

78 А Б 2870314

## ДОГОВОР

### купи-продажи нежилого помещения

Российская Федерация, Санкт-Петербург  
Четырнадцатого августа две тысячи семнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Интерлекс»**, ОГРН: 5147746409509, ИНН: 7701415983, КПП: 771001001, адрес юридического лица: 125047, Москва, переулок Лесной 4-й, дом 4, помещение I, комната №4, Устав зарегистрирован 26 ноября 2014 года МИ ФНС № 46 по г. Москве, свидетельство о государственной регистрации юридического лица 77 № 017504359 выдано 26 ноября 2014 года МИ ФНС № 46 по г. Москве, в лице Генерального директора – гражданина Российской Федерации, КАСРАДЗЕ НИКОЛАЯ КЛИМЕНТИЕВИЧА, 25 мая 1984 года рождения, пол- мужской, место рождения: Ленинград, паспорт: 40 05 172326 выдан 73 отделом милиции Фрунзенского района Санкт-Петербурга 15 июля 2004 года, код подразделения: 782-073, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, улица Бухарестская, дом 152, корпус 2, квартира 171, действующего на основании протокола № 2 внеочередного общего собрания участников от 21 марта 2016 года и Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и **Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования «Европейский университет в Санкт-Петербурге» (АНООВО «ЕУСПб»)**, находящееся по адресу: 191187, Санкт-Петербург, улица Гагаринская, дом 3, литер А, Устав зарегистрирован 27 мая 2016 года УФНС России по Санкт-Петербургу ОГРН 1167800052573, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 009431885, выдано УФНС России по Санкт-Петербургу 27 мая 2016 года, ИНН/ КПП 7841040540/784101001, свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации выдано 03 июня 2016 года Главным Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Санкт-Петербургу на бланке: 78 № 001045, учетный номер: 7814052039, в лице ректора-гражданина Российской Федерации, ВАХТИНА НИКОЛАЯ БОРИСОВИЧА, 13 марта 1950 года рождения, паспорт : 40 03 343423, выдан 76 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга 29 ноября 2002 года, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, улица Фурштатская, дом 40, квартира 15, действующего на основании Устава и протокола № 4 от 23 июня 2017 года, именуемое в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется продать и передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется оплатить и в соответствии с условиями настоящего Договора и принять недвижимое имущество (именуемое в дальнейшем «ОБЪЕКТ»):

- нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001108:2446, расположенное на 1-2-3-4-5 этаже, общей площадью 4 581,9 (Четыре тысячи пятьсот восемьдесят один целых и девять десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 6/1 лит.А, пом.1Н, 2Н, 4Н, 5Н,6Н,7Н, назначение: нежилое.

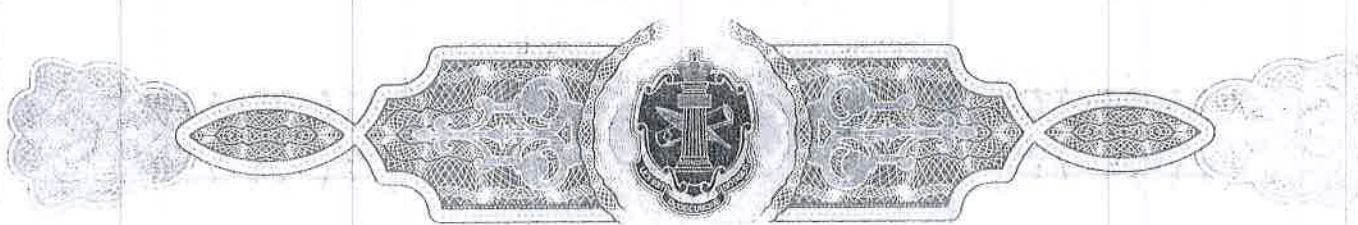
1.2. ОБЪЕКТ принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 17 ноября 2015 года, заключенного 17 ноября 2015 года в Санкт-Петербурге между ООО «Шпалерная 1» (ОГРН 1077847586024) и ООО «ИНТЕРЛЕКС» (5147847037325);

Право собственности зарегистрировано 03 марта 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, номер регистрации: 78-78/042-78/054/023/2015-233/2;

Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АИ 249659, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03.03.2016 года, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03 марта 2016 года № 78-78/042-78/054/023/2015- 233/2.

Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН существующие ограничения (обременения прав): в отношении ОБЪЕКТА зарегистрирован Договор аренды нежилого помещения от 21 марта 2016 года, сроком на 5 лет, номер регистрации: 78-78/042-78/054/004/2016-422 (Аренда) в пользу Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Европейский университет в Санкт-Петербурге», и дополнительное соглашение № 1 к указанному договору аренды от 02 декабря 2016 года, заключенный между Продавцом и Автономной





78 А Б 2870315

некоммерческой образовательной организацией высшего образования «Европейский университет в Санкт-Петербурге» (АНООВО «ЕУСПб»), находящееся по адресу: 191187, Санкт-Петербург, улица Гагаринская, дом 3, литер А, ОГРН 1167800052573, в Санкт-Петербурге, зарегистрированное 10 апреля 2017 года, номер регистрации: 78:31:0001108:2446-78/042/2017-1, которые прекращают свое действие в связи с заключением настоящего договора. Иных ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

1.3. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что:

1.3.1. правомочен подписать настоящий договор и исполнять обязательства по нему.

1.3.2. подписание и исполнение настоящего договора не противоречит (а) какому-либо соглашению, которое имеет обязательный характер для ПРОДАВЦА; (б) его учредительным документам; (в) получены все необходимые одобрения и разрешения, сделаны все уведомления, необходимые для заключения настоящего договора. Также ПРОДАВЕЦ подтверждает отсутствие обстоятельств, вынуждающих заключить договор на крайне невыгодных для себя условиях.

1.3.3. Отсутствуют какие-либо ограничения / обременения Объекта, не указанные в настоящем Договоре, в том числе отсутствуют какие-либо охранные и/или санитарные зоны на Объекте, за исключением указанных в настоящем Договоре, а также претензии на Объект со стороны третьих лиц.

1.3.4. Продавец гарантирует, что здание не находится в аварийном состоянии, не нуждается в капитальном ремонте.

1.3.5. Покупатель не имеет претензий к Продавцу по задолженности по уплате коммунальных услуг, перепланировке или переоборудованию нежилого помещения.

1.4. ПОКУПАТЕЛЬ гарантирует, что:

1.4.1. правомочен подписать настоящий договор и исполнять обязательства по нему.

1.4.2. подписание и исполнение настоящего договора не противоречит (а) какому-либо соглашению, которое имеет обязательный характер для ПОКУПАТЕЛЯ; (б) его учредительным документам; (в) получены все необходимые одобрения и разрешения, сделаны все уведомления, необходимые для заключения настоящего договора.

1.5. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

1.6. Стороны настоящего договора подтверждают, что юридические лица, от имени которых они действуют не находятся в стадии реорганизации, ликвидации, банкротства.

1.7. На заключение настоящего договора представлены одобрение от имени АНООВО «ЕУСПб»: выписка из протокола № 4 Общего собрания учредителей от 23 июня 2017 года, проходившего в Санкт-Петербурге с 13 часов до 16 часов о заключении настоящей сделки.

1.7.1. На заключение настоящего договора представлен протокол б/н общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Интерлекс» от 23 июня 2017 года, проходивший в г. Москве с 11 часов 00 минут до 11 часов 20 минут:

«...3. По 3-у вопросу повестки дня о принятии решения о согласии на совершении сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего Обществу на праве собственности, на следующих условиях:

1. Стороны в сделке: Общество (Продавец) и Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования «Европейский университет в Санкт-Петербурге» (АНООВО «ЕУСПб»), идентификационный номер налогоплательщика: 7841040540 (Покупатель).

2. Цена сделки: 320 000 000 (Триста двадцать миллионов) рублей 00 копеек....»


## 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Стоимость ОБЪЕКТА составляет 320 000 000 (Триста двадцать миллионов) рублей 00 копеек, включая НДС. Налоги, сборы и иные обязательные платежи в бюджет, связанные с получением дохода Продавцом по договору купли-продажи Объекта, Продавец уплачивает самостоятельно.

2.2. Указанная цена установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Сумму договора, указанную в п. 2.1 настоящего договора, Покупатель обязуется перечислить на счет Продавца в течение трех рабочих дней после государственной регистрации права собственности на отчуждаемое нежилое помещение на имя Покупателя, а также после получения Выписки из Единого





78 А Б 2870316

государственного реестра недвижимости, в которой в качестве правообладателя Объекта указан Покупатель и отсутствуют иные ограничения или обременения в отношении Объекта за исключением указанных в настоящем договоре.

Реквизиты для перечисления суммы договора Продавец предоставляет Покупателю в течение пяти рабочих дней после подписания настоящего Договора.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что до полной оплаты ОБЪЕКТА последний не будет считаться находящимся в залоге у Продавца.

2.5. Стороны установили, что в случае нарушения Покупателем порядка оплаты Объекта, установленного настоящим Договором, более чем на 7 (Семь) рабочих дней, данное обстоятельство является основанием для расторжения настоящего договора Продавцом или отказа от исполнения настоящего договора.

