

**SALE AND PURCHASE
AGREEMENT (FREEHOLD)**

**SALE AND PURCHASE
AGREEMENT OF CONDOMINIUM UNIT
(FREEHOLD)**

**THIS SALE AND PURCHASE
AGREEMENT OF CONDOMINIUM UNIT**

BETWEEN:

*** a company duly registered in Thailand
*** as the authorized director, (hereinafter referred to as the “**Seller**”), whose fully detailed particulars appear in the Affidavit and authorized director’s ID card/ passport attached hereto in Appendix 1 and 2 of the one part, and

*** (hereinafter referred to as the **the “Purchaser”**), whose fully detailed particulars appear in the in the National ID card / passport attached hereto in Appendix 3 to this Agreement.

Each party individually referred to as a “**Party**” and collectively as the “**Parties**”

WHEREAS:

(A) **The Seller** is the developer of *** (hereinafter referred to as the “Condominium Project”) located and will be constructed on the lands designated by Land Title Deeds No. 114378 and 114379, located in Phuket Province, aggregated area of approximately 5 Rai 0 Ngan 93.7 Square Wah or approximately 8,374.8 Square Meters, (hereinafter referred to as the “Condominium Project Land”), attached hereto and marked Appendix 4.

(B) **The Seller** agrees that when the construction of Condominium Project is completed, **the Seller** shall register it as the condominium in accordance with Thai law.

(C) **The Seller** agrees to construct the 1 (One) Condominium Project comprising 379 (three hundred and seventy-nine) condominium units located within 4 (Four) buildings, hereinafter referred to as the “Condominium”.

(D) The Purchaser agrees to purchase and the Seller agrees to sell Condominium Unit number ****, located at * floor, building *, with an approximately area including **with balcony** of ** square meters, whose fully detailed particulars appear in the Unit plan, Floor plan, Master Plan attached hereto and marked Appendix 5, Appendix 6, Appendix 7, (hereinafter referred to

**ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ
(FREEHOLD)**

**ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ
КВАРТИРЫ В КОНДОМИНИУМЕ (FREEHOLD)**

**ДАННЫЙ ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ
КВАРТИРЫ В КОНДОМИНИУМЕ *****

МЕЖДУ:

***, компанией, надлежащим образом зарегистрированной в Таиланде с регистрационным номером компании *** в качестве уполномоченного директора, (далее именуемый «**Продавец**»), чьи полные подробные сведения указаны в Заявлении и удостоверении личности уполномоченного директора/паспорте, приложенных к настоящему Соглашению в Приложении 1 и 2 с одной стороны, и
*** (далее именуемый «**Покупатель**»), чьи полные подробные сведения указаны в Приложении 3 к настоящему Соглашению.

Каждая сторона по отдельности именуется «**Сторона**», а совместно — «**Стороны**»

УЧИТЫВАЯ, ЧТО:

(A) **Продавец** является застройщиком *** далее именуемого «Проект condominium»), который будет построен на земельных участках, указанных в Земельных актах № 114378 и 114379, расположенном в провинции Пхукет, общей площадью около 5 Рай 0 Нган 93,7 квадратных Ва или приблизительно 8 374,8 квадратных метров (далее именуемой «Земля проекта condominium»), приложенной к настоящему документу и обозначенной как Приложение 4.

(B) **Продавец** соглашается, что после завершения строительства Проекта condominium **Продавец** должен зарегистрировать его как condominium в соответствии с законодательством Таиланда.

(C) **Продавец** соглашается построить 1 (Один) Проект Condominium, включающий 379 (триста семьдесят девять) квартир, расположенных в 4 (четырёх) зданиях, далее именуемых «Condominium».

(D) Покупатель соглашается купить, а Продавец соглашается продать Квартиру в Кондоминиуме с номером ****, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры **, площадью, **включая балкон**, ** квадратных метров, чьи полные подробные данные указаны в Плате Квартиры, Плате Этажа, Мастер плане, прилагаемых к настоящему документу и обозначенных как Приложение 5, Приложение 6, Приложение 7 (далее именуемое

as the "Unit") for the Purchase Price referred to in Clause 3.

IT IS HEREBY AGREED as follows:

1. DEFINITION

1.1. **The Sale and Purchase Agreement:** means this Agreement and the Appendix attached hereto, and includes any subsequent amendments made in accordance with its terms in the manner provided herein.

1.2. **Unit:** means Condominium Unit number Unit number ****, located at * floor, building * with an approximately area including with balcony of ** square meters.

1.3. **Condominium Project:** means *** project located in Rawai Sub-district, Mueang Phuket District, Phuket, comprising 379 (three hundred and seventy-nine) condominium units.

1.4. **Condominium Act:** means Condominium Act, B.E. 2522 (1979) governs the establishment, ownership, management and related matters of condominiums in Thailand.

1.5. **Co-owners:** means the owners of the Condominium Units in the Condominium.

1.6. **Condominium Project Land:** means Lands designated by Land Title Deeds No. 114378 and 114379, located in Phuket Province, aggregated area of approximately 5 Rai 0 Ngan 93.7 Square Wah or approximately 8,374.8 Square Meters.

1.7. **Private Property:** means a Condominium Unit or other Premises with the right of ownership.

1.8. **Common Property/Common Area:** means the completed driveways walkways, electrical systems, plumbing systems, gardens, swimming pools, parking spaces etc., and amenities provided by the Seller, that are not owned by anyone individually but shall be utilized among by the Co-owners.

1.9. **Regulations:** means the Regulations apply to Co-owners of Condominium Project.

1.10. **Registration Date:** means the date on which the Parties registered the Purchase at the Phuket land office.

1.11. **Completion Date:** means the date on which the construction of the Unit will be completed shall not be later than **31 March 2028**.

1.12. **Condominium Juristic Person (CJP):** means the Juristic Person supervises, manages, resolves any issues and, is responsible for any works assigned by the CJP Committee, Co-owners, etc for the good order of the Condominium.

«Квартира»), по Покупной цене, указанной в Пункте 3.

НАСТОЯЩИМ СОГЛАШАЮТСЯ с нижеследующим:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Договор купли-продажи:** означает настоящий Договор и Приложения к нему, а также включает любые последующие поправки, внесенные в соответствии с его условиями в порядке, предусмотренном в настоящем документе.

1.2. **Квартира:** означает Квартиру в Кондоминиуме с номером ****, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры ****, площадью, включая балкон, ** квадратных метров

1.3. **Проект Кондоминиума:** означает проект ***, расположенный в районе Раваи, округ Муанг Пхукет, Пхукет, включающий 379 (триста семьдесят девять) квартир

1.4. **Закон о кондоминиумах:** означает Закон о кондоминиумах, В.Е. 2522 (1979), регулирующий создание, владение, управление и связанные с этим вопросы кондоминиумов в Таиланде.

1.5. **Совладельцы:** означает владельцев квартир в кондоминиуме.

1.6. **Земля Проекта Кондоминиума:** означает земельные участки, указанные в Земельных актах № 114378 и 114379, расположенном в провинции Пхукет, общей площадью около 5 Рай 0 Нган 93,7 квадратных Ва или приблизительно 8 374,8 квадратных метров.

1.7. **Частная собственность:** означает Квартиру или иные Помещения с правом собственности.

1.8. **Общая собственность/Общая территория (места общего пользования):** означает подъездные пути, дорожки, электрические системы, системы водопровода, сады, бассейны, парковочные места и т. д., а также удобства, предоставляемые Продавцом, которые не принадлежат никому индивидуально, но будут использоваться всеми Совладельцами.

1.9. **Правила:** означает Правила, применяемые к Совладельцам Проекта Кондоминиума.

1.10. **Дата регистрации:** означает дату, на которую Стороны зарегистрировали Покупку в земельном офисе Пхукета.

1.11. **Дата завершения:** означает дату, на которую будет завершено строительство Квартиры, которая не должна быть позднее **31 марта 2028 года**.

1.12. **Юридическое лицо Кондоминиума (CJP):** означает, что юридическое лицо, которое контролирует, управляет, решает любые вопросы и несет ответственность за любые работы, порученные Комитетом Юридического лица Кондоминиума,

1.13. **Sinking fund:** means is the one-time payment payable by the Co-Owners to the Condominium Juristic Person as a reserve fund for repair or replacement of the Common Property and other management prescribed in the Regulations.

1.14. **Common Area fee:** means the amount of monies that each Co-Owner is responsible to pay to the Condominium Juristic Person as prescribed in the Regulations.

1.15. **PP/SQM:** means the number of differences of the excessed or deducted areas per square meters.

1.16. **Establishment Date:** means the date the CJP is completely registered with the Competent Authority.

