

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

**ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ АПАРТАМЕНТОВ**

№ \_\_\_\_\_

Made at the Office of Sunny Dev group Co., LTD, Phuket.

*Составлен в офисе Компании Sunny Dev group Co. LTD, Пхукет.*

Date \_\_\_\_\_ 2023 (hereinafter called "The Effective Date")

*Дата \_\_\_\_\_ 2023 (далее по тексту – «Дата Подписания»)*

(1) **Sunny Dev group Co., LTD**, a Thai company with limited liability, registration No. 0835566022190, duly registered and existing under the legislation of Thailand, having the office located at 96/75 Moo 1, Kathu Sub-district, Kathu district, Phuket province, 83120 Thailand, contact No. +66 062 62 888 99, email: SDG.Phuket@gmail.com represented by its authorized director Miss Neeranuch Thongpean, hereinafter called as "**The Seller**". A copy of the Seller's company documents is attached hereto as Annex 1 and

*Sunny Dev group Co., LTD, тайская компания с ограниченной ответственностью, регистрационный №0835566022190, должным образом зарегистрированная и осуществляющая свою деятельность в соответствии с законодательством Таиланда, офис которой расположен по адресу 96/75 Moo 1, Kathu Sub-district, Kathu district, Phuket province, 83120 Thailand, контактный номер 062 62 888 99, email: SDG.Phuket@gmail.com, в лице уполномоченного директора Miss Neeranuch Thongpean, именуемое в дальнейшем «Продавец». Копия документов компании Продавца и паспорта директора прилагается к настоящему документу в качестве Приложения 1 и*

(1) **Mr.\Mrs.\Ms.** \_\_\_\_\_, age of \_\_\_\_\_ years, Russian nationality, holding a Russian Passport No. \_\_\_\_\_, issued on \_\_\_\_\_ valid till \_\_\_\_\_, residing at \_\_\_\_\_, contact No. \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_ hereinafter called "**The Purchaser**", on the other part. A copy of the Purchaser's passport is attached hereto as Annex 2.

*г-н\г-жа \_\_\_\_\_, возраст \_\_\_\_\_ лет, гражданин России, обладатель российского паспорта № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. действителен до \_\_\_\_\_ г., место жительства: \_\_\_\_\_, контактный № телефона \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны. Копия паспорта Покупателя прилагается к настоящему договору в качестве Приложения 2.*

The Seller and the Purchaser hereinafter separately called "The Party" and collectively "The Parties",

*Продавец и Покупатель, в дальнейшем именуемые по отдельности «Сторона», а вместе «Стороны»,*

**WHEREAS:**

*Учитывая то, что:*

**A.** The Seller is the sole and lawful owner and the developer of project condominium, hereinafter called “The SUNNY MOON”, which will be erected in accordance with the Master Plan, which is attached hereto under Annex 3, on a land plot designated in the Land Title Deed no. 83468, plot number 3, survey page 8951, book 3, approximate size 3 Rai, 1 Ngan, 44 square wah, situated in the Rawai sub-district, Muang district, Phuket province, Thailand, a copy of the above-mentioned land title deed is attached hereto under Annex 4, hereinafter called “The Land”.

*Продавец, является единственным законным владельцем и застройщиком проекта кондоминиума, именуемого в дальнейшем «The SUNNY MOON», который будет возведен в соответствии с Генеральным планом, который прилагается к настоящему Соглашению (Приложение 3), на земельном участке, указанном в свидетельстве о праве собственности № 83468, plot number 3, survey page 8951, book 3, approximate size 3 Rai, 1 Ngan, 44 square wah, расположенный по адерсу: the Rawai sub-district, Muang district, Phuket province, Thailand,, именуемом в дальнейшем «Земельный Участок». Копия вышеупомянутого свидетельства о праве собственности прилагается к настоящему Соглашению (Приложение 4).*

**B.** Unless otherwise indicated herein, the terms “Condominium”, “Condominium Unit(s)”, “Common Property”, “Private Property”, “Condominium Juristic Person”, and “Regulations” shall have the same meanings as prescribed by the Condominium Act B.E. 2522 and subsequent amendments under the Condominium Act (No. 2) B.E. 2534 and Amendment No. 4 (2551).

*Если в настоящем документе не указано иное, то термины "Кондоминиум", "Кондоминиумы)", "Общая собственность", "Частная собственность", "Юридическое лицо кондоминиума" и "Правила" имеют те же значения, что и в Законе о кондоминиуме Б.Э. 2522 и последующих поправках к Закону о кондоминиуме (№ 2) В.Е. 2534 и Поправке № 4 (2551).*

The both Parties hereby agree to enter this Agreement (hereinafter referred to as the “Agreement”) with terms and conditions as follows:

*Обе Стороны заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:*

**1. Subject of the Agreement**

*Предмет Договора*

1. The Seller agrees to sell to the Purchaser and the Purchaser accepts to purchase from the Seller the freehold of Condominium Unit No. \_\_\_\_\_, floor \_\_\_\_\_, Building \_\_\_\_\_ having an approximate area of \_\_\_\_\_ square meters hereinafter referred to as the «Unit» - Annex 5 (Unit Plan)

*Продавец соглашается продать Покупателю, а Покупатель соглашается купить у Продавца апартаменты №. \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_, здание \_\_\_\_\_, имеющие приблизительную площадь \_\_\_\_\_ квадратных метров (далее именуется "Апартаменты") – Приложение 5 (План апартаментов).*

## 2. Purchase Price. Terms of Payment

*Цена покупки. Условия оплаты*

2.1. The total Purchase Price for the fully furnished Unit shall be the amount of THB \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Thai Baht Only) hereinafter referred to as the «Purchase Price» which is equivalent to \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) US dollars.

*Общая стоимость полностью меблированного апартамента составляет \_\_\_\_\_ THB (\_\_\_\_\_ тайские баты), что эквивалентно \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) долларам США именуемая в дальнейшем «Цена покупки».*

The cost of the "Furniture Package" as specified in Annex 5. The cost of the "furniture package" is \_\_\_\_\_ THB (\_\_\_\_\_ Thai baht), including VAT 7%, which is equivalent to \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) US dollars.

*Стоимость "Мебельного пакета", который указывается в Приложении 5. Стоимость "мебельного пакета" составляет \_\_\_\_\_ THB (\_\_\_\_\_ тайских бат), включая VAT 7%, что эквивалентно \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) долларам США.*

The price of \_\_\_\_\_ Thai Baht per Square Meter, which is equivalent to \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) US dollars.

*Цена за квадратный метр составляет \_\_\_\_\_ тайских бат, что эквивалентно \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) долларам США.*

In addition to the purchase of the Unit, the Buyer is entitled to use common properties with other CoOwners of the Project.

*В дополнение к покупке Квартиры Покупатель имеет право использовать общую собственность с другими Совладельцами Проекта.*

The purchase price shall be paid in the following order:

*Оплата цены покупки производится в следующем порядке:*

The parties agree that the Deposit Payment has already been made by the Purchaser to the Seller, and that the Seller has already received the amount of \_\_\_\_\_ THB (\_\_\_\_\_ Thai Baht) (the

"Reservation fee"). This payment is non-refundable and is considered a partial payment of the Purchase Price specified in clause 2.1.

Стороны соглашаются, что Депозитный платеж уже был уплачен Покупателем Продавцу и что Продавец уже получил сумму в размере \_\_\_\_\_ THB (\_\_\_\_\_ тайских бат) («Депозитный платеж»). Указанная оплата не подлежит возврату и считается частичной оплатой Цены покупки, указанной в пункте 2.1.

