

ДОГОВОР № ___К
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

город Омск

«___» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик АВК», именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице директора Дмитриенко Юлии Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

и Ф.И.О., _____._____._____. года рождения, место рождения: _____, СНИЛС _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, зарегистрированный по месту жительства по адресу: _____, именуемый в дальнейшем УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, с другой стороны, совместно именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – многоквартирный восемнадцатизэтажный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик на земельных участках: с кадастровым номером 55:36:070107:3415 общей площадью 3736 квадратных метров, с кадастровым номером 55:36:070107:3416, общей площадью 311 квадратных метра, местоположение которых установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: Омская обл., г. Омск, Советский АО, ул. Красный Путь, д. 153 Г, 2 этап, имеющий следующие основные характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом

Количество этажей Многоквартирного дома: 18

Общая площадь Многоквартирного дома: 11 451,90 кв.м

Материал наружных стен и каркаса Многоквартирного дома: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов с вентилируемым фасадом.

Материал перекрытий Многоквартирного дома: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома: В

Сейсмостойкость Многоквартирного дома: 5 и менее баллов

1.1.2. Объект долевого строительства – общее имущество в многоквартирном Доме, жилые помещения, создаваемые при строительстве Дома, которые будут находиться в Доме и имеют следующие характеристики:

Этаж	Подъезд	Условный номер	Количество комнат	Жилая площадь, кв.м.	Помещения вспомогательного использования, кв. м.	Лоджия, кв.м.	Общая площадь квартиры, кв.м.

и которые по завершению строительства и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию подлежат передаче Участнику долевого строительства, именуемые далее в тексте настоящего Договора как «Квартира» или «Объект долевого строительства».

Общая площадь и номер Объекта долевого строительства могут быть изменены по результатам технической инвентаризации при сдаче Дома в эксплуатацию. Для целей настоящего договора стороны согласовали, что допустимое изменение (в сторону увеличения или уменьшения) общей площади Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) % (Процентов) от общей площади объекта долевого строительства. При этом стоимость Объекта долевого строительства изменению не подлежит.

1.1.3. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АВК»», осуществляющее проектирование и строительство Дома.

1.1.4. **Участник долевого строительства** – физическое/юридическое лицо, являющееся инвестором, осуществляющее по настоящему договору доленое финансирование строительства Квартиры за счет собственных средств.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц создать (построить) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Квартиру Участник долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.3.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство;
- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности на земельный участок, на котором Застройщик ведет работы по созданию Дома;
- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.3.3. Квартира будет передана Участнику долевого строительства в срок **не позднее 31.12.2023 года**.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства в результате уступки прав требования по настоящему договору несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

2.6. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с Проектной декларацией по строительству Дома.

2.7. Участник долевого строительства подтверждает, что:

- До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Федерального закона 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";

- Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны им полностью, возражений не имеется;

- Участник долевого строительства не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения;

- Участник долевого строительства не заключает настоящий Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

2.8. На момент заключения настоящего Договора в обеспечение кредитных обязательств Застройщика Земельные участки, указанные в п. 1.1.1. настоящего Договора находятся в залоге у Публичного акционерного общества «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: 8-800-200-86-03) на основании заключенного с ПАО «Сбербанк» Договора ипотеки № 8634.02-20/141-4И от 19.11.2020 г., Дополнительного соглашения №1 к Договору ипотеки № 8634.02-20/141-4И от 19.11.2020 г. от 04.12.2020 г. Ипотека в отношении Земельных участков, указанных в п. 1.1.1. настоящего Договора, зарегистрирована 14.12.2020 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, номер регистрации: № 55:36:070107:3415-55/092/2020-6, № 55:36:070107:3416-55/092/2020-4.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей из расчета стоимости одного квадратного метра приведенной площади _____ (_____) рубля.