1.17. **Condominium Registration Date:** means the date of registration of the Condominium

2. AGREEMENT TO SELL AND PURCHASE

2.1. “Condominium Building”, “Common Property”, “Private property”, “Co-ownership”, and “Juristic Condominium” shall have the same definitions as those given in the Condominium Act B.E. 2522 as amended.

2.2. On the date of the transfer of the ownership of the Unit, the Purchaser shall have private ownership in the Unit and co-ownership with the other co-owners in the Common Property.

3. PURCHASE PRICE

3.1. The total Purchase Price of the unit is *** or *** baht only) per square meter, (the “Purchase Price”)

3.2. Total price for the Unit shall be paid by the Purchaser in accordance with the payment schedule specified in clause 4 of this Agreement.

3.3. The Price mentioned above includes the built-in furniture provided in Appendix 8.

4. PAYMENT SCHEDULE

4.1. 1st Installment: The Reservation Fee of *** baht only) has been paid to the Seller prior to the conclusion of this Agreement.

2nd Installment: The sum of *** baht only) shall be paid to the Seller within **30 days** from the date of this Agreement.

3rd Installment: The sum of *** baht only) shall be paid to the Seller within one (1) month from the date of receiving the notification of the start of monolithic works above the 0 mark of the

Совладельцами и т. д. для надлежащего порядка в Кондоминиуме.

1.13. **Амортизационный фонд:** означает единовременный платеж, выплачиваемый совладельцами Юридическому Лицу Кондоминиума в качестве резервного фонда для ремонта или замены общего имущества и другого управления, предписанного в Правилах.

1.14. **Плата за общую площадь:** означает сумму денег, которую каждый совладелец обязан выплатить Юридическому Лицу Кондоминиума, как предписано в Правилах.

1.15. **PP/SQM:** означает количество разниц избыточных или вычитаемых площадей на квадратный метр.

1.16. **Дата создания:** означает дату полной регистрации Юридического Лица Кондоминиума в Компетентном органе.

1.17. **Дата регистрации кондоминиума:** означает дату регистрации Кондоминиума

2. СОГЛАШЕНИЕ О ПРОДАЖЕ И ПОКУПКЕ

2.1. «Здание кондоминиума», «Общая собственность», «Частная собственность», «Совместное владение» и «Юридический кондоминиум» имеют те же определения, что и в Законе о кондоминиумах В.Е. 2522 с поправками.

2.2. На дату передачи права собственности на Квартиру Покупатель будет иметь частную собственность на Квартиру и совместную собственность с другими совладельцами на Общее имущество.

3. ЦЕНА ПОКУПКИ

3.1. Общая цена покупки Квартиры составляет *** тайских бат или *** тайских бат за квадратный метр («Цена покупки»)

3.2. Общая цена Квартиры должна быть выплачена Покупателем в соответствии с графиком платежей, указанном в пункте 4 настоящего Договора.

3.3. Указанная выше цена включает встроенную мебель, представленную в Приложении 8.

4. ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

4.1. 1-й взнос: Плата за бронирование в размере *** тайских бат) была выплачена Продавцу до заключения настоящего Договора.

2-й взнос: Сумма *** тайских бат должна быть выплачена Продавцу в течение **30 дней** с даты заключения настоящего Соглашения.

3-й взнос: Сумма в размере *** тайских бат должна быть выплачена Продавцу в течение одного

building specified in paragraph 1.2 of the Agreement 4th Installment: The sum of *** baht only) shall be paid to the Seller within one (1) month from the date of receiving the notification of the completion of monolithic works of the building specified in paragraph 1.2 of the Agreement 5th Installment: The sum of *** baht only) shall be paid to the Seller within one (1) month from the date of receiving the notification of the completion of facade works of the building specified in paragraph 1.2 of the Agreement 6th Installment: The sum of *** baht only) shall be paid to the Seller within one (1) month from the date of receipt of the notice of completion of the construction work of the building specified in paragraph 1.2. of the Agreement The amount of Sinking fund and Common Area fee should be paid on Registration Date. 4.2. Payment transfer details. All payments of the Purchase Price under the Payment Schedule shall be made to the Seller by transfer to: Account Name: *** 4.3. The Purchaser shall transfer the Purchase Price of the Unit from off-shore into Thai bank account of the Seller or the Seller's representative in any foreign currency without applying the conversion into Thai currency as stated in accordance with the Condominium Act. However, the money that the Purchaser transfers into the account in Thailand after deducting the relevant fee must be not less than or equal to the Purchase Price of the Unit. All bank charges in connection with the conversion of foreign currency into Thai Baht, as a result of, inward remittance or transfer of funds, shall be borne solely by the Purchaser. It is the Purchaser's responsibility to use the correct payment details description, as shown above, upon transferring the money from abroad in order to obtain the Foreign Exchange Transaction Form (FET) or the bank certificate stating the correct reason for payment. Once the Seller receives the Purchase price, the Seller shall be responsible to prepare the bank certificate or other relevant documents for the Unit registration. 4.4. All cost and bank charges incurred to remit all payments under the Reservation Agreement and this Agreement shall be paid by the Purchaser. The amount credited to the recipient's bank charges and/or exchange rate fluctuations	(1) месяца с даты получения уведомления о начале монолитных работ выше отметки 0 здания, указанного в п.1.2. Договора. 4-й взнос: Сумма в размере *** тайских бат должна быть выплачена Продавцу в течение одного (1) месяца с даты получения уведомления о завершении монолитных работ здания, указанного в п.1.2. Договора 5-й взнос: Сумма в размере *** тайских бат должна быть выплачена Продавцу в течение одного (1) месяца с даты получения уведомления о завершении фасадных работ здания, указанного в п.1.2. Договора 6-й взнос: Сумма в размере *** тайских бат должна быть выплачена Продавцу в течение одного (1) месяца с даты получения уведомления о завершении строительных работ здания, указанного в п.1.2. Договора Сумма амортизационного фонда и сбора за общую площадь должна быть выплачена в Дату регистрации. 4.2. Реквизиты для перевода платежа. Все платежи по Покупной цене в соответствии с Графиком платежей должны быть произведены Продавцу переводом на: Название счета: *** 4.3. Покупатель должен перевести Покупную цену Квартиры из офшора на тайский банковский счет Продавца или представителя Продавца в любой иностранной валюте без применения конвертации в тайскую валюту в соответствии с Законом о кондоминиумах. Однако деньги, которые Покупатель переводит на счет в Таиланде после вычета соответствующей комиссии, должны быть не меньше или равны Покупной цене Квартиры. Все банковские сборы, связанные с конвертацией иностранной валюты в тайские баты в результате внутреннего перевода или перевода средств, оплачиваются исключительно Покупателем. Покупатель несет ответственность за использование правильного описания платежных реквизитов, как указано выше, при переводе денег из-за границы для получения Формы валютной транзакции (FET) или банковского сертификата, в котором указана правильное назначение платежа. После того, как Продавец получит цену покупки, Продавец несет ответственность за подготовку банковского сертификата или других соответствующих документов для регистрации Квартиры. 4.4. Все расходы и банковские сборы, понесенные для перечисления всех платежей по Соглашению о резервировании и настоящему Договору, оплачиваются Покупателем. Сумма,
--	---

shall be adjusted in the subsequent payment where applicable and subject to any such payment being within not more than two percent (2%) of the total amount due under each installment whereupon all such differences shall be settled collectively on payment of the final installment or payment as the case may be according to the Agreement.

4.5. In the event of any dispute between the parties regarding payments hereunder the copy of the original the remitting bank's remittance order or/ and copy of e-receipt shall be accepted as proof of payment and the date the payment is discharged shall be the date the payment is credited to the recipient bank account of the thereof.

5. COMPLETION DATE

5.1. The Seller agrees that the construction of the Condominium Unit shall be completed within **31 March 2028**. (the "**Completion date**").

In the event the construction work is suspended for any reason, the Purchaser agrees for the Seller to extend construction period as specified herein. The Seller shall inform the Purchaser not less than 30 (Thirty) in advance before the scheduled Completion Date about the term of construction extension which to be considered as the term of construction according to this Agreement.

The term of construction extension by The Seller shall not exceed one (1) year and said extension period shall not be deemed a breach hereof or be grounds for termination of this Agreement.

5.2. The Seller represents and affirms that the Condominium Unit and the Common Property shall be completely constructed in a good and workmanlike manner with materials and specifications in accordance with the Applicable Law or Condominium Act and any applicable law as set out herein.