Payments <i>Платежи</i>	The payment due date <i>Срок уплаты</i>	Percent from the Purchase Price <i>Процент от Цены покупки</i>	Amount <i>Сумма</i>
1st Installment <i>1-ый платеж</i>	Within 14 days from the date of the Effective Date ( <b>the amount is indicated, taking into account the reservation fee paid</b> ) / В течение 14 дней с даты подписания Договора (указана сумма с учетом уплаченного депозитного платежа)	30 % (flirty) <i>Тридцать процентов</i>	THB _____ (_____ thai baht) USD _____
2nd Installment <i>2-ой платеж</i>	to be paid by April 30, 2024 / выплачивается в срок до 30 апреля 2024	20 % (Twenty) <i>Двадцать процентов</i>	THB _____ (_____ thai baht) USD _____
3rd Installment <i>3-ий платеж</i>	to be paid by October 30, 2024 / выплачивается в срок до 30 октября 2024	20 % (Twenty) <i>Двадцать процентов</i>	THB _____ (_____ thai baht) USD _____
4th Installment <i>4-ый платеж</i>	to be paid by _____, 2025/ выплачивается в срок до _____ 2025	20 % (Twenty) <i>Двадцать процентов</i>	THB _____ (_____ thai baht) USD _____
Final Installment <i>Финальный платеж</i>	paid no later than 7 (seven) days after the notice of the completion of the unit. The transfer of the unit will be made after the Purchaser makes all payments. / выплачивается не позднее, чем через 7 (семь) дней после уведомления о завершении строительства апартамента. Передача апартамента будет	10 % (Ten) <i>Десять процентов</i>	THB _____ (_____ thai baht) USD _____

	осуществлена после того как Покупатель совершит все платежи.		
<b>Total</b> <b>Всего</b>		<b>100%</b>	

2.2. Any payments in accordance with this Agreement shall be made at the aforementioned address of the (incase of change of address of the Seller from as specified herein, the Purchaser agrees to make any subsequent Payment at the Seller’s new address as informed in writing by the Seller) or transferred into Seller’s bank account as below:

*Любые платежи в соответствии с настоящим Соглашением, производятся по указанному выше адресу (в случае изменения адреса Продавца, как указано в настоящем Соглашении, Покупатель соглашается произвести любой последующий Платеж по новому адресу Продавца, после письменного уведомления Покупателя) или переведены на банковский счет Продавца следующим образом:*

INFORMATION FOR MONEY TRANSFER/Информация для денежного перевода

Bank name/Название банка: Kasikorn Bank

Account name/Имя: SUNNY DEV GROUP (THAILAND) CO., LTD.

Branch/Филиал: Kasikorn Bank Lotus Phuket

Account number/Номер счета: 168-3-76362-0

Swift code/Свифт код: KASITHBK

Bank address/Адрес банка: 83000 (1st floor Tesco Lotus building 104, Moo 5, Chaloe Phrakiat Ro 9 Road, Ratsada, Muang Phuket, 83000)/ 83000 (1-й этаж Tesco Lotus, здание 104, Moo 5, Chaloe Phrakiat Ro 9 Road, Ратсада, Муанг Пхукет, 83000)

Bank phone/Номер телефона: 0-7661-2794-8

Payment Instruction Message: For purchasing of Condominium Unit in Thailand

Unit No \_\_\_\_\_ Building \_\_\_\_\_ for Mr. \_\_\_\_\_ (name of the Purchaser)

2.3. The Seller and the Purchaser agree to all payments hereunder shall be made by the Purchaser to the Seller in the amount of Foreign Currency from abroad into the above-mentioned Thai bank account of the Seller, the Purchaser ensures to include the exact “Payment Instruction Message” under clause 2.2 to all payments for the Unit under this agreement.

*Продавец и Покупатель соглашаются, что все перечисленные платежи, производятся Покупателем Продавцу в иностранной валюте из-за границы на вышеупомянутый счет Тайского банка Продавца, Покупатель обеспечивает включение точного назначения платежа в соответствии с пунктом 2.2 ко всем платежам по этому соглашению.*

The Purchaser shall take into account and pay for both overseas and beneficiary bank charges for all payments to ensure the full amount is received by the Seller.

*Покупатель принимает во внимание и оплачивает банковские сборы как за рубежом, так и за пределами страны-бенефициара за все платежи для обеспечения получения Продавцом полной суммы.*

The payment date is considered to be the date the funds are received in the Seller's bank account. All bank charges related to the conversion of foreign currency into Thai Baht and the transfer of funds are fully borne by the Purchaser.

*Датой платежа считается дата поступления средств на банковский счет Продавца. Оплата всех банковских сборов, связанных с конвертацией иностранной валюты в тайский бат и переводом денежных средств, полностью возлагается на Покупателя.*

The amount credited to the Seller's account, minus any bank commissions for conversion and/or transfer of the payment, will be recognized as the actual payment amount.

In the case of issuing an Invoice under this agreement in a currency other than the contract currency (Thai Baht), the actual payment amount is recognized as the amount credited to the Seller's bank account in Thai Baht, taking into account the Seller's bank conversion rate, minus any bank commissions for crediting such payment. Bank commissions and the conversion rate can be confirmed by a bank statement upon request of the Purchaser.

*Сумма, зачисленная на счет Продавца за вычетом комиссий банка за конвертацию и/или перевод такого платежа будет признана фактической суммой оплаты.*

*В случае выставления Инвойса по настоящему договору в валюте отличной от валюты договора (тайский бат), суммой фактической оплаты признается сумма, зачисленная на банковский счет Продавца в тайских батах с учетом курса конвертации банка Продавца, за вычетом комиссий банка за зачисление такого платежа. Комиссии банка и курс конвертации по запросу Покупателя могут быть подтверждены банковской выпиской.*

Payment confirmation is made in the currency - Thai Baht. The Seller issues a bank receipt confirming the payment amount within 5 (five) days from the date of receiving the payment.

*Подтверждение платежа производится в валюте - тайский бат. Продавец выдает банковскую квитанцию, подтверждающую сумму платежа, в течение 5 (пяти) дней с момента получения платежа.*

2.4. The Purchaser shall be solely responsible for preparing the documents proving the transferring the money from abroad in order to obtain the Foreign Exchange Transaction Form (FET) or credit advice as well as for the correct purpose for each of the payments for the Condominium Unit.

*Покупатель несет единоличную ответственность за подготовку документов, подтверждающих перевод денег из-за границы, для получения Формы валютной операции (FET) или кредитного авизо, а также за правильное назначение каждого платежа за апартаменты.*

2.5. In the event of an increase in the exchange rate of the USD/Thai Baht currency pair, set by the Bank of Thailand - the selling rate, on the date of the next payment specified in accordance with clause 2.1 of the Agreement, compared to the rate on the date of the agreement's conclusion by more than 4%, the amount of such payment is recalculated proportionally to the change in the rate to the hundredth of a percent without prior notification of the parties, and payment is made in the adjusted amount. In case of such a change in the amount of any of the payments, the contract price is increased in accordance with the calculated amounts of the payments by the magnitude of such changes.

*В случае увеличения значения курса валютной пары доллар США/тайский бат, установленного Центральным банком Таиланда - курс продажи, на дату очередного платежа, указанного в соответствии с п. 2.1 Договора, по сравнению с курсом на дату заключения договора более чем на 4%, сумма такого платежа пересчитывается пропорционально изменению курса с точностью до сотых процента без предварительного уведомления сторон, и оплата производится в изменённом размере. В случае такого изменения размера любого из платежей, Цена договора увеличивается в соответствии с рассчитанными суммами платежей на величину таких изменений.*

2.6.If, after the completion of construction, it is discovered that the area of the unit specified in clause 2 has increased or decreased compared to the indicated size, both parties agree to recalculate the cost of the unit for the increased or decreased part based on the cost per square meter specified in this section. The amount of the final payment will increase or decrease by such a difference relative to the planned area with a permissible maximum deviation of 5%. In the case of an increase in area by the maximum deviation, the Purchaser will make an additional payment to the Seller; in the case of a decrease in area by the maximum value, the Seller will make a payment to the Purchaser or reduce the amount of the last payment. The recalculation is based on the cost per square meter.

The cost of the furniture package may also be revised based on the changes made, which are additionally agreed upon by the Parties.