2.5.1. Стороны пришли к соглашению, что в случае непредставления реквизитов для оплаты по договору согласно п.п. 2.3. настоящего договора Продавец имеет право внести указанные денежные средства на депозит нотариуса, что принято сторонами считать исполнением условий настоящего договора по оплате Объекта.

2.6. Стороны подтверждают, что не заблуждаются в оценке отчуждаемого нежилого помещения по вышеуказанному адресу.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

3.1.1. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, совершить все необходимые действия по подаче документов для государственной регистрации права собственности на ОБЪЕКТ на имя Покупателя.

3.1.2. Продавец обязуется освободить и передать Покупателю по акту приема-передачи отчуждаемое нежилое помещение не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на имя Покупателя.

Риск случайной гибели или случайного повреждения отчуждаемого помещения, а так же бремя его содержания (в том числе оплата коммунальных и прочих услуг) переходит на ПОКУПАТЕЛЯ с момента передачи ПРОДАВЦОМ отчуждаемого помещения.

3.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

3.2.1. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, совершить все необходимые действия по подаче документов для государственной регистрации права собственности на ОБЪЕКТ к Покупателю.

3.2.2. Оплатить Стоимость ОБЪЕКТА в соответствии с условиями настоящего Договора.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему договору, виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае приостановки по инициативе регистрирующего органа государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на ОБЪЕКТ, стороны обязуется в трехдневный срок предоставить недостающие надлежащие документы, необходимые для регистрации.

4.3. В случае нарушения Продавцом какой-либо из гарантий, указанной в п.1.3. настоящего договора, Покупатель вправе:

4.3.1. Приостановить исполнение договора до устранения Покупателем указанных обстоятельств.

4.3.2. Отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

### 5. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Право собственности на ОБЪЕКТ возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

### 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания.

6.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются на основании действующего законодательства в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.



78 А Б 2870317

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.4. Любые уведомления или иные сообщения в связи с настоящим Договором должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлены курьерской службой Продавцу по адресу: 192102, Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 4, лит. Б, Покупателю по адресу: 191187, Санкт-Петербург, улица Гагаринская, дом 3, литер А.

6.5. Расходы по нотариальному удостоверению сделки стороны несут в равных долях.

6.6. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Санкт-Петербурга Виличко С.Ю. (улица Гагаринская, дом 6а), остальные выдаются сторонам.

от имени ООО Иктерек ген. директор

Каерадзе Николай Кимович

Об имени АНООВО «ЕУСПБ» фантор

Вахтия Николай Борисович

*(Handwritten signature)*

Российская Федерация, Санкт-Петербург.

Четырнадцатого августа две тысячи семнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, ЛЮСТРОВОЙ НАТАЛЬЕЙ ГЕННАДЬЕВНОЙ, временно исполняющей обязанности ВИЛИЧКО СВЕТЛАНЫ ЮРЬЕВНЫ, нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников. Договор подписан в моем присутствии. Личность подписавших договор установлены, их дееспособность, правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены. Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 4-512

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 100 000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 45 000 руб. 00 коп.

Н.Г. Люстрова.



Экземпляр АНООВО «ЕУСПБ»









Итого в настоящем документе  
4/четыре лист а  
Нотариус С.

*[Handwritten signature]*  
2

78 А Б 2870371

**Дополнительное соглашение к  
ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Российская Федерация, Санкт-Петербург, двадцать первого августа две тысячи шестнадцатого года.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «Интерлекс»**, ОГРН: 5147746409509, ИНН: 7701415983, КПП: 771001001, адрес юридического лица: 125047, Москва, переулок Лесной 4-й, дом 4, помещение I, комната №4, Устав зарегистрирован 26 ноября 2014 года МИ ФНС № 46 по г. Москве, свидетельство о государственной регистрации юридического лица 77 № 017504359 выдано 26 ноября 2014 года МИ ФНС № 46 по г. Москве, в лице Генерального директора – гражданина Российской Федерации, КАСРАДЗЕ НИКОЛАЯ КЛИМЕНТИЕВИЧА, 25 мая 1984 года рождения, пол- мужской, место рождения: Ленинград, паспорт: 40 05 172326 выдан 73 отделом милиции Фрунзенского района Санкт-Петербурга 15 июля 2004 года, код подразделения: 782-073, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, улица Бухарестская, дом 152, корпус 2, квартира 171, действующего на основании протокола № 2 внеочередного общего собрания участников от 21 марта 2016 года и Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и **Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования «Европейский университет в Санкт-Петербурге» (АНООВО «ЕУСПб»)**, находящееся по адресу: 191187, Санкт-Петербург, улица Гагаринская, дом 3, литер А, Устав зарегистрирован 27 мая 2016 года УФНС России по Санкт-Петербургу ОГРН 1167800052573, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 009431885, выдано УФНС России по Санкт-Петербургу 27 мая 2016 года, ИНН/КПП 7841040540/784101001, свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации выдано 03 июня 2016 года Главным Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Санкт-Петербургу на бланке: 78 № 001045, учетный номер: 7814052039, в лице ректора-гражданина Российской Федерации, ВАХТИНА НИКОЛАЯ БОРИСОВИЧА, 13 марта 1950 года рождения, паспорт : 40 03 343423, выдан 76 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга 29 ноября 2002 года, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, улица Фурштатская, дом 40, квартира 15, действующего на основании Устава и протокола № 4 от 23 июня 2017 года, именуемое в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны,