5.3. In the case where the actual registrable area is less than the saleable area, the error may give The Purchaser an entitlement to an adjustment of the Purchase Price for the difference in excess of 5 (five) percent of the saleable area (if any) calculated proportionally with the PP/SQM on such excess. The Purchaser is entitled to deduct the final payment of the Purchase Price with the result from the adjustment; the balance in this case shall be the final payment of the Purchase Price under this Agreement. In the contrary, the Seller shall have the same entitlement where the actual registrable area is more than the saleable area for the difference in excess of 5 (five) percent

зачисленная на банковский счет получателя и/или колебания обменного курса, корректируется в последующем платеже, где это применимо, и при условии, что любой такой платеж находится в пределах не более двух процентов (2%) от общей суммы, подлежащей уплате по каждому взносу, после чего все такие разницы урегулируются вместе при уплате последнего взноса или платежа, в зависимости от обстоятельств в соответствии с Договором.

4.5. В случае возникновения спора между сторонами относительно платежей по настоящему Договору в качестве доказательства платежа принимается копия с оригинала платежного поручения банка-отправителя и/или копия электронной квитанции, а датой осуществления платежа считается дата зачисления платежа на банковский счет получателя.

5. ДАТА ЗАВЕРШЕНИЯ

5.1. Продавец соглашается, что строительство Кондоминиума должно быть завершено не позднее **31 марта 2028 г.** («**Дата завершения**»).

В случае приостановки строительных работ по любой причине Покупатель соглашается на продление Продавцом срока строительства, указанного в настоящем Договоре. Продавец обязан сообщить Покупателю не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления запланированной Даты завершения строительства срок продления строительства, который будет считаться сроком строительства по настоящему Договору.

Срок продления строительства Продавцом не должен превышать один (1) год, и указанный срок продления не является нарушением настоящего Договора и не может являться основанием для расторжения настоящего Договора.

5.2. Продавец заявляет и подтверждает, что Квартира в кондоминиуме и Общая собственность будут полностью построены качественно и квалифицированно с использованием материалов и спецификаций в соответствии с Применимым законодательством или Законом о кондоминиумах и любым применимым законодательством, как указано в настоящем документе.

5.3. В случае, если фактическая регистрируемая площадь будет меньше заявленной в Договоре площади, Покупатель имеет право на корректировку Цены покупки на разницу, превышающую 5 (пять) процентов от заявленной в Договоре площади, рассчитанную пропорционально такому превышению. Покупатель в этом случае имеет право вычесть из окончательного платежа Цены покупки указанную выше разницу; остаток в этом случае будет окончательным платежом Цены покупки в соответствии с настоящим Договором.

of the saleable area, in this case, the said calculation shall apply, mutatis mutandis and any increment of the Purchase Price shall be added with the final payment of Purchase Price and shall be deemed the final payment of Purchase Price hereunder.

6. INSPECTION AND ACCEPTANCE OF THE UNIT

6.1. Upon the completion of Unit, the Seller shall inform the Purchaser to conduct a physical inspection of the Unit. The Purchaser or its duly appointed representative must appear and conduct the inspection of the Unit within the period (up to thirty (30) days) specified by the Seller. The Seller must notify the Purchaser of upcoming inspection period at least thirty (30) days before the first date that available for inspection. Then the Purchaser shall inform the Seller, the preferred date within Seller's specified period for conducting inspection ("Inspection Date") to the Purchaser.

6.2. If the Purchaser fails to show up on the Inspection Date or fails to select a preferred date within the period specified by the Seller for any reason, it shall be deemed that the Purchaser agrees to accept the unit immediately and the Purchaser is still obligated to pay the Purchase Price to the Seller without resisting.

6.3. In case the Unit has defects or it is not complete according to the terms, conditions, and specifications of this Agreement, the Purchaser shall notify the Seller in writing with all details and send written notice specifying the description to the Seller and The Seller shall commence work to effect complete remedy, repair or new replacement immediately within 30 (thirty) days of receiving notice thereof from the Purchaser.

The Parties acknowledge and agree that the defects of the Unit will not affect the Unit Registration and the Purchaser will not claim any costs of such defects.

7. DEFECT LIABILITY

The Seller shall resume defect liability which may incur due to defect of the Unit in the following cases:

7.1. In the event of defects in the **structural part of the Unit**, the liability period

Напротив, Продавец имеет такое же право, если фактическая регистрируемая площадь будет больше заявленной в Договоре площади более чем на 5 (пять) процентов, в этом случае указанная стоимость добавляется к окончательному платежу Цены покупки и считается окончательным платежом Цены покупки по настоящему Договору.

6. ОСМОТР И ПРИЕМКА ОБЪЕКТА

6.1. После завершения строительства Продавец должен сообщить Покупателю о необходимости проведения осмотра Квартиры. Покупатель или его надлежащим образом назначенный представитель должны явиться и провести осмотр Квартиры в течение периода (до тридцати (30) дней), указанного Продавцом. Продавец должен уведомить Покупателя о предстоящем периоде осмотра не менее чем за тридцать (30) дней до первой даты, доступной для осмотра. Затем Покупатель должен сообщить Продавцу предпочтительную дату в течение указанного Продавцом периода для проведения осмотра («Дата осмотра») Покупателем.

6.2. Если Покупатель не явился в Дату осмотра или не выбрал предпочтительную дату в течение указанного Продавцом периода по какой-либо причине, считается, что Покупатель согласен немедленно принять объект, и Покупатель по-прежнему обязан уплатить Продавцу Покупную цену, не сопротивляясь.

6.3. В случае, если Квартира имеет дефекты или не полностью соответствует условиям, положениям и спецификациям настоящего Договора, Покупатель должен уведомить Продавца в письменной форме со всеми подробностями и отправить Продавцу письменное уведомление с указанием описания, а Продавец должен немедленно приступить к работе по полному устранению, ремонту или замене в течение 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления об этом от Покупателя.

Стороны признают и соглашаются, что дефекты Квартиры не повлияют на Регистрацию Квартиры, и Покупатель не будет требовать никаких расходов, связанных с такими дефектами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ДЕФЕКТЫ

Продавец берет на себя ответственность за дефекты, которые могут возникнуть в отношении Квартиры в следующих случаях:

7.1. В случае обнаружения дефектов в **конструктивной части Квартиры** период

shall be Five (5) years from the Condominium Registration Date.

7.2. In the event of defects in the **non-structural part of the Unit**, the liability period shall be One (1) year from the Condominium Registration Date.

The Seller shall remedy the defect incurred to the condominium within 30 days from the date that the Purchaser or condominium juristic person, as the case may be, has notified in writing for such defect except in case where such defect needs urgent remedy which the Seller has to commence immediately after being notified.

8. CONDOMINIUM REGISTRATION DATE

The Purchaser must register the condominium with the competent authority and obtain the title deed for the Condominium Units under the Condominium Act within **12 (Twelve) months** from the Completion Date of the Unit and Common Property or the extension period (the "**Condominium Registration Date**"), at their own cost and expense, and at any case after the Thai government releases the assessment Unit price.

9. MATERIALS AND EQUIPMENT USED IN THE UNIT AND COMMON PROPERTY

The initial particulars of the materials and equipment to be used in the Unit are shown in Appendix 8 attached herewith. For the benefit of the project and compliance with the regulations, instructions, notifications, permits and/or approvals of authority, the Seller reserves the right to change any specifications and use other materials or equipment as necessary, provided that, the alternative materials or equipment **must be of comparable to or better quality** than the materials and equipment specified in Appendix 8, as the case may be. In addition, the Seller reserves the right to amend the specifications and/or construction plan if required by relevant law or building regulations.

10. ESTABLISHMENT OF THE CONDOMINIUM JURISTIC PERSON (CJP)

The Seller at their own cost and expense shall register for the CJP with the Competent Authority and shall obtain its certificate within **30 (Thirty) days** following the Condominium Registration Date. The Seller shall be also responsible for preparing and register the

ответственности составляет пять (5) лет с Даты регистрации Кондоминиума.

7.2. В случае обнаружения дефектов в **неконструктивной части Квартиры** (иные дефекты, не связанные с конструктивными элементами), период ответственности составляет один (1) год с Даты регистрации Кондоминиума.

Продавец обязан устранить дефект, возникший в кондоминиуме, в течение 30 дней с даты письменного уведомления о таком дефекте Покупателем или юридическим лицом кондоминиума (в зависимости от обстоятельств), за исключением случаев, когда такой дефект требует срочного устранения, к которому Продавец должен приступить немедленно после получения уведомления.

8. ДАТА РЕГИСТРАЦИИ КОНДОМИНИУМА

Продавец должен зарегистрировать кондоминиум в компетентном органе и получить свидетельство о праве собственности на Квартиры в Кондоминиуме в соответствии с Законом о кондоминиумах в течение **12 (двенадцати) месяцев** с Даты завершения или даты продления («**Дата регистрации кондоминиума**»), за свой счет и в любом случае после того, как правительство Таиланда опубликует оценочную цену Квартиры.