В случае изменения общей площади объекта долевого строительства более, чем на 5 (Пять) % (процентов) цена договора подлежит пересчету. Перерасчет осуществляется в следующем порядке:

- в случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит указанную в тексте настоящего Договора общую площадь Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику стоимость Объекта долевого строительства в размере _____ рублей за каждый дополнительный квадратный метр фактической площади Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования;

- в случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше указанной в тексте настоящего Договора общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязан вернуть Участник долевого строительства сумму переплаты в размере _____ рублей за каждый недостающий квадратный метр фактической площади Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования.

В случае уменьшения общей проектной площади Квартиры вследствие изменения планировки Квартиры, выполнения облицовки стен, увеличивающей толщину перегородок и несущих стен, установки дополнительных перегородок Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства возникшую разницу в стоимости Квартиры.

3.3. Оплата стоимости настоящего Договора производится путем внесения Участниками долевого строительства денежных средств в размере _____ (_____) рублей (Депонируемая сумма) в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации Договора участия в долевом строительстве в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, 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 договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: Ф.И.О.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик АВК»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.3. В случае, если строительство (создание) Дома 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Квартира передается в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

1. стены без отделки; межкомнатные перегородки отсутствуют; стены сан.узлов выполнены;

2. остекленные оконные проемы, без внутренних откосов оконных проемов, без подоконной доски; остекление лоджий выполняется энергоэффективное;
3. отопление с установкой и подключением радиаторов;
4. без установки электрических плит, с подведённым эл. кабелем;
5. входная дверь;
6. электрическая разводка до квартирного щитка;
7. наличие стояков канализации и подводка сети водоснабжения;
8. приборы учета расхода электроэнергии и воды.

Остальные отделочные работы в Квартире, а также установка межкомнатных перегородок, сантехнического оборудования, стяжка пола не входит в сумму договора и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

4.1.9. По письменному требованию передать Участника долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру являются документы, подтверждающие факт постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и передаточный акт или иной документ о передаче Квартиры.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на Квартиры не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.10. Обеспечить сохранность Квартиры до передачи его по акту Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных Договором.

4.2.2. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания договора представить необходимые документы в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.3. Приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Квартиры или Дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.4. Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен обо всех обременениях, установленных в отношении указанных в настоящем Договоре земельных участках и согласен заключить настоящий Договор на всех указанных выше условиях.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, Застройщик по истечении 10 (десяти) рабочих дней с указанного в извещении дня приемки и подписания передаточного акта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства либо отказаться от договора в одностороннем порядке.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы технической инвентаризации для определения фактической общей площади Квартиры.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Квартиры.

5.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных настоящим Договором и (или) Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требований к проектной декларации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и федеральным законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав вышеуказанного Объекта долевого строительства, составляет 5 лет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объектов долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в срок не более 1 месяца с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

7.3. В случае, если Объекты долевого строительства построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объект долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи (передаточному акту).

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Квартиру в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома в сроки и порядке, предусмотренном федеральным законодательством РФ (п. 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- 2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных предусмотренных федеральным законодательством и (или) Договором случаях.

9.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- 1) если Участники долевого строительства нарушат установленный/(ые) разделом 3 срок (сроки) оплаты более, чем на два месяца;
- 2) в иных предусмотренных федеральным законодательством и (или) Договором случаях.

9.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику цены настоящего Договора.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу допускается только с письменного согласия Застройщика.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.5. Настоящий Договор составлен на восьми страницах, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для государственного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложение:

- копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «АВК»

Юридический адрес: 644007, г. Омск, ул.

Октябрьская, д. 157, офис № 14

Почтовый адрес: 644007, город Омск, ул.

Октябрьская, д. 157, офис № 14

ОГРН 1155543019279

ИНН 5503133743

КПП 550301001

Омское отделение № 8634/0249 ПАО Сбербанк

р/с 40702810245000001628

к/с 30101810900000000673

БИК 045209673

Директор _____/Дмитриенко Ю.В.