**ДОГОВОР**

**купли-продажи**

**г. Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.**

**Закрытое акционерное общество «Елисеев Палас Отель»** (сокращенное наименование ЗАО «Елисеев Палас Отель», ОГРН 1107847372346, ИНН 7840441148, КПП 784001001, адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.14, литер А) в лице конкурсного управляющего Колесниковой Марии Михайловны, действующей на основании ) решением Арбитражного суда г. Санкт- Петербурга и Ленинградской обл. по делу № А56-32236/2020 от 03.03.2022,

**Акционерное общество «Талион»**  (сокращенное наименование АО «Талион», ОГРН 1027809247630, ИНН 7808025538, КПП 784001001, адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.14, литер А) в лице конкурсного управляющего Челебиева Андрея Евгеньевича, действующего на основании решением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-5000/2021 от 25.07.2022,

именуемые в дальнейшем «Продавцы», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», на основании протокола о результатах торгов \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Продавцы обязуются передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями Договора имущество – лот №1, указанное в Приложении №1 (далее – **Имущество**), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Имущество, указанное в п.1.1. Договора, продается в рамках процедур конкурсного производства, проводимых в отношении ЗАО «Елисеев Палас Отель» и АО «Талион» в соответствии с нормами Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (**далее – Закон о банкротстве**). Имущество, являющееся предметом настоящего договора, реализовано по результатам электронных торгов в форме конкурса, проведенных организатором торгов ООО «Грант Консалт» на электронной площадке АО «Российский Аукционный Дом» на сайте: https://lot-online.ru в сети Интернет, в рамках процедуры конкурсного производства в отношении ЗАО «Елисеев Палас Отель» и АО «Талион» в соответствии с положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.3. В соответствии с п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога.

**2. Условия и порядок расчетов**

2.1. Цена продажи Имущества, определенная в ходе торгов, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ коп., НДС не облагается.

Задаток, уплаченный Покупателем за участие в торгах, перечисленный Покупателем на счет организатора торгов ООО «Грант Консалт» (ОГРН 1137847150737, ИНН 7811548827) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ коп. засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Имущества.

2.2. Подлежащая перечислению сумма за вычетом задатка в счет оплаты цены Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ коп.

2.3. Покупатель перечисляет подлежащую оплате сумму, указанную в п. 2.2. Договора, в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания Договора по следующим реквизитам:

56,281% оставшейся после вычета внесенного задатка стоимости - сумма, причитающаяся ЗАО «Елисеев Палас Отель»;

43,719 % оставшейся после вычета внесенного задатка стоимости - сумма, причитающаяся АО «Талион».

В случае если Покупатель не произведет оплату Имущества в полном объеме в течение тридцати дней с даты подписания Договора, Продавцы вправе расторгнуть Договор купли-продажи в одностороннем порядке, при этом внесенный задаток Покупателю не возвращается.

2.4. Перечисляя стоимость Имущества, Покупатель подтверждает, что ознакомлен с составом и характеристиками (включая возможные перепланировки) приобретаемого имущества (включая неотделимые улучшения и возможные правопритязания на них) и не имеет претензий к внешнему виду, состоянию, возможному наличию скрытых дефектов приобретаемого Имущества.

2.5. Расходы, связанные с исполнением Договора, включая расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество, возлагаются на Покупателя.

1. **Порядок передачи имущества**

3.1. Передача Продавцами Покупателю Имущества осуществляется в течение 15-ти рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязательств по оплате, предусмотренных разделом 2 Договора, и оформляется Актом приема-передачи Имущества, который подписывается уполномоченными представителями Сторон и является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Права собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента передачи Имущества по Акту приема-передачи в соответствии с п. 3.1, за исключением случаев, перечисленных в настоящем пункте.

Переход права собственности на недвижимое имущество, входящее в состав Имущества по Договору, подлежит государственной регистрации, право собственности на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации.

3.3. С момента подписания Акта приема-передачи Имущества ответственность за сохранность, риск случайной порчи или гибели Имущества, расходы по его содержанию и эксплуатации, включая обеспечение недвижимого имущества необходимыми коммунальными услугами, а также обязанность по оплате налога на имущество, земельный налог и пр. имущественные налоги (или его компенсации Продавцам) несет Покупатель.

3.4. Продавец передаёт Покупателю сведения обо всех действующих договорах аренды, бронированиях номеров, услуг и мероприятий, подтверждённых на дату передачи Имущества. Покупатель обязуется исполнять обязательства по таким договорам аренды, бронированиям после даты передачи. Доходы от аренды, бронирований, исполнение которых происходит после передачи Имущества, переходят Покупателю, за исключением бронирований до даты приёма-передачи.

3.5 С момента подписания акта приёма-передачи, расходы по содержанию и эксплуатации Имущества, включая обеспечение необходимыми коммунальными услугами несет Покупатель, однако вплоть до момента перезаключения соответствующих договоров с обслуживающими и снабжающими организациями с Продавца на Покупателя, Продавец выступает в качестве агента Покупателя, представляя интересы последнего перед обслуживающими и снабжающими организациями на основании отдельного договора, получая в его интересах коммунальные услуги, которые Покупатель обязуется оплачивать по цене приобретения таких услуг Продавцом; вознаграждение Продавца при этом не может превышать 5 % от стоимости полученных Покупателем коммунальных услуг.

**4. Обязанности сторон**

4.1. Обязанности Продавцов:

4.1.1. В течение 15-ти (пятнадцати) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязательств по оплате цены продажи Имущества в соответствии с п. 2.2 Договора передать Имущество Покупателю в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора.

4.2. Обязанности Покупателя:

4.2.1. Оплатить цену продажи Имущества в размере, сроки и в порядке, установленные в разделе 2 Договора.

4.2.3. Принять от Продавцов Имущество в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 Договора.

4.2.4. Совершить все действия, необходимые для регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество.

4.2.5. Совершить все действия, необходимые для государственной регистрации отчуждения исключительного права на товарный знак, в Федеральной службе по интеллектуальной собственности.

4.2.6. Покупатель принимает на себя обязательства:

* по соблюдению охранного обязательства собственника или иного законного владельца, утверждённого Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга № 07-19 203/17 от 14.06.2017.
* по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограничений права использования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия, в том числе и заключение договора о выполнении указанных требований.

**5. Ответственность сторон**

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, его одностороннее изменение или расторжение в одностороннем порядке, виновная сторона возмещает другой стороне убытки в размере прямого действительного ущерба.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности в случае возникновения обстоятельств, которые компетентный арбитражный суд признает и объявит случаем непреодолимой силы.

1. **Заключительные положения**

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к Договору.

6.2. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Покупателя, Продавцов и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Адреса и реквизиты сторон**

**Продавцы:**

**Закрытое акционерное общество «Елисеев Палас Отель»**

ОГРН 1107847372346, ИНН 7840441148, КПП 784001001

адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.14, литер А

**Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Колесникова М.М. /**

**Акционерное общество «Талион**

ОГРН 1027809247630, ИНН 7808025538, КПП 784001001

адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.14, литер А

**Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **Челебиев А.Е.**

**Покупатель:**

Юридический адрес:

ОГРН ИНН

Банковские реквизиты:

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