9. МАТЕРИАЛЫ И ОБОРУДОВАНИЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В КВАРТИРЕ И ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

Первоначальные сведения о материалах и оборудовании, которые будут использоваться в Квартиры, приведены в Приложении 8 к настоящему документу. Для пользы проекта и соблюдения правил, инструкций, уведомлений, разрешений и/или одобрений органов власти Продавец оставляет за собой право изменять любые спецификации и использовать другие материалы или оборудование по мере необходимости, при условии, что альтернативные материалы или оборудование должны быть сопоставимы или иметь лучшее качество, чем материалы и оборудование, указанные в Приложении 8, в зависимости от обстоятельств. Кроме того, Продавец оставляет за собой право вносить поправки в спецификации и/или план строительства, если это требуется соответствующим законом или строительными нормами.

10. СОЗДАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА КОНДОМИНИУМА (CJP)

Продавец за свой счет должен зарегистрировать Юридическое лицо Кондоминиума в Компетентном органе и получить его сертификат в течение **30 (Тридцати) дней** после Даты регистрации

Regulations with the Competent Authority at the time of such establishment of the CJP. (**“Establishment Date”**).

It is clearly understood that the Condominium Registration Date and CJP Registration Dates can be set ONLY upon receiving relevant documents/information from competent Authorities therefore the Seller is to be released from any liability in case of registration delays which are attributable to the Governmental Authorities.

11. REGISTRATION

11.1. When the construction of the Unit and all Common Areas of the condominium is completed and the Seller has obtained the Condominium license or relevant permits accordingly and the Purchaser has paid all Purchase payments to the Seller, the Unit registration shall proceed at the Land Office within **12 (Twelve) months from the Establishment Date** (the **“Registration Date”**).

The Seller shall notify the Purchaser by giving **30 (Thirty) days** in advance notice in order to register with the competent Land office and /or any other competent authority.

If the Purchaser is unable to register the transfer of ownership on the Registration Date by actual presence, the Purchaser shall appoint an attorney or the Purchaser’s representative to carry out the registration with the Seller or its representative on the Unit Registration Date.

11.2. The Seller and the Purchaser are equally responsible basis on a of 50-50% for all registration fees, incurred to the Unit Registration.

11.3. If the Purchaser or Purchaser’s duly authorized representative fails to accept the transfer of ownership to the Unit on the Registration Date, without the Seller’s default and which cannot be remedied by the Purchaser within **thirty (30) days** after notice from the Seller, then the Purchaser acknowledges and agrees that he should pay to the Seller a penalty of 100,000 THB (One hundred thousand baht only) before next registration date would be arranged.

11.4. Where the Purchaser is a non-Thai natural person or a non-Thai juristic person, the Seller must obtain from a commercial bank in Thailand evidence of its remittance of foreign currency from offshore or other evidence as required by the regulations of the Land

кондоминиума. Продавец также несет ответственность за подготовку и регистрацию Правил в Компетентном органе во время такого создания Юридического лица Кондоминиума. (**«Дата создания»**).

Следует четко понимать, что Дата регистрации кондоминиума и Дата регистрации Юридического лица Кондоминиума могут быть установлены ТОЛЬКО после получения соответствующих документов/информации от компетентных органов, поэтому Продавец освобождается от любой ответственности в случае задержек регистрации, которые могут быть отнесены к государственным органам.

11. РЕГИСТРАЦИЯ

11.1. После завершения строительства Квартиры и всех общих зон кондоминиума, получения Продавцом лицензии на кондоминиум или соответствующих разрешений, а также уплаты Покупателем всех платежей за Покупку Продавцу, регистрация Квартиры должна быть произведена в Земельном управлении в течение **12 (двенадцати) месяцев с Даты создания** (**«Дата регистрации»**).

Продавец должен уведомить Покупателя, направив уведомление за **30 (тридцать) дней** для регистрации в компетентном Земельном управлении и/или любом другом компетентном органе.

Если Покупатель не может зарегистрировать передачу права собственности в Дату регистрации путем личного присутствия, Покупатель должен назначить адвоката или представителя Покупателя для проведения регистрации у Продавца или его представителя в Дату регистрации Квартиры.

11.2. Продавец и Покупатель несут равную ответственность в соотношении 50% на 50% за все регистрационные сборы, понесенные в связи с регистрацией объекта.

11.3. Если Покупатель или уполномоченный представитель Покупателя не принимает право собственности на объект в Дату регистрации (в отсутствии нарушений Продавцом своих обязательств) и это не может быть исправлено Покупателем в течение **тридцати (30) дней** после уведомления от Продавца, то Покупатель признает и соглашается с тем, что он должен выплатить Продавцу штраф в размере 100,000 (сто тысяч) тайских бат до того, как будет назначена следующая дата регистрации.

11.4. Если Покупателем является физическое лицо, не являющееся гражданином Таиланда, или юридическое лицо, не являющееся юридическим лицом Таиланда, Продавец должен получить в коммерческом банке Таиланда подтверждение

Department of Thailand and the Condominium Act.

11.5. After the Unit registration for the name of the Purchaser or handover of the Unit to the Purchaser, whichever come soonest, all the taxes and fees, related to this is Unit including but not limiting the Land and Building Tax shall be paid solely by the Purchaser.

11.6. The Purchaser acknowledges that the Purchaser shall be solely responsible to provide the bank certificate and/or other documents, in case a Competent Authority will require any documentation needed for the purchase registration.

12. ASSIGNMENT

12.1. The Purchaser agrees not to assign or transfer any rights or obligations under this Agreement to anyone ("Assignee") until the Registration Date or until the Seller has sold and/or leased eighty per cent (80%) of all units in the Project or until the Payment Date not less than 80% of the Purchase Price, whichever is earlier; except with the prior written consent of the Seller.

12.2. Purchaser is entitled to assign his/her right and obligation according to this Agreement to the third party under the terms and conditions as follows:

12.2.1. The Purchaser has no overdue unpaid outstanding installment, common area fee or other expenses according to this agreement.

12.2.2. In case there is any payment arising from this assignment, the Purchaser shall be responsible for such amount.

12.2.3. The new Purchaser has to take all right and obligation according to this agreement and all attachment and the parties has to execute the assignment agreement which provided by the Seller.

12.2.4. Such assignment shall not render the ratio of foreign ownership in the condominium to be excess of those specified by law.

12.2.5. Such Assignment, the Purchaser shall pay the assignment fee in the amount of 100,000 THB (One hundred thousand baht only) in order to arrange the assignment agreement, new sale agreement and other relevant documents (if any) to the Seller as representative for this assignment on the date of all parties agree to amend in written notice.

12.2.6. All transfer fees, registration fees, taxes, duties, and other fees but not limited to the

перевода иностранной валюты из оффшора или другие доказательства, требуемые правилами Земельного департамента Таиланда и Законом о кондоминиумах.

11.5. После регистрации Квартиры на имя Покупателя или передачи Квартиры Покупателю, в зависимости от того, что наступит раньше, все налоги и сборы, связанные с этим Объектом, включая, но не ограничиваясь, налогом на землю и здание, должны быть оплачены Покупателем.

11.6. Покупатель признает, что Покупатель несет исключительную ответственность за предоставление банковской справки и/или других документов в случае, если Компетентный орган потребует какую-либо документацию, необходимую для регистрации.

12. ПЕРЕУСТУПКА

12.1. Покупатель соглашается не переуступать и не передавать какие-либо права или обязательства по настоящему Соглашению кому-либо («Цессионарию») до Даты регистрации или до тех пор, пока Продавец не продаст и/или не сдаст в аренду восемьдесят процентов (80%) всех Квартир в Проекте Кондоминиума или до Даты оплаты не менее 80 % от Цены Покупки, в зависимости от того, что наступит раньше; за исключением случаев, когда получено предварительное письменное согласие Продавца.

12.2. Покупатель имеет право переуступить свои права и обязанности по настоящему Соглашению третьей стороне на следующих условиях:

12.2.1. У Покупателя нет просроченных неоплаченных платежей по Договору; неоплаченных платежей за пользование общим имуществом и иных платежей.

12.2.2. В случае возникновения каких-либо платежей, возникающих в результате этой переуступки, Покупатель самостоятельно несет ответственность за оплату таких платежей.

12.2.3. Новый Покупатель должен принять все права и обязательства по настоящему Договору и всем приложениям, и стороны должны подписать соглашение о переуступке, предоставленное Продавцом.

12.2.4. Такая уступка не должна приводить к тому, что доля иностранной собственности в кондоминиуме будет превышать установленную законом.

12.2.5. При такой уступке Покупатель должен уплатить Продавцу как представителю по этой уступке сбор за уступку в размере 100,000 (сто тысяч) тайских бат для оформления соглашения об уступке, нового Договора о продаже и других соответствующих документов (если таковые

corporate tax of the Seller and all expenses in relation to the registration of such new sale agreement and its assignment shall be borne by the Purchaser.