*Если после завершения строительства обнаружится, что площадь апартаментов, указанного в пункте 2, увеличилась или уменьшилась по сравнению с указанной, обе стороны соглашаются рассчитать стоимость апартаментов на увеличенную или уменьшенную часть на основе стоимости квадратного метра, указанного в настоящем разделе. Сумма конечной оплаты увеличится или уменьшится на такую разницу относительно запланированной площади с допустимым максимальным отклонением в 5%. В случае увеличения площади на максимальное отклонение Покупатель производит доплату Продавцу; в случае уменьшения площади на максимальное значение Продавец производит выплату Покупателю или уменьшает размер последнего платежа. Перерасчет происходит исходя из стоимости квадратного метра.*

*Также может быть пересмотрена стоимость мебельного пакета, исходя из вносимых изменений, которые согласовываются Сторонами дополнительно.*

### **3. Completion of the Unit Inspection and Acceptance of the Unit Registration Day**

*Завершение строительства апарт-апартаментов  
Проверка и приемка апарт-апартаментов  
День регистрации*

**3.1.** The Seller agrees that it will use its best efforts to complete the construction of the Unit and to issue to the Purchaser to take possession of the Unit by December 31 2025 (the «Completion Day»). Notwithstanding anything above, the Parties agree and acknowledge that the Completion Date may be postponed due to no fault of the Seller. In such event, the Purchaser agrees that the Seller shall be entitled to extend the Completion Date by serving a written notice on the Purchaser within 30 days after such cause has come to an end. Unless otherwise agreed by the Parties in writing, the Completion Date to be extended by the Seller for a period shall not be longer than one (1) year. The Seller registers the development as a condominium with the competent authority in accordance with the law within ninety (90) days of the date Sunny Moon was completed, including the completion of personal and common property.

*Продавец соглашается с тем, что он приложит все усилия для завершения строительства объекта и передачи его во владение Покупателю до 31 декабря 2025 года («День завершения строительства»). Несмотря на все вышеизложенное, Стороны соглашаются и признают, что Дата завершения может быть перенесена не по вине Продавца. В таком случае, Покупатель соглашается с тем, что Продавец имеет право продлить Дату Завершения путем направления письменного уведомления Покупателю в течение 30 дней после устранения такой причины. Если иное не согласовано Сторонами в письменной форме, Дата завершения, продлеваемая Продавцом на период, который не может превышать один (1) год. Продавец регистрирует застройку в качестве кондоминиума в компетентном органе в соответствии с законом в течение девяноста (90) дней с даты завершения строительства Sunny Moon, включая завершение строительства личного и общего имущества.*

**3.2.** Upon the Seller having completed the construction of the Unit and the Common Property the Seller shall send written notice to the Purchaser advising of the same and inviting the Purchaser duly authorized representative to inspect the Unit within thirty (30) days of the notice.

*После того, как Продавец завершил строительство апарт-апартаментов и Общего имущества, Продавец должен направить письменное уведомление Покупателю, уведомив об этом и пригласив должным образом уполномоченного представителя Покупателя для проверки апарт-апартаментов в течение тридцати (30) дней с момента уведомления.*

If the Purchaser discovers any defects that it considers don't comply with the terms of this Agreement, the Purchaser shall send a written notice describing these defects to the Seller. The Seller must eliminate these defects within 30 days or send the Purchaser a written response about stating that it is impossible to correct these defects.

*Если Покупатель обнаружит какие-либо дефекты, которые, по его мнению, не соответствуют условиям настоящего договора, Покупатель обязан направить Продавцу письменное уведомление с описанием этих дефектов. Продавец обязан устранить данные дефекты в течение 30 дней или направить Покупателю письменный ответ о невозможности устранения данных дефектов.*

If the Purchaser fails to inspect, it shall be deemed that the Purchaser accepts that the Unit comply with the terms and conditions of this Agreement.

*Если Покупатель не проводит проверку, считается, что Покупатель согласен с тем, что апартаменты соответствуют условиям настоящего Соглашения.*

After the signing of the Act of Acceptance and Transfer Unit as well as in cases when the Act of Acceptance and Transfer shall be deemed as signed by the Parties in accordance with clause 3.2. hereto, the Seller shall not be liable for any defects or damage, except for the warranty cases specified in the clause 4.1. of this Agreement.

*После подписания Акта Приема-Передачи апартаментов, равно как и в случаях, когда Акт Приема-Передачи считается подписанным Сторонами, в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора, Продавец не несет какой-либо ответственности за какие-либо дефекты или поломки, за исключением гарантийных случаев, указанных в пункте 4.1. Договора.*

3.3. Upon the completion of payment for the Unit as provided by clause 2 this Agreement, the parties agree to register the transfer of ownership of the Unit at the Land registration department in Phuket within 90 days from the final payment (the «Registration Day») and after completion of the Unit (the «Completion Day»). The Parties agree that such Registration date shall take place upon the completion of the Unit. The Seller shall send the Purchaser a notice of the date of registration. The Parties must be present during the Registration Day or ensure the presence of their authorized representatives. The authorized representatives of the Parties must provide duly executed powers of attorney and identity documents. Registration Date to be latest 6 months from The Completion Date.

*После завершения оплаты Апартаментов, в порядке, предусмотренном пунктом 2 настоящего Договора, стороны соглашаются зарегистрировать передачу права собственности на апартаменты в Земельном регистрационном департаменте Пхукета в течение 90 дней с даты финального платежа («День регистрации»), и после завершения строительства апартаментов («День завершения строительства»). Стороны соглашаются, что такая дата Регистрации наступает после завершения строительства апартаментов. Продавец направляет Покупателю уведомление о дате регистрации. Стороны обязаны присутствовать в День Регистрации или обеспечить присутствие своих уполномоченных представителей. Уполномоченные представители Сторон должны предоставить надлежащим образом оформленные доверенности и документы,*

*удостоверяющие личность. Дата регистрации должна быть не позднее 6 месяцев с Даты завершения.*

6.3% of the purchase price, payable in connection with the registration of ownership and transfer of the unit at the Phuket Land Office, specifically the payment of taxes (income taxes, special business taxes) and duty fees, shall be distributed as follows: 3.0% of the purchase price is the obligation of the Seller, and 3.3% of the purchase price is borne by the Purchaser.

Expenses related to mortgage loans in case of loans from a bank are the responsibility of the party that has arranged them.

*6,3% от цены покупки, уплачиваемых в связи с регистрацией права собственности и передачи апартаментов в земельном управлении Пхукета, а именно оплата налогов ( подоходные налоги, специальные налоги на предпринимательскую деятельность) и пошлинных сборов подлежат распределению следующим образом: 3,0% от цены покупки являются обязанностью Продавца, 3,3% от цены покупки ложатся на Покупателя.*

*Расходы по ипотечным кредитам в случае кредитов от банка являются обязательством стороны, которая их оформила.*

#### **4. Liability for Defects**

##### *Ответственность за дефекты*

**4.1.** The Seller provides the following warranty period:

- For the interior fit out of the Unit works including engineering systems is 1 (One) year from the Registration Date;
- For the building structure of the Unit is 5 (Five) years from the Registration Date.

*Продавец предоставляет следующий гарантийный срок на:*

*Отделочные работы в апартаментах, включая инженерные системы, составляет 1 (Один) год с Даты Регистрации;*

*Строительную конструкцию апартаментов составляет 5 (Пять) лет с Даты Регистрации.*

**4.2.** The Seller shall have no responsibility or liability for any defects, shortcomings and damages to the extent caused or made worse by:

- negligence, improper maintenance or improper operation by the Purchaser or any other person other than the Seller or their employees;
- failure of the Purchaser to comply with the warranty requirements of manufacturers;
- failure of the Purchaser to give notice to the Seller of any defect within a reasonable time;
- any alterations or additions which are made after the Unit is occupied by the Purchaser;
- normal wear and tear, normal deterioration;
- use of the Unit for any other than its intended residential purpose;
- use by the Purchaser (or any other person other than the Sellers or their employees) of electrical equipment that is not certified by Thai Industrial Product Standards (TISI).