совместно именуемые стороны заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. четырнадцатого августа две тысячи шестнадцатого года нами был заключен договор купли-продажи **нежилого помещения**, удостоверенный Люстровой Н.Г. вр.и.о. нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Виличко С.Ю., реестровый номер: 4-512, бланки 78АБ 2870310-2870317.

2. Стороны пришли к соглашению изложить п.1.1. договора в следующей редакции:

«1.1. Продавец обязуется продать и передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется оплатить и в соответствии с условиями настоящего Договора и принять недвижимое имущество (именуемое в дальнейшем «ОБЪЕКТ»):

Кадастровый номер: 78:31:0001108:2446, номер кадастрового квартала: 78:31:0001108, дата присвоения кадастрового номера: 09.01.2013 года, ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер: 78:31:1108:9:73:3, адрес: г.Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 6/1, литера А, помещение 1-Н,2-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н, площадь, м²: 4494,8, наименование: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:

Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, вид жилого помещения: данные отсутствуют, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:31:0001108:2023, Особые отметки: 21.12.2016 проведен кадастровый учет изменений помещения в части уточнения площади с 4581,9 кв.м. на 4494,8 кв.м. в результате выполненной перепланировки. Акт от 08.12.2016, б/н. Наружные границы объекта не изменились...»

3. Расходы по заключению настоящего соглашения оплачивают стороны в равных долях.

4. Соглашение прочитано сторонами вслух.

5. Содержание ст. 167,209,223,288,292,556,557,261,549,550 ГК РФ сторонам нотариусом разъяснено.

6. Настоящее соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Санкт-Петербурга Виличко С.Ю. (улица Гагаринская, дом 6а), остальные выдаются сторонам.

От имени ООО "Интерекс" Генеральный директор

Касрадзе Николай Кимовичевич *Н.К.*

От имени АНООВО "ЕУСПб" ректор

Вахтин Николай Борисович *В.В.*

Российская Федерация, Санкт-Петербург.

Двадцать первого августа две тысячи семнадцатого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, ЛЮСТРОВОЙ НАТАЛЬЕЙ ГЕННАДЬЕВНОЙ, временно исполняющей обязанности ВИЛИЧКО СВЕТЛАНЫ ЮРЬЕВНЫ, нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание соглашения соответствует волеизъявлению его участников. Соглашение подписано в моем присутствии. Личность подписавших соглашение установлены, их дееспособность, правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены. Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 4-584.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 200 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 7 600 руб. 00 коп.

Н.Г. Люстрова.



*Настоящее соглашение*  
2

Экземпляр АНООВО «ЕУСПб»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Произведена государственная регистрация Собственность

Дата регистрации 25 августа 2017 г.

Номер регистрации 78:31:0001108:2446-78/042/2017-2

Государственный регистратор прав

Артемова О. Ю.

(подпись)

(Ф.И.О.)

Российская Федерация, двадцать пятого августа две тысячи семнадцатого года.  
Я, ЛЮСТРОВА НАТАЛЬЯ ГЕННАДЬЕВНА, временно исполняющая обязанности ВИЛИЧКО СВЕТЛАНЫ ЮРЬЕВНЫ, нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.  
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены. Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре за № 3 - 708

Взыскана государственной пошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 80 руб. 00 коп.

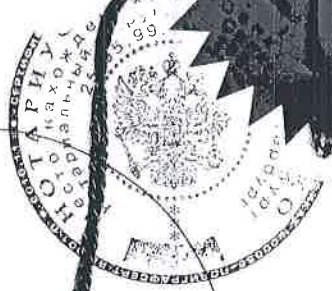
Н.Г. ЛЮСТРОВА



*Handwritten signature of Natalya Genadievna Lyustrova*







Итого в настоящем документе  
6/100000 лист  
Нотариус А.Ф. И.

А.Ф. И.  
2