12.2.7. However, the Seller reserve the right to reject such assignment if the Seller evaluate that such assignment shall accrue the breach of the agreement.

13. UTILITIES

13.1. The Seller shall procure for installation of water and electricity meters for measuring facility usages for both common use and private use.

13.2. For meters connected to Unit, the Seller shall apply for the installation for the Purchaser. The Purchaser shall pay 20,000 THB (Twenty thousand baht only) the fees and expenses for the meters installation to the Seller on the Registration date or the date as specified by the Seller.

14. COVENANTS

The Purchaser hereby agrees as follows:

(A) To use the Unit for residential purposes only, and not to use the Unit as a place for engaging in business activities or selling goods or providing services or engaging in any other activities that are immoral or likely to cause nuisance or annoyance or inconvenience to other unit owners and not to cause any excessive noise or obnoxious smells;

(B) Subject to the foregoing, the Purchaser cannot keep any pets in the Unit, in any numbers, unless the prior written consent granted by the Seller or the Juristic Condominium.

(C) Not to do anything to the Common Property and private property of the others that will cause annoyance, nuisance or damage to the other unit owners and not to leave any of the Purchaser's property or refuse in the passageways or any other part of the Condominium Building that is shared with other Unit owners;

(D) Not to remove, add to or alter the Unit or any part thereof that may affect the structure, the engineering stability or the architectural style or appearance of the Condominium, without prior written consent from the Seller which may be granted unconditionally or subject to conditions imposed by the Seller and

имеются) в день, когда все стороны согласятся внести поправки в письменном уведомлении.

12.2.6. Все сборы за передачу, регистрационные сборы, налоги, пошлины и другие сборы, но не ограничиваясь корпоративным налогом Продавца и всеми расходами, связанными с регистрацией такого нового договора аренды и его передачей, несет Покупатель.

12.2.7. Однако Продавец оставляет за собой право отклонить такую уступку, если Продавец посчитает, что такая уступка приведет к нарушению Договора.

13. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

13.1. Продавец должен обеспечить установку счетчиков воды и электроэнергии для измерения использования объектов как общего, так и личного пользования.

13.2. Для счетчиков, подключенных к Квартире, Продавец должен подать заявку на установку для Покупателя. Покупатель должен оплатить Продавцу сборы и расходы на установку счетчиков в размере 20,000 (двадцать тысяч) тайских бат в день регистрации или в день, указанный Продавцом.

14. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Покупатель настоящим соглашается со следующим:

(A) Использовать Квартиру только для проживания и не использовать Квартиру в качестве места для ведения коммерческой деятельности или продажи товаров или предоставления услуг или для осуществления любой другой деятельности, которая является безнравственной или может вызвать неудобства или раздражение других владельцев квартир, а также не создавать чрезмерного шума или неприятных запахов;

(B) С учетом вышеизложенного Покупатель не может содержать домашних животных в Квартире в любом количестве, если только Продавец или Юридическое лицо кондоминиума не дадут на это предварительного письменного согласия.

(C) Не делать ничего с Общим имуществом и частной собственностью других лиц, что может вызвать раздражение, неприятность или ущерб для других владельцев квартир, и не оставлять имущество или мусор Покупателя в проходах или любой другой части Здания Кондоминиума, которая используется совместно с другими владельцами квартир;

(D) Не удалять, не добавлять и не изменять квартиру или любую ее часть, что может повлиять на конструктивные элементы, инженерную устойчивость или архитектурный стиль или внешний вид Кондоминиума, без предварительного

or/its appointed engineer or other expert, whose fees shall be paid by the Purchaser;

(E) As from the Registration Date, to be responsible for the Purchaser's share of the expenses arising from the maintenance of the Common Property as stipulated in Clause 15.1, including but not limited to, the hiring of security guards, cleaners, maintenance staff, common utilities bills, and costs of repair and customary and usual maintenance. Such expenses shall be paid in accordance with the rules and regulations of the Condominium Juristic Person; and

(F) To strictly comply with and adhere to the rules and regulations of the Condominium Juristic Person including the articles of association of the Condominium.

15. USE OF COMMON PROPERTY

15.1. Throughout the term and subject to the payment of the common property fee to be charged by the Seller or its representative, the Purchaser shall be entitled to use the Common Property and facilities of the project provided by the Seller.

15.2. The Purchaser agrees to strictly abide and comply with the regulation from time to time in force in respect of the use of the Common Property of the project and all regulations imposed in relation thereto. The Purchaser further agrees to be responsible for the proportion of all costs and expenses incurred in the management of the common property of the project and upkeep of the Common Property and other facilities including, inter alia, any parking lots, plant, machinery, and equipment and other thing provided for the common benefit of all Purchaser in proportion, accordingly to the number of ratio.

16. COMMON AREA FEE AND SINKING FUND

16.1. Common area FEE

The Purchaser acknowledges that the Common Area Fee are expenses related to the management of the Common property of the condominium project to be clean and in good condition, including cleaning, maintenance, management, and servicing of the Common Property provided for the benefit of persons residing within the Condominium Project, security guards and services, trash and garbage collection and removal, fire and other insurance premiums for the Common Property.

The Purchaser consents and agrees to pay annually in advance to the Seller a proportionate

письменного согласия Продавца, которое может быть предоставлено безоговорочно или в соответствии с условиями, налагаемыми Продавцом и/или назначенным им инженером или другим экспертом, чьи гонорары оплачиваются Покупателем;

(E) Начиная с Даты регистрации, нести ответственность за долю Покупателя в расходах, возникающих в связи с обслуживанием Общего имущества, как указано в пункте 15.1, включая, помимо прочего, найм охранников, уборщиков, обслуживающего персонала, общие счета за коммунальные услуги и расходы на ремонт и обычное и обычное обслуживание. Такие расходы должны оплачиваться в соответствии с правилами и положениями юридического лица кондоминиума; и

(F) Строго соблюдать и придерживаться правил и положений юридического лица кондоминиума, включая устав.

15. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

15.1. В течение всего срока и при условии внесения платы за общую собственность, взимаемой Продавцом или его представителем, Покупатель имеет право пользоваться Общей собственностью Проекта Кондоминиума, предоставленной Продавцом.

15.2. Покупатель соглашается строго соблюдать действующие правила в отношении использования Общей собственности Проекта Кондоминиума и все правила, налагаемые в связи с этим. Покупатель также соглашается нести ответственность за долю всех расходов и издержек, понесенных при управлении общей собственностью Проекта Кондоминиума и содержании Общей собственности и других объектов, включая, в частности, любые парковки, установки, машины и оборудование и другие вещи, предоставленные для общей выгоды всех Покупателей, пропорционально, в соответствии с количественным соотношением.

16. ПЛАТА ЗА ОБЩУЮ ТЕРРИТОРИЮ И АМОРТИЗАЦИОННЫЙ ФОНД

16.1. Плата за общую территорию

Покупатель признает, что Плата за общую территорию представляет собой расходы, связанные с управлением общей собственностью Проекта Кондоминиума с целью содержания ее в чистоте и в хорошем состоянии, включая уборку, обслуживание, управление общим имуществом в интересах лиц, проживающих в Проекте Кондоминиума; наем охранников и иных служб, сбор и вывоз мусора и отходов, пожарные и другие страховые взносы за общую собственность.

part of the total costs and the common area fee will be collected from the Purchaser at the rate of **83 THB (Eighty three baht only)** per square meter and will be paid on the Registration date or the date that specified by the Seller. After that, the Common Area fee shall then be determined by the resolutions passed by the Co-owner together with the owners of other condominium units as prescribed according to the Regulations of the Condominium Juristic Person.

16.2. Sinking Fund

The Purchaser agrees to pay to the Seller a contribution to the Sinking Fund to cover any new purchase or acquisition of necessary but non-budgeted items or capital outlay reasonably deemed necessary by the Manager of Juristic Person, as well as emergency repairs and/or replacement of essential parts and facilities of the Common Property for the benefit of the Purchaser together with other persons residing in the Project as reasonably determined from time to time by the Condominium Juristic Person. The contribution to the Sinking Fund shall be paid prior to the Purchaser taking possession of the Condominium Unit and shall be set at **600 THB (Six hundred baht only) per square meters**.

In case the Purchaser fails to do so, the Purchaser shall be charged the interest rate of 7.5% annually counting from the date due date until the payment has been made in full.

Any subsequent contributions to the Sinking Fund and the amount of such contributions shall be determined by resolutions passed by the Purchaser together with the owners of other condominium units as prescribed according to the Regulations of the Condominium Juristic Person.

