороны), землетрясение, взрыв, оседание почвы, шторм, эпидемии и иные явления природы, а также война или военные действия, принятие органом государственной власти или управления решения, повлекшего невозможность исполнения настоящего договора.

8.2. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечёт увеличение срока исполнения договора на период их действия.

8.3. В случае, если действие форс-мажорных обстоятельств продолжается более трех месяцев, настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе стороны, по отношению к которой другая сторона не исполняет свои обязательства. В этом случае каждая из сторон должна вернуть другой стороне всё полученное по сделке.

## **9. Иные условия**

9.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему договору осуществляется в порядке и случаях, предусмотренных ст.11 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также в порядке, предусмотренном настоящим пунктом настоящего договора.

9.1.1. Участник долевого строительства вправе без согласия Застройщика уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам (далее – Новый участник долевого строительства) только после полной оплаты Цены Квартиры и только до момента приемки Квартиры по акту приема-передачи от Застройщика. Для целей уступки права требования по настоящему договору подтверждением оплаты Цены Квартиры в полном объеме является соответствующая справка Застройщика о полном выполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств перед Застройщиком.

9.1.2. До момента полной уплаты цены договора Участником долевого строительства уступка Участником долевого строительства прав по настоящему договору допускается только с письменного согласия Застройщика и с одновременным переводом долга по настоящему договору на Нового

участника долевого строительства, при условии, что такая уступка производится до подписания акта приема-передачи Квартиры с застройщиком.

9.1.3. В случае, если Цена Квартиры по условиям настоящего договора оплачивается с привлечением кредитных денежных средств, помимо письменного согласия Застройщика на уступку Участником долевого строительства прав по настоящему договору требуется обязательное письменное согласие Банка, полученное на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком либо Участником долевого строительства (Заемщиком Банка по Кредитному договору). Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства (Заемщика) полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

9.1.4. При уступке прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан передать Новому участнику долевого строительства подлинный экземпляр настоящего договора и Справки о полном исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по настоящему договору, выданной Застройщиком, если уступка производится после полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

После выдачи Застройщиком Участнику долевого строительства Справки о полном исполнении финансовых обязательств по настоящему договору данная справка повторно Новому участнику долевого строительства Застройщиком не выдается. Исполнение обязанности Нового участника долевого строительства по оплате Цены Договора подтверждается Справкой, ранее выданной Застройщиком первоначальному Участнику долевого строительства.

9.1.5. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом.

9.1.6. Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о произведенной уступке прав по настоящему договору по правилам главы 24 Гражданского кодекса РФ в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора уступки прав требования. Уведомление Застройщика производится в письменной форме с приложением заверенной Участником долевого строительства копии договора уступки прав требования с отметкой о проведенной государственной регистрации.

Участник долевого строительства в своем письменном уведомлении Застройщику обязан указать актуальную контактную информацию для связи с Новым участником долевого строительства (при ее отсутствии в договоре уступки права требования), а именно: телефон, адрес регистрации и фактического проживания, адрес электронной почты.

9.2. Возникновение залога имущественных прав, права собственности и ипотеки жилого дома:

9.2.1. При регистрации права собственности Участников долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством объекта недвижимости является Банк, залогодателями – Участники долевого строительства. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

9.2.2. При регистрации настоящего договора одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему договору, принадлежащих Участникам долевого строительства, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по настоящему договору права требования, принадлежащие Участникам долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

9.2.3. Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Участников долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены Договора за счет Кредитных денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора, после выполнения Застройщиком условий, установленных действующим законодательством Российской Федерации.



9.3. Постановка Жилого дома и Квартиры на кадастровый учет не входит в обязанности Застройщика, и осуществляется в соответствии со ст. 3, п. 1 ч. 2 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю по заявлению органа, выдавшего разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, либо, в случае изменения законодательства, в ином установленном действующим законодательством порядке.

9.4. В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства – юридического лица его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам, правопреемникам во вступлении в договор.

Для вступления в настоящий договор, получения Квартиры наследники Участника долевого строительства должны предоставить Застройщику нотариально удостоверенные копии свидетельства о смерти Участника долевого строительства и свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по настоящему договору переходят к данным наследникам.

Иные правопреемники должны предоставить Застройщику копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по настоящему договору. Копии документов должны быть заверены в порядке, установленном п. 5.2.1 настоящего договора.

9.5. За регистрацию настоящего договора Стороны уплачивают государственную пошлину в порядке и в размере, установленном действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

В случае регистрации дополнительного соглашения к настоящему договору либо соглашения о расторжении настоящего договора Стороны уплачивают государственную пошлину в порядке и в размере, установленном действующим налоговым законодательством Российской Федерации. При этом Сторона, по инициативе которой производится изменение либо расторжение настоящего договора, обязуется предварительно возместить другой Стороне настоящего договора расходы на уплату государственной пошлины.

В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии нарушения условий настоящего договора Застройщиком, Участник долевого строительства также обязан предварительно возместить Застройщику расходы на уплату государственной пошлины за регистрацию настоящего договора при его заключении.

Если инициаторами изменения либо расторжения настоящего договора выступают обе Стороны, возмещение расходов на уплату государственной пошлины не производится.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пермскому краю и распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего договора независимо от даты его государственной регистрации. Настоящий договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем подписания уполномоченными представителями Сторон соответствующих дополнительных соглашений, прошедших государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Пермскому краю.

10.4. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщение будет считаться исполненным надлежащим образом, если оно отправлено заказным письмом с описью вложения или доставлено и передано под роспись уполномоченному лицу соответствующей Стороны. В этой связи заказное письмо, возвращенное с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по



указанному им почтовому адресу будут расценены как надлежащее уведомление соответствующей Стороны.

10.5. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных в целях оформления необходимых документов, связанных с заключением и исполнением договора долевого участия в строительстве Жилого дома и Квартиры, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, уничтожение, передачу данных в порядке, установленном Федеральным законом от 27 июля 2006 №152-ФЗ «О персональных данных», иными федеральными законами и нормативными актами, регулирующими обработку и предоставление персональных данных.

10.6. Стороны в целях своевременного получения уведомлений или иной переписки, а также денежных средств по договору обязуются незамедлительно сообщить об изменении адреса, указанного в настоящем договоре и соответствующих реквизитов в течение 3 (трех) календарных дней с момента изменения. В противном случае обязанность по письменному уведомлению будет считаться исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанным в договоре адресам, а неблагоприятные последствия, связанные с ненадлежащим направлением денежных средств по договору, возлагаются на сторону, не уведомившую и/или несвоевременно уведомившую об изменении соответствующих реквизитов. При этом штрафные санкции стороне, направившей денежные средства ненадлежащим образом, начислению не подлежат.

10.7. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

#### 10.8. Подписи сторон

«Застройщик»:

**ООО СЗ «СИТИ Проект»**

614000, Пермский край, город Пермь, улица  
Ленина, дом № 72А, вход с ул. Борчанинова,  
офис 2

ОГРН 1125902004260 ИНН 5902889443

КПП 590201001

р/с 40702810549770035766 в ПАО Сбербанк

к/с 30101810900000000603 БИК 042202603

Тел. (342) 207-08-11, 207-17-07

Адрес эл. почты: [pan@pan.pfpg.ru](mailto:pan@pan.pfpg.ru)

«Участники долевого строительства»:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_/А. Н. Полуянов