*Продавец не несет ответственности за любые дефекты, недостатки и ущерб, вызванные или усугубленные:*

- *небрежностью, ненадлежащим техническим обслуживанием или ненадлежащей эксплуатацией со стороны Покупателя или любого другого лица, кроме Продавца или их сотрудников;*
- *несоблюдением Покупателем гарантийных требований производителей;*
- *неспособностью Покупателя уведомить Продавца о любом дефекте в течение разумного срока;*
- *любыми изменениями или дополнениями, произведенными после того, как Апартаменты заселены Покупателем;*
- *нормальным износом;*
- *использованием Апартаментов не по прямому назначению для проживания;*
- *использованием Покупателем (или любым другим лицом, кроме Продавца или их сотрудников) электрического оборудования, не сертифицированного Тайскими стандартами на промышленную продукцию (TISI).*

## **5. Common area fee, sinking fund and expenses**

*Плата за общую площадь, амортизационный фонд и расходы*

**5.1.** On the signing date of this Agreement, the Purchaser acknowledges and agrees to prepay 1 year in advance to the Seller and/or the Condominium Juristic Person in full the expenses for management and maintenance of the Unit and the common property of the condominium on the Registration Day with the details as follows:

*В дату подписания настоящего Договора, Покупатель признает и соглашается оплатить вперед за 1 год Продавцу и/или Юридическому лицу кондоминиума в полном объеме расходы на управление и содержание Апартаментов и общего имущества кондоминиума в День регистрации следующим образом:*

- Sinking Fund at the rate of THB 500 (five hundred Thai baht) per square meter (onetime payment). The total amount is \_\_\_\_\_
- Common Area Fee at the rate of THB 50 (fifty Thai baht) per square meter per month and is payable 1 (One) calendar year in advance. The total amount is \_\_\_\_\_
- The Purchaser shall be responsible for and pay any service charges and expenses, utilized the Unit by the Purchaser, including but not limit to, electricity, water to the Seller and/or Condominium Juristic Person and/or any service provider or government agency, upon receipt of the respective invoices. Purchaser is also liable for the expenses of electricity and water meter setup which are issued by the government to the name of Purchaser in the amount of THB 20 000 (twenty thousand Thai baht).
- *Амортизационный фонд в размере 500 THB (пятьсот тайских батов) за квадратный метр (единовременный платеж). Общая сумма составляет \_\_\_\_\_*

- Плата за пользование общим имуществом в размере THB 50 (пятьдесят тайских батов) за квадратный метр в месяц и подлежит оплате за 1 (Один) календарный год вперед. Общая сумма составляет \_\_\_\_\_
- Покупатель несет ответственность и оплачивает любые услуги и расходы, связанные с использованием апартаментов Покупателем, включая, помимо прочего, электричество, воду Продавцу и/или юридическому лицу кондоминиума и/или любому поставщику услуг или государственному учреждению, после получения соответствующих счетов. Покупатель также несет ответственность за расходы на установку счетчиков электроэнергии и воды, которые выдаются правительством на имя Покупателя в размере THB 20 000 (двадцать тысяч тайских бат).

## **6. Seller's Covenants**

### *Обязанности Продавца*

**6.1.** The Seller hereby covenants as follows provided that the Purchaser duly pays the Purchase Price and has complied with all its obligations under this Agreement:

*Продавец настоящим обязуется о нижеследующем при условии, что Покупатель должным образом уплатит Цену покупки и выполнил все свои обязательства по настоящему Соглашению:*

**6.1.1.** The Seller shall comply with any and all terms and conditions provided in this Agreement.

*Продавец обязуется соблюдать все условия, предусмотренные настоящим Соглашением.*

**6.1.2.** The Seller shall effect the registration of the transfer ownership of the Unit in accordance with the terms and conditions of this Agreement with the Land registration department in Phuket.

*Продавец осуществляет регистрацию перехода права собственности апартаментов в соответствии с условиями настоящего Соглашения в Земельном регистрационном департаменте Пхукета.*

**6.1.3.** The Seller warrants that on the Registration Date the Unit shall be free from any lien or encumbrance.

*Продавец гарантирует, что на Дату регистрации Апартаменты свободны от каких-либо залогов или обременений.*

## **7. Purchaser's Covenants**

### *Обязанности Покупателя*

**7.1.** The Purchaser hereby covenants as follows:

*Покупатель настоящим обязуется выполнять нижеследующее:*

**7.1.1.** To comply with the rules & regulations condominium (hereinafter referred to as "Rules and Regulations").

*Соблюдать правила и положения кондоминиума (далее — «Правила и положения»).*

**7.1.2.** To pay the Purchase Price on or before the due dates and in the manner provided in Clause 2 of this Agreement.

*Оплатить Цену покупки не позднее сроков и в порядке, предусмотренных пунктом 2 настоящего Соглашения.*

**7.1.3.** To use and occupy the Unit solely as and for the personal purposes and not to use nor permit to use the Unit or any part thereof to be used for any illegal or immoral purpose.

*Использовать и занимать апартаменты исключительно для личных целей, а также не использовать и не разрешать использовать апартаменты или любую ее часть для использования в каких-либо незаконных или аморальных целях.*

**7.1.4.** To pay on demand to the Manager the maintenance and management fee and all expense imposing on the co-owners of the Condominium for maintenance and management of the common property of the Condominium in accordance with the Regulations of the Condominium Juristic Person.

*Оплачивать по требованию Управляющего плату за содержание и управление, а также все расходы, возлагаемые на совладельцев Кондоминиума за содержание и управление общим имуществом Кондоминиума в соответствии с Положением о Юридическом лице Кондоминиума. I*

**7.1.5.** At all times, to observe the Regulations of Condominium Juristic Person and all rules and regulations and restrictions which may be amended revised or imposed by the Manager and the Condominium Juristic Person.

*Всегда соблюдать Правила юридического лица кондоминиума, а также все правила, положения и ограничения, которые могут быть изменены, пересмотрены или наложены Управляющим и Юридическим лицом кондоминиума.*

**7.1.6.** Enter into an agreement with the Management Company which will permit the acquisition of a Hotel Project License and will be operated as a hotel by the Management Company or other designated company or hotel brand.

*Заключить договор с Управляющей компанией, который позволит получить Отельную лицензию на проект, и будет эксплуатироваться в качестве отеля управляющей компанией или другой назначенной компанией или брендом отеля.*

## **8. Liability of the Parties**

### *Ответственность Сторон*

**8.1.** In case of late payment of any amount specified in this Agreement, for any reason and/or if the Purchaser breaches any other term and/or provision contained in this Agreement, the Purchaser is entitled to provide an explanation for the reasons causing such breach, which the Seller will consider and decide whether to refuse or apply the provisions of this clause.

If the Purchaser fails to make the full payment of the first installment within 14 (fourteen) calendar days from the date of the Agreement, the Seller has the right to unilaterally terminate this Agreement, retaining the amount of the paid Reservation Fee.

If the Purchaser fails to make the full payment of any of the installments within 21 (twenty-one) calendar days, the Seller has the right to increase the amount of the specifically delayed payment by 20% (twenty percent).

If the Purchaser fails to fully pay any of the payments in accordance with clause 2.1. of this Agreement, within 15 days from the due date of the payment not due to the fault of the Seller, the Seller has the right to send the Purchaser a notice of non-fulfillment of obligations with a demand for payment of the unpaid amount. The notification is sent to the Contact Information provided by the Purchaser at the time of the Agreement.

If within 30 days after sending the relevant notification the Purchaser does not fully comply with all the terms of this Agreement and/or the Seller does not receive the corresponding payments in full, and in the event of receiving a notice from the Purchaser of the inability to continue making payments, the Seller immediately acquires the right without further notice to unilaterally terminate this Agreement, returning to the Purchaser the amount paid as of the date of termination, minus a commission of 20% of this amount (the commission cannot be less than the amount of the Reservation Fee). The refund is made within 7 days after the sale of the unit.

After the termination of the contract, the Seller has the right to sell the unit to any third party, and the Purchaser is not entitled to demand from the Seller any reward, compensation, reimbursement of losses, or any other amount.