This cost of the Common Area fee and Sinking fund can be adjusted as appropriate if approved by the Co-owners of the Condominium project.

17. INSURANCE

The Purchaser is solely responsible for the insurance cost to cover all risks of the unit throughout the term and renewal term to ensure that if any damage or destruction occurs in the Freehold unit, whether in whole or in part, the Purchaser will be responsible for such damage or destruction. Unless the damage or destruction is caused by the Seller's fault or the defect stipulated in Clause 7.

It is understood that the Purchaser is obligated to restore or repair the unit to its original and good condition.

18. PENALTY, DEFAULT INTEREST AND TERMINATION

Покупатель соглашается ежегодно выплачивать Продавцу авансом пропорциональную часть общих расходов, плата за общую территорию будет взиматься с Покупателя по **ставке 83 (восемьдесят три) тайских бата** за квадратный метр и должна быть выплачена в День регистрации или в иной день, указанный Продавцом. Далее размер платы за общую территорию определяется в соответствии с решениями, принятыми совместно Совладельцами в соответствии с Правилами Юридического лица Кондоминиума.

16.2. Амортизационный фонд

Покупатель соглашается выплатить Продавцу взнос в Амортизационный фонд для покрытия любых новых покупок или приобретения необходимых, но не предусмотренных в бюджете предметов, или капитальных затрат, которые, по разумным причинам, сочтет необходимыми Руководитель Юридического лица Кондоминиума, а также для срочного ремонта и/или замены основных частей и оснащения общего имущества. Взнос в Амортизационный фонд должен быть выплачен до регистрации права собственности Покупателя на Квартиру и должен составлять **600 (шестьсот) тайских бат** за квадратный метр.

В случае, если Покупатель не сделает этого, с Покупателя будет взиматься процентная ставка в размере 7,5% годовых, начиная с даты наступления срока платежа до полной оплаты.

Любые последующие взносы в Амортизационный фонд и размер таких взносов определяются резолюциями, принятыми Покупателем совместно с владельцами других Квартир в Кондоминиуме в соответствии с Правилами Юридического лица кондоминиума.

Размер платы за общую территорию и взнос в Амортизационный фонд может быть скорректирован по мере необходимости, если это одобрено совладельцами Проекта Кондоминиума.

17. СТРАХОВАНИЕ

Покупатель несет единоличную ответственность за стоимость страхования, покрывающего все риски, связанные с объектом недвижимости, в течение всего срока его действия и продления, чтобы гарантировать, что в случае возникновения какого-либо повреждения или разрушения объекта недвижимости, полностью или частично, Покупатель будет нести ответственность за такое повреждение или уничтожение. Если только повреждение или порча не вызваны ошибкой Продавца или дефектом, указанным в пункте 7.

Покупатель обязан восстановить или отремонтировать Квартиру до ее первоначального и надлежащего состояния.

18.1. This Agreement may be terminated by the Parties' mutual consent.

18.2. If the Seller fails to deliver the Unit or Complete the unit on the Completion Date or extension of Completion Date, the Purchaser is entitled to the following right:

18.2.1. Claim for a daily penalty in delayed of Completion Date at the rate of 0.01% of the Purchase price or money paid calculated from the Completion Date or extension of Completion Date until the actual Completion Date (but the total penalty shall not exceed 10% of the Purchase price) OR

18.2.2. Terminate this Agreement and claim for all paid amounts under this Agreement together with an interest rate of 7.5% per annum, counting from the termination date until the date has been made in full.

18.3. In the event that the Purchaser breaches the Agreement, non-performance or non-observance of any matters of the essence in respect to the terms and conditions under this Agreement, including delay or failure to make the Purchase payment, and does not rectify such action within a period of **30 (Thirty)** days from the date of receipt of the notice letter from the Seller. The Seller has the right to terminate this Agreement and/or retain the Seller's actual expenses (including any commissions, agency fees and agency bonuses) and all monies paid by the Purchaser in their entirety without prejudice to the Seller's rights to claim other costs, damages, and expenses against the Purchaser.

The Seller shall also have the right to claim for unpaid sums notwithstanding termination of the Agreement and all interest on unpaid sums at a rate of **7.5% per year** counting from the due date until the payment has been made in full.

19. SUCCESSION

This Agreement shall be binding upon and inure to the statutory heirs and/or the legatees of the Parties (If any) and/or application laws in Thailand.

20. NOTICE

Unless otherwise stated herein, any notice, request or demand required to be served by either party hereto the other under this agreement including notice for call the General Meeting shall be served in person or sent by registered mail or email to the contract addresses of the party as follows

To the Seller:

Postal Address: ***

18. ШТРАФ, ПРОЦЕНТЫ ЗА ПРОСРОЧКУ И РАСТОРЖЕНИЕ

18.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон.

18.2. Если Продавец не предоставит Квартиру в Дату завершения или продления Даты завершения, Покупатель имеет право на следующее:

18.2.1. Требовать ежедневный штраф за просрочку Даты завершения в размере 0,01% от цены покупки или уплаченной суммы, рассчитанной с Даты завершения или продления Даты завершения до фактической Даты завершения (но общая сумма штрафа не должна превышать 10% от цены покупки) ИЛИ

18.2.2. Расторгнуть настоящий Договор и потребовать все уплаченные суммы по настоящему Договору вместе с процентной ставкой 7,5% годовых, считая с даты расторжения до даты полной оплаты.

18.3. В случае, если Покупатель нарушает Договор, не выполняет или не соблюдает какие-либо существенные положения в отношении пунктов и условий настоящего Договора, включая просрочку оплаты или неуплату платежей (любого из платежей), и не исправляет такие действия в течение **30 (Тридцати) дней** с даты получения письма-уведомления от Продавца, Продавец имеет право расторгнуть настоящий Договор и/или удержать фактические расходы Продавца (включая любые комиссии, вознаграждения агентствам и агентские премии) и все денежные средства, уплаченные Покупателем, в полном объеме (без ущерба правам Продавца) и требовать от Покупателя возмещения других расходов, убытков и издержек.

Продавец также имеет право требовать невыплаченные суммы, несмотря на расторжение Договора, и все проценты по невыплаченным суммам по ставке 7,5% в год, начиная с даты наступления срока платежа до полной оплаты.

19. НАСЛЕДОВАНИЕ

Настоящий Договор является обязательным и действует для законных наследников и/или наследников Сторон (если таковые имеются) и/или в соответствии с законодательством Таиланда.

20. УВЕДОМЛЕНИЯ

Если иное не указано в настоящем документе, любое уведомление, запрос или требование, которые должны быть вручены любой из сторон другой в соответствии с настоящим Договором, включая уведомление о созыве Общего собрания, должны быть вручены лично или отправлены заказным письмом или по электронной почте на адреса сторон, указанные в договоре, следующим образом

To the Purchaser:

Postal Address: ***

Any change of address shall be notified to the other party within seven (7) days from the date of such change.

Any notice, request or demand sent by registered mail it shall be deemed to have been duly received upon the expiry of a period of ten (10) days posting of such registered letter. Any notice, request or demand sent by email it shall be deemed to have been duly received upon the date such email and all attachments (if any) was completely sent.

When delivered in person - the fact of receipt is confirmed by the signature of the addressee or his representative by power of attorney upon receipt. The date of receipt shall be the day of delivery to the addressee or his representative.

21. FORCE MAJEURE

In any case where the performance of any obligation hereunder of either of the parties is prevented, restricted or interfered with by reason of:

Fire, explosion, casualty or accident, epidemic, flood, lack of or failure of sources of supply of labour, power or supplied; or War, revolution, civil commotion, acts of public enemies, blockage or embargo, epidemics, government restrictions, government lockdown or any event beyond the direct control of the Seller.

The party so affected, upon providing prompt notice to the other party, shall be excused from such performance to extent of such prevention, restriction or interference.

The preceding sentence does not excuse the Purchaser from payment of the Agreement Price or other amounts that the Purchaser is required to pay, in the amounts and at the times specified in this Agreement.

22. APPLICABLE LAW

This Agreement shall be governed and construed in accordance with the law of Thailand. Should a dispute arise between the parties the English meaning shall prevail.

In the event it becomes necessary to proceed with litigation arising from or concerning this Agreement, such proceedings shall be brought to the Phuket Provincial Court for hearing, adjudication, and enforcement.

Продавцу:

Почтовый адрес: ***

Покупателю:

Почтовый адрес: ***\

О любом изменении адреса другая сторона должна быть уведомлена в течение семи (7) дней с даты такого изменения.

Любое уведомление, запрос или требование, отправленное заказным письмом, считается надлежащим образом полученным по истечении периода в десять (10) дней с момента отправки такого заказного письма. Любое уведомление, запрос или требование, отправленное по электронной почте, считается надлежащим образом полученным с даты полной отправки такого электронного письма и всех приложений (если таковые имеются).

При личном вручении - факт получения подтверждается подписью адресата или его представителя по доверенности при получении. Датой получения считается день вручения адресату или его представителю.

21. ФОРС-МАЖОР

В любом случае, когда выполнение любого обязательства по настоящему Договору любой из сторон невозможно, ограничивается или затрудняется по причине:

Пожара, взрыва, несчастного случая или аварии, эпидемии, наводнения, отсутствия или сбоев процедур привлечения рабочей силы, электроэнергии или снабжения; или Войны, революции, гражданских волнений, действий общественных врагов, блокады или эмбарго, эпидемий, правительственных ограничений, правительственного карантина или любого события, находящегося вне прямого контроля Продавца.

Пострадавшая сторона, направив незамедлительное уведомление другой стороне, освобождается от такого выполнения в объеме такого предотвращения, ограничения или вмешательства.

Предыдущее предложение не освобождает Покупателя от уплаты Цены Договора или других сумм, которые Покупатель должен уплатить, в размерах и в сроки, указанные в настоящем Договоре.

22. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Таиланда. В случае возникновения спора между сторонами преимущественную силу имеет версия на английском языке.

В случае необходимости продолжения судебного разбирательства, вытекающего из настоящего Договора или касающегося его, такое разбирательство должно быть передано в

23. HEADINGS

The Headings appearing in this Agreement are inserted only for convenience and in no way do they define, limit or describe the scope or the intent of the Sections or Clauses of the Agreement and have no effect on this Agreement. Any references to the singular or plural number shall be deemed to include the plural or singular number respectively and words using the masculine gender only shall include the feminine or neuter gender and vice versa as the case may be.

24. ENTIRE AGREEMENT

By signing this agreement, the Purchaser agrees to receive any newsletter from the Seller.

The terms of this agreement are confidential and are not subject to disclosure by the Purchaser, except in cases where the agreement or information is provided to Competent Authority.

This Agreement and the schedule attached hereto constitute the entire agreement between the parties and no additions hereto nor shall modifications hereof be valid unless the same are made in writing, signed by both parties, and attached to this Agreement.

This Agreement is made in triplicate originals, one set shall be kept for each party, and another copy shall be kept at the concerned Land Department Office.

IN WITNESS WHEREOF, the Seller and the Purchaser have hereunto affixed their signatures and seals (if any) in the presence of witnesses on the date aforementioned above.

The Seller:	The Purchaser:
***	***
Witness:	Witness:

APPENDIX 1: AFFIDAVIT OF THE SELLER

APPENDIX 2: AFFIDAVIT OF THE SELLER and DIRECTOR'S PASSPORT

APPENDIX 3: NATIONAL ID CARD / COPY OF PURCHASER'S PASSPORT

APPENDIX 4: CONDO TITLE DEED

APPENDIX 5: UNIT PLAN

Condominium Unit number *****, located at * floor, building *, with an

Провинциальный суд Пхукета для слушания, вынесения решения и принудительного исполнения.

23. ЗАГОЛОВКИ

Заголовки, указанные в настоящем Договоре, сделаны только для удобства и никоим образом не определяют, не ограничивают и не описывают объем или цель Разделов или Пунктов Договора и не оказывают никакого влияния на настоящий Договор. Любые ссылки на единственное или множественное число считаются включающими множественное или единственное число соответственно, а слова, использующие только мужской род, включают женский или средний род и наоборот, в зависимости от обстоятельств.

24. ПОЛНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

Подписывая настоящий Договор, Покупатель соглашается получать любую рассылку от Продавца.

Условия настоящего Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению Покупателем, за исключением случаев, когда Договор или информация предоставляются Компетентному органу.

Настоящий Договор и приложения к нему составляют полное соглашение между сторонами, и никакие дополнения к нему или изменения к нему не будут действительны, если они не сделаны в письменной форме, не подписаны обеими сторонами и не прикреплены к настоящему Договору.

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один – для хранения в соответствующем офисе Земельного департамента.

В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЧЕГО Продавец и Покупатель поставили свои подписи и печати (если таковые имеются) в присутствии свидетелей в указанную выше дату.

Продавец	Покупатель
***	***
Свидетель:	Свидетель:

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: Документы ПРОДАВЦА

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: Документы ПРОДАВЦА и ПАСПОРТ ДИРЕКТОРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 3: Копия паспорта покупателя

ПРИЛОЖЕНИЕ 4: ДОКУМЕНТ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА КОНДОМИНИУМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5: ПЛАН КВАРТИРЫ

approximately area including **with balcony** of ** square meters.

APPENDIX 6:FLOOR PLAN

Condominium Unit number *****, located at * floor, building *, with an approximately area including **with balcony** of ** square meters.

APPENDIX 7: MASTER PLAN

Condominium Unit number *****, located at * floor, building *, with an approximately area including **with balcony** of ** square meters.

APPENDIX 8: SPECIFICATIONS OF THE UNIT

1. General:

- 1.1. The load-bearing frame is made of monolithic reinforced concrete (columns and slabs).
- 1.2. External envelope structures are constructed of expanded clay concrete panels and bricks.
- 1.3. The substrate for the finish flooring is a cement-sand screed.
- 1.4. The exterior openings are filled with window constructions using aluminum profiles.
- 1.5. Fencing of balconies and terraces is made of tempered glass.

2. Finishing:

- 2.1. Walls: in all rooms, except bathrooms - painted with water-soluble matte dispersion paint in light colors, in bathrooms - ceramic tiles.
- 2.2. Floor: according to the design project, ceramic tiles or parquet flooring. Bathroom - ceramic tiles in combination with the color (shade) of tiles on the walls of the bathroom.
- 2.3. Ceiling: suspended ceiling with built-in lights. In all rooms, except bathrooms, it is painted with white water-soluble matte dispersion paint. The bathrooms are equipped with moisture-resistant HDF, painted with moisture-resistant white paint.

3. Equipment:

- 3.1. Doors: interior and bathroom doors are installed according to the design project.
- 3.2. Sanitary equipment: bathtub and/or shower cabin; toilet bowl; washbasins; washbasin mixers, shower set according to the design project.
- 3.3. Air conditioning system
- 3.4. Kitchen: Cooktop, refrigerator, extractor hood
- 3.5. Lighting: in all rooms recessed luminaires or suspended lighting systems according to the design project.
- 3.6. Bathroom: the filling of the bathroom and the size of the sanitary equipment depends on the type of unit according to the design project. A glass fence will be installed.

Квартира в Кондоминиуме с номером *****, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры ***, площадью, **включая балкон**, ** квадратных метров

ПРИЛОЖЕНИЕ 6: ПЛАН ЭТАЖА

Квартира в Кондоминиуме с номером *****, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры ***, площадью, **включая балкон**, ** квадратных метров

ПРИЛОЖЕНИЕ 7: МАСТЕР ПЛАН

Квартира в Кондоминиуме с номером *****, расположенную в здании № * на * этаже, тип Квартиры ***, площадью, **включая балкон**, ** квадратных метров

ПРИЛОЖЕНИЕ 8: СПЕЦИФИКАЦИЯ КВАРТИРЫ

1. Общие сведения:

- 1.1. Несущий каркас выполнен из монолитного железобетона (колонны и плиты).
- 1.2. Внешние ограждающие конструкции выполнены из керамзитобетонных панелей и кирпича.
- 1.3. Основание под финишный пол — цементно-песчаная стяжка.
- 1.4. Наружные проемы заполнены оконными конструкциями с использованием алюминиевых профилей.
- 1.5. Ограждение балконов и террас выполнено из закаленного стекла.

2. Отделка:

- 2.1. Стены: во всех помещениях, кроме санузлов - окрашены водорастворимой матовой дисперсионной краской светлых тонов, в санузлах - керамическая плитка.
- 2.2. Пол: согласно дизайн-проекту керамическая плитка или паркет. Санузел - керамическая плитка в сочетании с цветом (оттенком) плитки на стенах санузла.
- 2.3. Потолок: подвесной потолок со встроенными светильниками. Во всех помещениях, кроме санузлов — окрашен белой водорастворимой матовой дисперсионной краской. В санузлах — влагостойкий HDF, окрашенный влагостойкой белой краской.

3. Оборудование:

- 3.1. Двери: межкомнатные и двери в санузел устанавливаются согласно дизайн-проекту.
- 3.2. Сантехническое оборудование: ванна и (или) душевая кабина; унитаз; раковины; смесители для раковин, душевой гарнитуры согласно дизайн-проекту.
- 3.3. Система кондиционирования
- 3.4. Кухня: Варочная панель, холодильник, вытяжка
- 3.5. Освещение: во всех комнатах встраиваемые светильники или подвесные системы освещения согласно дизайн-проекту.
- 3.6. Ванная комната: наполнение ванной комнаты и размер сантехнического оборудования зависит от типа

4. Built-in furniture:

4.1. Kitchens: kitchen set according to the design project

4.2. Living rooms: the filling of the living room and the size of the furniture depends on the type of unit according to the design project.