*В случае несвоевременной оплаты любого платежа, указанного в настоящем Договоре, по какой бы то ни было причине и/или если Покупатель нарушает какое-либо другое условие и/или положение, содержащиеся в настоящем Договоре, Покупатель вправе представить объяснение причин, вызвавших такое нарушение, которые рассматривает Продавец и принимает решение об отказе или применении положений настоящего пункта.*

*В случае, если Покупатель не может произвести полную оплату первого платежа в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты заключения Договора, то Продавец имеет право расторгнуть в одностороннем порядке настоящий Договор, удержав при этом сумму оплаченного депозитного платежа.*

*В случае, если Покупатель не может произвести полную оплату любого из платежей в течение 21 (двадцати одного) календарного дня, то Продавец имеет право увеличить сумму конкретно задержанного платежа на 20% (двадцать процентов).*

*В случае, если Покупатель не оплатит любой из платежей в полном объеме в соответствии с пунктом 2.1. настоящего Договора, в течение 15 дней с даты наступления срока платежа не по вине Продавца, Продавец имеет право направить Покупателю уведомление о невыполнении обязательств с требованием уплаты непогашенной суммы. Направление уведомления осуществляется по Контактной информации, указанной Покупателем при заключении Договора.*

*В случае, если в течение 30 дней после отправки соответствующего уведомления Покупатель не выполняет все условия настоящего Договора в полном объеме и/или Продавец не получает соответствующие платежи в полном объеме, а также в случае получения от Покупателя уведомления о невозможности продолжать производить выплаты, Продавец немедленно приобретает право без дополнительного уведомления расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, вернув Покупателю уплаченную на дату расторжения сумму, за вычетом комиссии в размере 20% процентов*

*от данной суммы (комиссия не может быть меньше чем размера депозитного платежа). Возврат суммы происходит в течение 7 дней после реализации апартаментов.*

*Продавец после расторжения договора имеет право продать апартаменты любому третьему лицу, и Покупатель не вправе требовать от Продавца какого-либо вознаграждения, компенсации, возмещения убытков или какой бы то ни было иной суммы.*

**8.2.** If the Seller (not due to the Purchaser's fault and/or due to force majeure circumstances specified in Section 10 of this agreement) fails to complete the construction of the Unit by the Completion Date, the Purchaser shall have the right to demand from the Seller the payment of a penalty amounting to 0.01% (zero point one percent) of the Purchase Price per day, calculated from the 5th (fifth) month of the breach of the term specified in this clause until the date the Seller fulfills this obligation. After which, the Purchaser has the right to deduct the full amount of the penalty from the last payment of the Purchase Price due, in accordance with the Payment Schedule specified in clause 2 of this Agreement. The amount of the penalty shall not exceed 10% (ten percent) of the Purchase Price. Furthermore, if any such non-performance continues for a period of 12 (twelve) months or more, the Purchaser shall have the right to terminate this Agreement by sending written notice to the Seller and demand reimbursement of the transferred cost and the penalty.

*Если Продавец (не по вине Покупателя и/или по причинам наличия форс-мажорных обстоятельств, указанных в разделе 10 настоящего договора) не сможет закончить строительство Апартаментов до Даты завершения строительства, Покупатель имеет право требовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,01% (Ноль целых одна десятая процента) от Цены покупки в день, рассчитанной с начиная с 5 (пятого) месяца нарушения срока, указанного в настоящем пункте до даты, когда Продавец выполнит данное обязательство, после чего Покупатель имеет право вычесть полную сумму неустойки из последнего платежа Цены покупки, подлежащего уплате, в соответствии с Графиком платежей, указанным в пункте 2 настоящего Договора. Размер неустойки не должен превышать 10% (Десять процентов) от Цены покупки. При этом, если любое такое неисполнение будет продолжаться в течение 12 (двенадцати) месяцев или более, Покупатель имеет право расторгнуть настоящий Договор, направив об этом письменное уведомление Продавцу и требовать от него возмещения перечисленной стоимости, неустойки.*

## **9. Assignment**

### *Уступка прав и обязанностей*

**9.1.** Prior to the day of Registration, the Purchaser has the right to transfer their rights and obligations under this Agreement only after obtaining prior written consent from the Seller, and payment by the Purchaser to the Seller of a commission amounting to 1% (one percent) of the Purchase Price. This is also subject to the condition that the Purchaser has made the First Payment in full as indicated in the Payment Schedule, and there are no outstanding payments in accordance with the terms specified in the Payment Schedule, and the Purchaser has not breached any clause

of this Agreement. The Purchaser must notify the Seller in writing at least 30 (thirty) business days prior to the date of such proposed assignment and provide details of the assignee (hereinafter referred to as "Assignee"). The Seller shall provide such consent unless there are grounds for refusal. All obligations under this Agreement remain with the Purchaser until the assignment is properly formalized. As a condition of the Seller's approval of such assignment, the Assignee must sign any document required by the Seller, whereby the Assignee agrees to assume responsibility and fulfill all obligations under this Agreement, including, but not limited to, the Purchaser's obligations that remain unfulfilled until such assignment.

The commission mentioned in this clause is payable for each instance of assignment.

*До дня Регистрации Покупатель вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору лишь после получения предварительного письменного согласия от Продавца, и оплаты Покупателем Продавцу комиссии в размере 1% (одного процента) от Цены Покупки, а также при условии, что Покупатель произвел уплату Первого платежа в полном объеме, указанного в Графике платежей, и отсутствует задолженность по уплате остальных платежей в соответствии со сроками, указанными в Графике платежей, и Покупатель не нарушает какой-либо пункт настоящего Договора. Покупатель должен уведомить Продавца в письменной форме не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней до даты такой предполагаемой уступки и предоставить сведения о правопреемнике (именуемым в дальнейшем «Цессионарий»). Продавец должен предоставить такое согласие при отсутствии оснований для отказа. Все обязательства по настоящему Договору остаются за Покупателем до тех пор, пока переуступка не будет оформлена надлежащим образом. В качестве условия утверждения Продавцом соответствующей переуступки, Цессионарий должен подписать любой документ, требуемый Продавцом, в соответствии с которым Цессионарий соглашается нести ответственность и выполнять все обязательства по настоящему Договору, включая, помимо прочего, обязательства Покупателя, которые остаются невыполненными до такой переуступки.*

*Указанная в настоящем пункте комиссия платится за каждый факт переуступки.*

## **10. Force-majeure**

### *Форс-мажор*

**10.1.** The Seller is not liable to the Purchaser and is not considered to have breached this Agreement in the event of non-performance or delay in fulfilling the obligations under this Agreement, and the Construction Completion Date may be extended in the event of force majeure circumstances, including, but not limited to the following: natural disasters such as earthquakes, floods, hurricanes; military actions; natural calamities; changes in the legislation of the Kingdom of Thailand; epidemics and pandemics, such as the spread of infectious diseases, including, but not limited to, events related to the spread of the COVID-19 infection or similar diseases; acts of government authorities introducing changes in legislation or establishing new laws regulating

construction; and other similar events that are beyond the control of the parties and may affect the fulfillment of obligations under this Agreement.

*Продавец не несет ответственности перед Покупателем и не считается нарушившим настоящий Договор в случае невыполнения или задержки выполнения обязательств по настоящему Договору, а срок Завершения строительства может быть продлен в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, включая, но не ограничиваясь следующим: природные бедствия, такие как землетрясения, наводнения, ураганы; военные действия; стихийные бедствия; изменения в законодательстве Королевства Таиланд; эпидемии и пандемии, такие как распространение инфекционных заболеваний, включая, но не ограничиваясь, событиями, связанными с распространением инфекции COVID-19 или аналогичных заболеваний; акты органов государственной власти, вносящие изменения в законодательство или устанавливающие новые законы, регулирующие строительство; иные аналогичные события, которые лежат вне контроля сторон и могут повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.*

**10.2.** The extension of the construction period in the event of such circumstances does not constitute a breach of this Agreement by the Seller and is not a ground for termination of this Agreement. In the event of force majeure, the Seller is obliged to inform the Purchaser in writing within seven (7) days and to provide the Purchaser with the relevant documents or audiovisual materials as sufficient proof. Both parties agree to extend the construction period for the duration of the force majeure circumstances.

*Продление срока строительства при наличии таких обстоятельств не является нарушением настоящего Договора со стороны Продавца и не является основанием для прекращения действия настоящего Договора. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств Продавец обязан проинформировать Покупателя в письменной форме в течение семи (7) дней и предоставить Покупателю соответствующие документы или аудиовизуальные материалы в качестве достаточного доказательства. Обе стороны соглашаются продлить срок строительства на период действия форс-мажорных обстоятельств.*

## **11. Confidentiality**

### *Конфиденциальность*

**11.1.** The Parties and persons under their control shall keep all terms and conditions herein strictly private and confidential at all times (including after the termination of this Agreement) as well as commercial and financial information, which is known to the Party as a result of carrying out of this Agreement. In case of breach of this clause the guilty Party shall be responsible for all the negative consequences of such a breach.

*Стороны и подконтрольные им лица обязуются не разглашать условия и положения настоящего Договора (в том числе и после его окончания/расторжения), а также коммерческую, финансовую и иную информацию, которая стала известна Стороне в результате выполнения настоящего Договора. В случае нарушения данного положения, виновная Сторона будет нести ответственность за все негативные последствия такого нарушения.*

**11.2.** Any publicly available information concerning any Party, including the fact of signing this Agreement, as well as any personal data of the Purchaser that must be provided by the Sellers to third parties in order to fulfil the obligations assumed under this Agreement shall not be deemed as confidential information and shall not require consent of any Parties for its further distribution and/or transfer to third parties.

*Любая общедоступная информация, касающаяся какой-либо Стороны, включая сам факт подписания настоящего Договора, а также любые персональные данные Покупателя, которые необходимо предоставлять Продавцам третьим лицам, с целью выполнения взятых на себя по настоящему Договору обязательств, не могут считаться конфиденциальной информацией и не требуют согласия какой-либо из Сторон для их дальнейшего распространения и/или передачи третьим лицам.*

## **12. Succession**

### *Преемственность*

**12.1.** This Agreement shall be also binding on assignees, statutory heirs, legatees, administrators, guardians, curators, liquidators and legal representatives of the Parties.

*Настоящий Договор является обязательным также для цессионариев, законных наследников, администраторов и распорядителей имущества, опекунов, кураторов, ликвидаторов и законных представителей Сторон.*

## **13. Governing Law and Order of Disputes Settlement**

### *Применимое Право и Порядок Рассмотрения Споров*

**13.1.** This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the applicable laws of Thailand.

*Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с применимым законодательством Таиланда.*

**13.2.** Disputes and disagreements between the Parties in connection with this Agreement shall be resolved by negotiations between the Parties by sending written claims. The time for the consideration of the claim is 14 (fourteen) days.

*Все споры и разногласия между Сторонами в связи с настоящим Договором, разрешаются путем переговоров между Сторонами в досудебном порядке, путем направления претензий. Срок рассмотрения претензий – 14 (четырнадцать) дней.*

**13.3.** Any dispute, controversy or claim which may arise out of or in connection with the present Agreement, or the execution, breach, termination or invalidity thereof shall be settled by the relevant court of Thailand.

*Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в соответствующем суде Таиланда.*

#### **14. Notifications and correspondence**

##### *Уведомления и корреспонденция*

**14.1.** All notifications and correspondence sent by one Party to the other Parties under this Agreement shall be deemed to have been correctly sent and received as addressed if addressed to the Parties and sent by mail, e-mail, phone numbers specified above.

*Все уведомления и корреспонденция, отправленные одной Стороной другим Сторонам в рамках настоящего Договора, будут считаться отправленными надлежащим образом и полученными адресатом, если они адресованы Сторонам и отправлены по почте, по электронной почте и/или по телефонам, указанным выше.*

**14.2.** If either Party changes any details indicated in this Agreement, this Party shall inform about it the other Parties in written not less than 15 (fifteen) days in advance. Otherwise, any correspondence or notification sent by other Party by registered post, phone and/or email to the most recent address, phone number or email address, shall be deemed to have been correctly sent and received and acknowledged as addressed.

*Если какая-либо из Сторон изменяет какие-либо контактные данные, указанные в Договоре, данная Сторона должна письменно уведомить другие Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) дней до такого изменения. В случае отсутствия такого уведомления, переписка и уведомления, отправленные другими Сторонами, зарегистрированным почтовым отправлением по известному последнему адресу, телефону, электронной почте, должны быть признаны отправленными и полученными надлежащим образом.*

#### **15. Miscellaneous provisions**

##### *Прочие условия*

**15.1.** The present Agreement comes into the force from the Effective Date and is valid until the Parties fulfill their obligations in full.

*Настоящий Договор вступает в силу с Даты Подписания и действует до полного выполнения Сторонами взятых на себя обязательств.*

**15.2.** This Agreement contains the entire agreement of the Parties hereto. The Parties hereto agree that any previous understandings, verbal statements and/or statements in any form of advertisement regarding the subject matter hereof are superseded and shall not be deemed to be a part of this Agreement.

*Стороны пришли к согласию по всем условиям настоящего Договора. Стороны решили, что предыдущие договоренности, устные заявления и/или заявления в форме рекламы,*

*касающиеся предмета настоящего Договора, утратили силу и не могут считаться частью настоящего Договора.*

**15.3.** All annexes to this Agreement, that had been duly executed and signed by all Parties, shall be deemed as an integral part of this Agreement.

*Все приложения к Договору, оформленные надлежащим образом и подписанные всеми Сторонами, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.*

**15.4.** Any changes and additions to the present Agreement shall be made in written as a separate additional agreement signed on behalf of all Parties and which shall form an integral part of this Agreement.

*Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены путем подписания дополнительного соглашения всеми Сторонами, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.*

**15.5.** Wherever possible, each provision of this Agreement shall be interpreted in such a manner as to be valid under applicable law, but if any provision shall be invalid or prohibited there under, such provision shall be ineffective only to the extent of such prohibition, without invalidating the remainder of such provision or the remaining provisions of this Agreement which shall remain in full force and effect.

*Положения настоящего Договора должны толковаться как соответствующие действующему законодательству Королевства Таиланд. Если какое-либо положение Договора противоречит законодательным нормам, это положение будет признано недействительным в части, которая не отвечает требованию закона, остальные условия Договора остаются в силе.*

**15.6.** Headings at the beginning of each section and sub section are solely for the convenience of the Parties and are not a part of and shall not be used to interpret this Agreement, the singular form shall include plural and the masculine shall include the feminine and vice versa.

*Заголовки в начале каждой статьи предназначены исключительно для удобства Сторон и не являются частью Договора и не должны использоваться для толкования настоящего Договора и/или его части, форма единственного числа включает множественное число, а мужской род включает женский род и наоборот.*

**15.7.** None of the Parties of the present Agreement shall be entitled to assign its rights and obligations, connected to the performance of the present Agreement, to a third party without written consent of the other Parties, except the cases specified in this Agreement.

*Ни одна из Сторон настоящего Договора не вправе передавать свои права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора или связанных с его исполнением, третьим лицам без письменного согласия на это других Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.*

**15.8.** This Agreement is made in English and Russian languages in three identical copies and with identical information. All Parties have read and understand the entire substance of this Agreement and therefore sign with their names on the date and year written above in the presence of two witnesses.

*Настоящий Договор составлен на русском и английском языках, в двух идентичных экземплярах одинакового содержания. Всем Сторонам полностью понятны все условия данного Договора. Стороны подписывают Договор в день и год, указанные выше, в присутствии двух свидетелей.*

**15.9.** Signing of this Agreement takes place by exchange of original signed documents, by use of electronic signatures through DocuSign service, exchange of electronic copies of the document by sending to e-mail of the Parties.

The Parties agree that electronic signatures and the exchange of electronic copies of documents have equal legal force with a hard copy signature. In case of disagreement between the original and the electronic copy, the advantage is given to the information in the original document.

*Подписание настоящего Договора происходит путем обмена оригинальными подписанными документами, путем использования электронных подписей через сервис DocuSign, обмен электронными копиями документа путем отправления на электронную почту Сторон.*

*Стороны соглашаются, что электронные подписи и обмен электронными копиями документов имеют равную юридическую силу с подписью на бумажном носителе. В случае разногласий между оригиналом и электронной копией, преимущество отдается информации в оригинальном документе.*

## **16. Annexes**

### *Приложения*

Annex -1 Copies of the Company Certificate - The Seller

*Приложение – 1 Копии свидетельства о регистрации компании -Продавца*

Annex – 2 A copy of the Purchaser’s passport.

*Приложение – 2 Копия паспорта Покупателя*

Annex – 3 Master Plan

*Приложение – 3 Генеральный план*

Annex – 4 Land Title Deed

*Приложение – 4 Свидетельство о праве собственности на земельный участок.*

Annex – 5 Unit Plan

*Приложение -5 План апартаментов.*

### **The Seller**

*Продавец*

Signed:

**The Purchaser**

*Покупатель*

Signed:

---

WITNESS:

Signed:

---

WITNESS:

Signed:

---

**ANNEX 1 /ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

Copies of the Company Certificate - The Seller

*Копии свидетельства о регистрации компании -Продавца*

SUNNY DEV GROUP (THAILAND) CO., LTD.

Company Address: 96/75 Moo 1, Kathu Sub-district, Kathu district, Phuket province, 83120 Thailand

registration number: 0835566022190

Presented by Director Mr Anatolie Cernei

*Адрес компании: 96/75 Moo 1, Kathu Sub-district, Kathu district, Phuket province, 83120 Thailand*

*регистрационный номер: 0835566022190*

*представленное Директором Mr Anatolie Cernei*

**INFORMATION FOR MONEY TRANSFER/Информация для денежного перевода**

Bank name/Название банка: Kasikorn Bank

Account name/Имя: SUNNY DEV GROUP (THAILAND) CO., LTD.

Branch/Филиал: Kasikorn Bank Lotus Phuket

Account number/Номер счета: 168-3-76362-0

Swift code/Свифт код: KASITHBK

Bank address/Адрес банка: 83000 (1st floor Tesco Lotus building 104, Moo 5, Chaloem Phrakiat Ro 9 Road, Ratsada, Muang Phuket, 83000)/ 83000 (1-й этаж Tesco Lotus, здание 104, Moo 5, Chaloem Phrakiat Ro 9 Road, Ратсада, Муанг Пхукет, 83000)

Bank phone/Номер телефона: 0-7661-2794-8



ที่ E10091220443354

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง  
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

## หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0835566022190

ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท ซันนี่ ดีอีวี กรุ๊ป (ไทยแลนด์) จำกัด
2. กรรมการของบริษัทมี 1 คน ตามรายชื่อต่อไปนี้
  1. นางสาวนันทิมา ทองเป็น/
3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท/
- 4.ทุนจดทะเบียน 52,000,000.00 บาท / ห้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน/
5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 96/75 หมู่ที่ 1 ตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต/
6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมี 31 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 2 แผ่น โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 16 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2566

(นางวาสนา พูลสวัสดิ์)

นายทะเบียน

คำเตือน : หนังสือรับรองฉบับนี้พิมพ์ออกจากรุ่นฉบับที่เป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ การสั่งพิมพ์ถือเป็นสำเนาเอกสาร



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
Department of Business Development  
Ministry of Commerce

ก้าวสู่ธุรกิจ  
สู่ดิจิทัล

Leading Business  
Towards Digital  
Transformation



หนังสือรับรองฉบับนี้สร้างในรูปแบบไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ ผู้ใช้ควรตรวจสอบข้อความที่พิมพ์หนังสือรับรองฉบับนี้ทุกครั้ง  
สามารถตรวจสอบภายในระบบผ่านทาง QR Code และเว็บไซต์กรม (www.dbd.go.th) ได้ไม่เกิน 90 วัน  
นับจากวันที่ออกหนังสือรับรอง

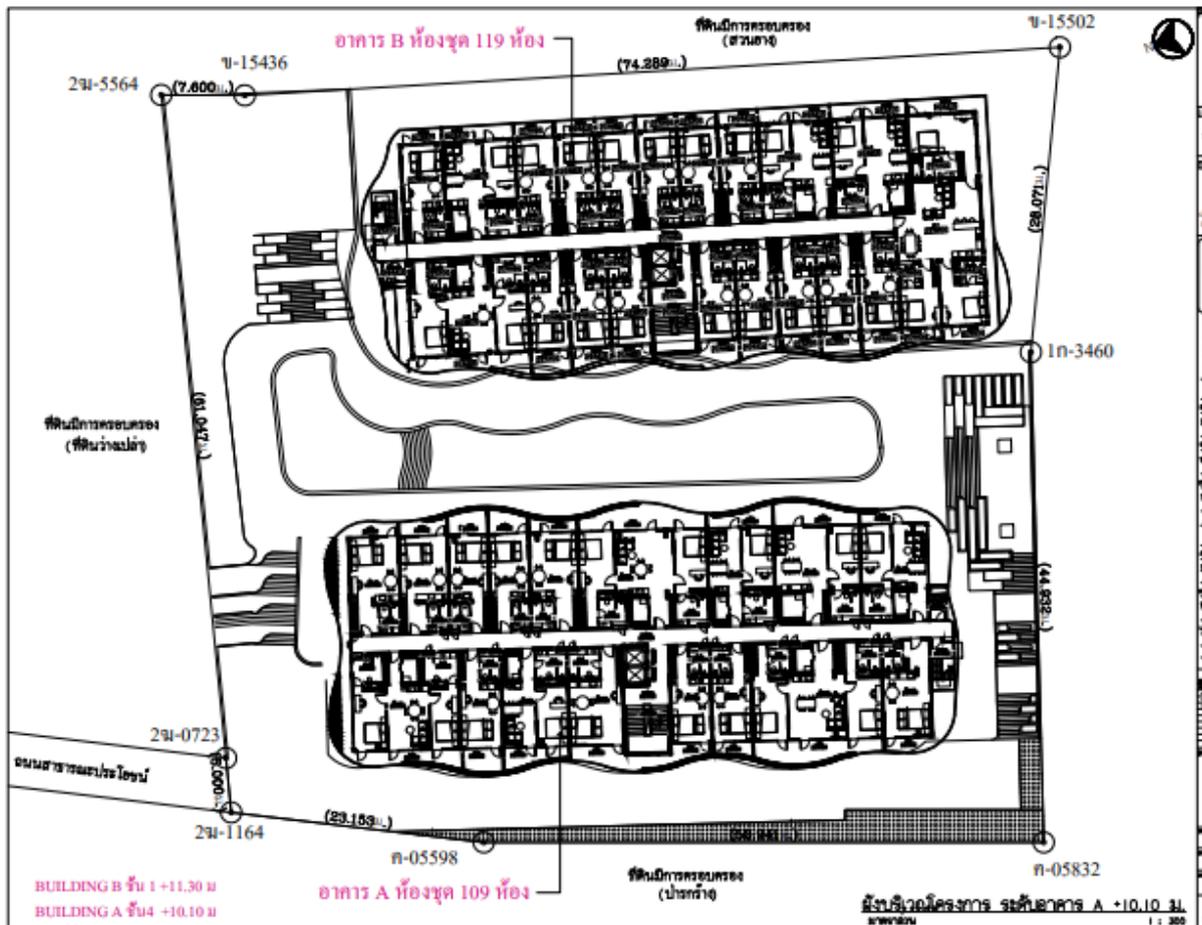
Ref:E6610091220443354

ออกให้ ณ วันที่ : 2023-08-16 T11:04:07+0700

1/4

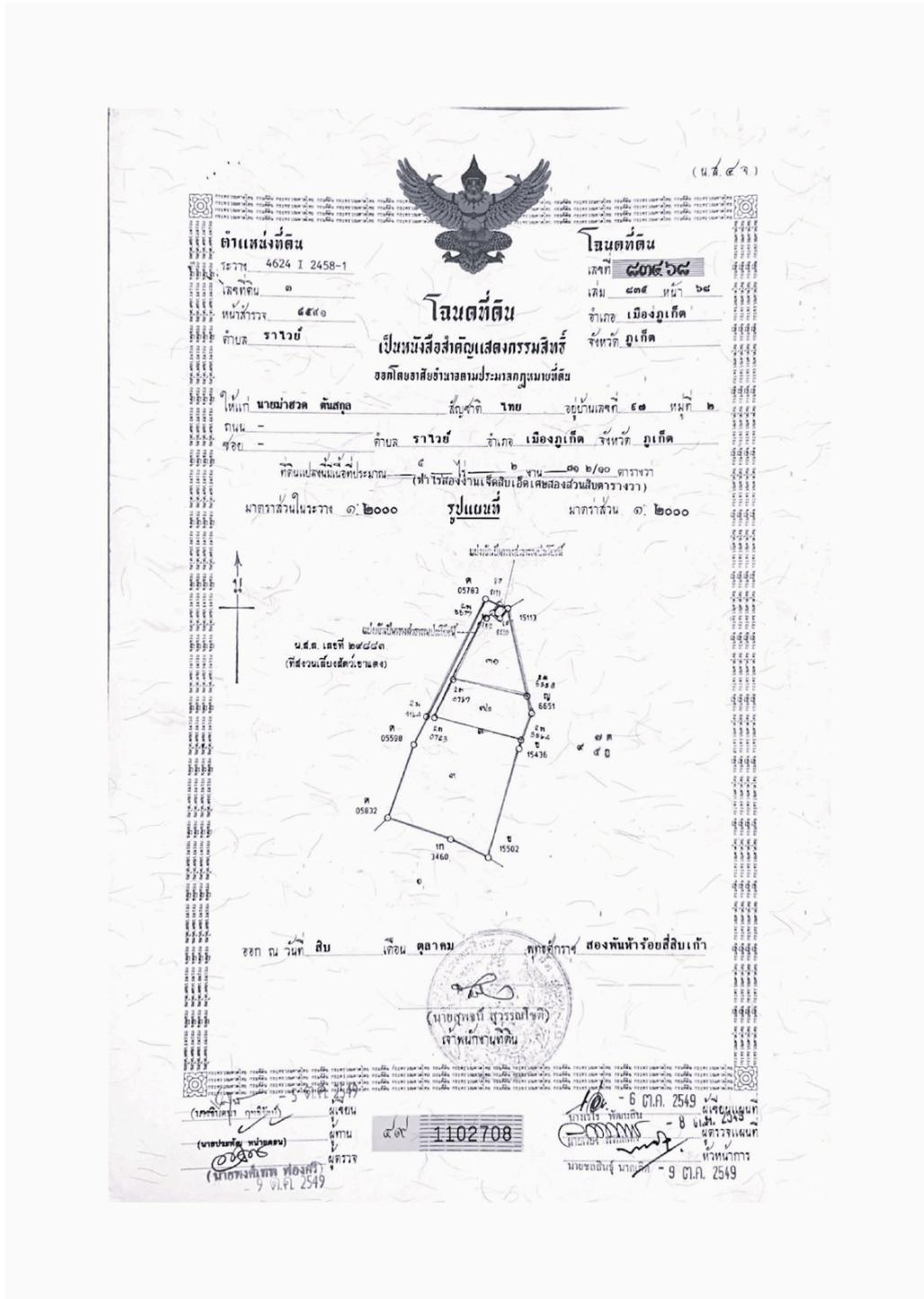
**ANNEX 2 / ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
A copy of the Purchaser's passport.  
*Копия паспорта Покупателя*

**ANNEX 3 / ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
Master Plan  
*Генеральный план*



**ANNEX 4 / ПРИЛОЖЕНИЕ 4**  
Land Title Deed

*Свидетельство о праве собственности на земельный участок.*



**สารบัญจกทะเบียน**  
โฉนดที่ดินเลขที่ 8346 อำเภอเมืองภูเก็ต

ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา			เนื้อที่คงเหลือ			รวมจกที่ดิน	เจ้าพนักงานที่ดิน
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
ปี 2549	จดทะเบียนโอน										
วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2550	แบ่งที่ดินเป็น 3 ส่วน	นางสาวศุภา ศิมสกุล	ทางราชการประโยชน์	-	-	12 <sup>4</sup> / <sub>10</sub>	5	2	58 <sup>8</sup> / <sub>10</sub>	-	(นายประสิทธิ์ ทรัพย์อุดม)
วันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2551	ผู้จัดการมรดก ศาลปกครองจังหวัดภูเก็ต	นางสาวศุภา ศิมสกุล (มรค.)	นางสาวกนิษฐา ศิมสกุล ผู้จัดการมรดกนางสาวศุภา ศิมสกุล	5	2	58 <sup>8</sup> / <sub>10</sub>	-	-	-	-	(นางจรรยา นิลรัตน์)
วันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2551	โอนมรดก	นางสาวกนิษฐา ศิมสกุล ผู้จัดการมรดกนางสาวศุภา ศิมสกุล	นางสาวกนิษฐา ศิมสกุล	5	2	58 <sup>8</sup> / <sub>10</sub>	-	-	-	-	(นางจรรยา นิลรัตน์)
วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2551	แบ่งที่ดินเป็น 3 ส่วน	นางสาวกนิษฐา ศิมสกุล	ทางราชการประโยชน์	-	1	14 <sup>8</sup> / <sub>10</sub>	5	1	44	-	(นายประสิทธิ์ ทรัพย์อุดม)
วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2551	ขาย	นางสาวกนิษฐา ศิมสกุล	นางสาวกนิษฐา ศิมสกุล	1	-	-	4	1	44	4624	(นายประสิทธิ์ ทรัพย์อุดม)
										2458-1	
										31	
										91288	
										4624	(นายประสิทธิ์ ทรัพย์อุดม)
										2458-2	
										32	
										91289	
วันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2553	โอนสิทธิร่วม (สืบทอดมรดก)	นางสาวกนิษฐา ศิมสกุล	1.นางฉะฉาน สัตถัน 2.นางสาวกนิษฐา ศิมสกุล	3	1	44	-	-	-	-	(นายประสิทธิ์ ทรัพย์อุดม)
วันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2566	ขาย	1.นางฉะฉาน สัตถัน 2.นางสาวกนิษฐา ศิมสกุล	บริษัท ธานี ทิวารี (โหนด) จำกัด	3	1	44	-	-	-	-	(นายประสิทธิ์ ทรัพย์อุดม)

## ANNEX 5 / ПРИЛОЖЕНИЕ 5

### Unit Plan

#### План апартаментов.

Please note that the provided images are solely for illustrative purposes.

Обратите внимание, что предоставленные изображения предназначены исключительно для иллюстративных целей.



#### Description of the unit

#### Описание апартаментов (юнита)

Kitchen-living area/ Площадь кухни-гостиной: 16,82.

Bedroom/ Спальная комната: 15,96.

Bathroom/ Ванная комната: 7,28.

Balcony/ Балкон: 9,21.

Laundry/ Прачечная 4,16

Hall/ Коридор 3,63

Total area/ Общая площадь: 57,06.

The design of the unit may differ slightly from the renders due to the specifics of the materials and their processing and availability. Design changes are possible no more than 15%.

The furniture package includes:

(In the absence of any brand, there will be a replacement for an analogue of the same quality).

Laundry: washing machine, built-in cabinet.

Kitchen-living room:

built-in kitchen, 2-burner stove, hood, refrigerator, microwave, wash, table, 4 chairs,  
sofa, coffee table, air conditioning, LG TV, diagonal 45;

Bedroom: bed (size 2x1.8), 2 bedside tables, 2 lamps, wardrobe;

Bathroom: plumbing (toilet and sink) Grohe, shower, mirror.

Дизайн апартаментов может незначительно отличаться от рендеров в связи со спецификой материалов и их обработкой и наличием. Изменения в дизайне возможны не более 15%.

Мебельный пакет включает в себя:

(В случае отсутствия какого либо бренда, будет замена на аналог такого же качества).

Прачечная: стиральная машина, встроенный шкаф.

Кухня-гостиная:

встроенная кухня, плита на 2 конфорки, вытяжка, холодильник, микроволновая печь, мойка,  
стол, 4 стула,

диван, кофейный столик, кондиционер, телевизор LG, диагональ 45;

Спальная комната: кровать (размер 2x1,8), 2 прикроватных столика, 2 лампы, шкаф;

Ванная комната: сантехника (унитаз и раковина) Grohe, душ, зеркало.