Wardrobe in the hallway, utility cabinet (Except for «Studio» Unit type)

4.3. Bedrooms: the filling of the bedroom and the size of the furniture depends on the type of unit according to the design project.

Wardrobe in the bedroom (Except for «Studio» Unit type)

4.4. Bathroom: the bathroom contents and furniture sizes depend on the type of unit according to the design project.

Bathroom cabinet.

General remarks: All units will have mirrors in the bathroom.

Disclaimer:

In the event of changes in the product line by the manufacturer and in other cases, including in the event of impossibility of installation due to the parameters of the premises, the Developer shall make appropriate changes to the finishing package specified in this Appendix without compromising the quality of materials and equipment.

Hotel Use Consent Letter

Date: ***

To: *** ("Company")

Attn: Directors

From:

Email address:

And

In connection with the Documents and as a condition under the Condominium Unit Sale And Purchase Agreement, by this letter, we hereby give the following irrevocable consent to that:

(1) We wholly accept that company can present this letter to any Thai Governmental authority in relation to the obtaining of a hotel license for the operation of a hotel at the Condominium and that we wholly and irrevocably accept such use on the private and common property of the Condominium.

(2) We will sign all necessary agreements; documents; forms and other instruments incidental to and/or necessary to give effect to this consent and to facilitate you obtaining the hotel license.

Should we fail to abide by the terms of letter, we accept we shall be deemed in breach of the Condominium Unit Sale And Purchase Agreement

Please be informed accordingly.

квартиры согласно дизайн-проекту. Будет установлено стеклянное ограждение.

4. Встроенная мебель:

4.1. Кухни: кухонный гарнитур согласно дизайн-проекту

4.2. Гостиные: наполнение гостиной и размер мебели зависит от типа квартиры согласно дизайн-проекту.

Шкаф в прихожей, шкаф хозяйственный (Кроме квартир типа «Студия»).

4.3. Спальни: наполнение спальни и размеры мебели зависят от типа квартиры по дизайн-проекту.

Шкаф в спальню (Кроме квартир типа «Студия»).

4.4. Ванная комната: наполнение ванной комнаты и размеры мебели зависят от типа квартиры по дизайн-проекту.

Тумба в ванную.

Общие замечания: Во всех квартирах будут зеркала в ванной комнате.

Отказ от ответственности:

В случае изменения ассортимента производителем и в иных случаях, в том числе в случае невозможности монтажа из-за параметров помещения, Застройщик вносит соответствующие изменения в комплект отделки, указанный в настоящем Приложении, без ущерба качеству материалов и оборудования.

Письмо о согласии на использование отеля

Дата: ***

Кому: *** («Компания»)

Вниманию: Директоров

От:

Адрес электронной почты:

И

В связи с Документами и в качестве условия Договора купли-продажи Квартиры в Кондоминиуме настоящим письмом мы настоящим даем следующее безотзывное согласие на то, что:

(1) Мы полностью принимаем, что компания может представить это письмо любому тайскому правительственному органу в отношении получения лицензии на эксплуатацию отеля в кондоминиуме, и что мы полностью и безотзывно принимаем такое использование частной и общей собственности кондоминиума.

(2) Мы подпишем все необходимые соглашения; документы; формы и другие инструменты, сопутствующие и/или необходимые для придания силы этому согласию и для содействия вам в получении лицензии на отель.

Если мы не выполним условия письма, мы принимаем это как нарушение Договора купли-продажи Квартиры в Кондоминиуме.

Yours sincerely,

**Addendum to the Agreement of
Condominium Freehold Unit No _____**

between

***("the Seller") and *** ("the
Purchaser"): shall be called the "Agreement"

WHEREAS, the parties wish to add
certain provisions of the Agreement:

NOW THEREFORE, the Parties agree
as follows:

1. If the Purchaser plans to use the
unit for profit, including leasing it to third parties,
the Purchaser agrees to sign a contract with the
Seller's Property Management Company for a term
of 3 (three) years for Property management
services (hereinafter referred to as the
"Management Agreement") at the moment of
signing the handover and acceptance report for the
premises.

In case of concluding a Management
Agreement, the Purchaser is obliged to
additionally purchase the "Rental Pool" furniture
package for the Unit.

2. The Management Agreement with
the Property Management Company shall include
terms defining the responsibilities of the Property
Management Company in relation to the
Purchaser's condominium management, as well as
terms for payment of services, with the following
key conditions:

2.1. *For studios and 1-bedroom units:*

- Property Management Program - profit
from renting out the unit shall be split between the
Purchaser and the Property Management
Company, with the Purchaser receiving 80%
(Eighty percent) and the Property Management
Company receiving 20% (Twenty percent)
(however, the Purchaser receives no less than 6%
(Six percent) of the Unit Price per year).

2.2. *For units with 2 or more bedrooms:*

- Property Management Program - profit
from renting out the unit shall be split between the
Purchaser and the Property Management
Company, with the Purchaser receiving 80%
(Eighty percent) and the Property Management
Company receiving 20% (Twenty percent).

3. Both Parties agree that this
Addendum will be binding on the legal heirs, the
heirs according to the will, an executor, or the
property manager of the Parties as well and any
disputes of this Addendum will be proceeded
under the Phuket Provincial Court.

Пожалуйста, будьте проинформированы
соответствующим образом.

С уважением,

**Дополнение к Договору купли-продажи
(FREEHOLD) № _____**

Заключено между
*** («Продавец») и *** («Покупатель»):
именуемое далее «Соглашение»

ПОСКОЛЬКУ стороны желают добавить
некоторые положения к Договору,

Стороны соглашаются о нижеследующем:

1. Если Покупатель планирует использовать
Квартиру для получения прибыли, включая сдачу его
в аренду третьим лицам, Покупатель соглашается
подписать договор с Управляющей компанией
Продавца сроком на 3 (три) года на услуги по
управлению имуществом (далее именуемый
«Договор управления») в момент подписания акта
приема-передачи помещения.

В случае заключения Договора управления
Покупатель обязан дополнительно приобрести в
Квартиру мебельный пакет «Rental Pool»

2. Соглашение об управлении с компанией по
управлению недвижимостью должно включать
положения, определяющие обязанности компании по
управлению недвижимостью в отношении
управления кондоминиумом Покупателя, а также
условия оплаты услуг, со следующими основными
условиями:

2.1. *Для студий и квартир с 1 спальней:*

- Программа управления недвижимостью —
прибыль от сдачи в аренду Квартиры должна быть
разделена между Покупателем и компанией по
управлению недвижимостью, при этом Покупатель
получает 80% (восемьдесят процентов), а компания
по управлению недвижимостью 20% (двадцать
процентов), (однако Покупатель получает не менее 6
% (шести процентов) от цены за Квартиру в год).

2.2. *Для квартир с 2 и более спальнями:*

- Программа управления недвижимостью —
прибыль от сдачи в аренду Квартиры должна быть
разделена между Покупателем и компанией по
управлению недвижимостью, при этом Покупатель
получает 80% (восемьдесят процентов), а компания
по управлению недвижимостью — 20% (двадцать
процентов).

3. Обе стороны соглашаются, что настоящее
Дополнение будет обязательным для законных
наследников, наследников по завещанию,

4. Unless otherwise specifically stipulate herein, the other provisions of the Agreement shall remain in full force and effect. Both Parties having read, heard and fully understood the terms and conditions herein with contained agree they are correct in accordance to their intentions and do hereunto their signature in the presence of witnesses bearing important testimony hereof. This Addendum is made in duplicate having equal tenor and effect of which each Party respectively shall keep one copy hereof.

The Seller:	The Purchaser:
***	***
Witness:	Witness:

исполнителя завещания или управляющего имуществом Сторон, а любые споры по настоящему Дополнению будут рассматриваться в суде провинции Пхукет.

4. Если иное специально не указано в настоящем Соглашении, другие положения Соглашения остаются в полной силе и действии. Обе стороны, прочитав, выслушав и полностью поняв положения и условия, содержащиеся в настоящем Соглашении, соглашаются, что они верны в соответствии со своими намерениями, и настоящим подтверждают свою подпись в присутствии свидетелей, дающих важные показания по настоящему Соглашению. Настоящее Дополнение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковый срок действия и силу, каждая из Сторон соответственно должна хранить по одному экземпляру.

Продавец	Покупатель
***	***
Свидетель:	Свидетель: