

© SVR Group

**ДОГОВОР ПОКУПКИ КВАРТИРЫ**

**MAGAWISH PARADISE**

( \*\* )

© SVR Group

Первая Сторона – الطرف الأول بائع

Вторая Сторона – الطرف الثاني المشتري

© SVR Group -1-

## ДОГОВОР ПОКУПКИ КВАРТИРЫ

Настоящий Договор составлен и подписан в \*\*\*\*\*, \*\*.\*.201\*.  
Между:

1. ФИО - Собхи Мухамед Мухамед Салем

ID / 26509191701176

Выдан: Регистрационный Офис (10/2000), Хургада, провинция Красное Море, Египет.

Адрес: Эль Дахар Хаимгехед, Хургада, Красное Море, Египет

И

2. ФИО – Махфуз Мухаммед Ибрагим Абу Эль - Мегид

ID / 27201221201172

Выдан: Регистрационный Офис (7/2009), Хургада, провинция Красное Море, Египет.

Адрес: Эль Дахар Хаимгехед, Хургада, Красное Море, Египет

(Первая Сторона – Продавец)

2.ФИО: \*\*\*\*\*

Национальность: \*\*\*\*\*

Паспорт: \*\*\*\*\*

Выдан: \*\*\*\*\*

Адрес: \*\*\*\*\*

(Вторая Сторона – Покупатель)

Обе Стороны настоящим подтверждают, что они юридически правомочны заключать настоящий Договор, договорились о нижеследующем:

### Введение:

Поскольку Первая Сторона (Продавец) владеет Квартирой (\*), Этаж (\*\*\*\*\*), в Здании (2\B), общей площадью (\*\*)  
кв.м., состоящую из:

1. спальня (\*\*),
2. гостиная (\*\*)
3. американская кухня (\*\*)
4. ванная комната (\*\*)
5. балкон (\*\*)

в районе 2\B, Таксим Имтидад Магавиш в городе Хургада, провинция Красное Море, Египет.

Здание находится следующих границах: -

Северная граница: Соседний участок в 33.33 м

Восточная граница: Соседний Участок в 45 м

Южная граница: Улица 33.33 м

Западная граница: Соседний Участок в 45 м

Поскольку Вторая Сторона (Покупатель) изъявляет желание приобрести Квартиру (\*\*), Этаж (\*\*\*\*\*), в  
Здании (2\B), общей площадью (\*\*)  
кв.м., состоящую из:

1. спальня (\*\*),

الطرف الأول بائع

الطرف الثاني المشتري

2. гостиная (\*\*)
3. американская кухня (\*\*)
4. ванная комната (\*\*)
5. балкон (\*\*)

в районе 2B, Таксим Имтидад Магавиш, в городе Хургада, провинция Красное Море, Египет у Первой Стороны (Продавца), который выражает согласие продать вышеуказанную Квартиру, то обе Стороны договорились о нижеследующем:

### Статья (1)

Вышеуказанное Введение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

### Статья (2)

Первая Сторона настоящим предоставляет, продает, переуступает, передает со всеми действительными и законными гарантиями, на основании вышеуказанного, Второй Стороне, а Вторая Сторона соглашается приобрести у Первой Стороны Квартиру (\*\*), Этаж (\*\*\*\*\*), в Здании (2/B), общей площадью (\*\*) кв.м., состоящую из:

1. спальня комнаты (\*\*),
2. гостиная (\*\*)
3. американская кухня (\*\*)
4. ванная комната (\*\*)
5. балкон (\*\*)

в районе 2B, Таксим Имтидад Магавиш, в городе Хургада, провинция Красное Море, Египет как указано выше в Введении.

### Статья (3)

Обе Стороны окончательно и бесповоротно решили, что общая Цена Покупки на продаваемую Квартиру составляет (\*\*\*\*\*), US Долларов (\*\*\*\*\* Тысяч \*\*\*\*\* Долларов США). Вторая Сторона выплатила сумму в размере 1.000 USD (Одна Тысяча Долларов США) как депозит в срок не позднее \*\*.\*.201\*. Данная сумма является не возвращаемым депозитом, в случае, если Вторая сторона не оплачивает в установленный срок 45% от стоимости приобретаемой Квартиры. В этом случае Договор считается окончательно расторгнутым без каких – либо уведомлений. Обе стороны окончательно договорились считать установленным сроком для оплаты 45% от стоимости Квартиры дату \*\*.\*.201\*. Обе Стороны окончательно и бесповоротно решили, что 45% от стоимости покупаемой Квартиры равняются сумме \*\*\*\*\* USD (\*\* Тысяч, \*\*\*\*\* Долларов США).

Вторая Сторона оплатит сумму в размере \*\*\*\* USD (\*\*\*\*\* Тысяч \*\*\*\*\* Долларов США) в момент передачи Квартиры в срок 01.05.2013.

Подпись Второй Стороны при подписании настоящего Договора считается как подпись на окончательной квитанции по оплате депозита.

Оставшуюся сумму в размере \*\*\*\*\* USD (\*\*\*\*\* Тысяч \*\*\*\*\* Долларов США) Вторая Сторона обязуется платить ежеквартальными платежами следующим образом:

1. Сумму в размере \*\*\*\* USD Не позднее 01.09.2011.
2. Сумму в размере \*\*\*\* USD Не позднее 01.12.2011.
3. Сумму в размере \*\*\*\* USD Не позднее 01.03.2012.
4. Сумму в размере \*\*\*\* USD Не позднее 01.06.2012.
5. Сумму в размере \*\*\*\* USD Не позднее 01.09.2012.
6. Сумму в размере \*\*\*\* USD Не позднее 01.01.2013.

По настоящей покупке Вторая Сторона имеет долю в участке земли, на котором возведено здание, пропорционально площади покупаемой Квартиры по отношению к площади остальных квартир.

Первая Сторона обязуется выдать Генеральную Доверенность на передачу права собственности Второй Стороне после полной оплаты стоимости Квартиры.

Первая Сторона – الطرف الأول بائع

Вторая Сторона – الطرف الثاني المشتري

## Статья (4)

Обе Стороны настоящим договорились, что Продавец должен сохранить свои привилегии до полной оплаты цены покупки. В случае, если Покупатель задерживается с оплатой платежей, он оплачивает штраф в размере 10% от покупной цены. Продавец имеет право использовать свое право удержания, как указано в Статье 10 настоящего Договора. В этом случае Продавец имеет право потребовать полной оплаты покупной цены в обмен на передачу Квартиры, или расторжения настоящего Договора без необходимости какого-либо официального уведомления.

Обе Стороны настоящим согласились, что в случае, если Вторая Сторона нарушила условия настоящего Договора, Первая Сторона имеет право предложить или выставить Квартиру на продажу. После перепродажи Квартиры Первая Сторона обязуется вернуть Второй Стороне все ранее оплаченные денежные средства за вычетом 20% от общей стоимости покупки; денежные средства возвращаются тем же способом и в те же сроки, как Вторая Сторона производила оплату. Эти денежные средства будут возвращены только после того, как Квартира будет продана новому покупателю.

Обе Стороны настоящим договорились, что Вторая Сторона не имеет права распоряжаться или передавать в собственность Квартиру новому покупателю, независимо от хода строительства, до полной оплаты стоимости покупки Первой Стороне. Покупатель может продать Квартиру только после получения письменного согласия Продавца, и должен производить продажу через Продавца в его офисе или офисе его Представителей. Вторая Сторона в этом случае вместе с покупателем несет коллективную ответственность по урегулированию всех оставшихся платежей.

Квитанция банковского перевода от Второй Стороны на банковский счет Первой Стороны или ее Представителей рассматривается как подтверждение даты оплаты. Вторая Сторона должна сканировать квитанции и отправить их Первой Стороне или ее Представителям по электронной почте (или показать их любым способом), и сохранить копию квитанции об оплате.

В случае перепродажи третьей стороне, новый покупатель должен соблюдать условия всех статей настоящего Договора.

## Статья (5)

Вторая Сторона (Покупатель) заявляет, что он ознакомился с планами Квартиры и условиями строительства, и он соглашается купить Квартиру в соответствии с этими условиями, и он не имеет права отказаться от этих условий в будущем.

## Статья (6)

Обе Стороны настоящим договорились, что Квартира предназначена только для проживания. Второй Стороне строго запрещено изменять статус продаваемой Квартиры для коммерческих или иных целей. Это обязательство распространяется на универсальных и единственных преемников, которые будут обязаны соблюдать требование не менять цель использования Квартиры на какую-либо другую.

В случае нарушения Второй Стороной этой статьи, Первая Сторона имеет право автоматически предпринять необходимые действия, чтобы исправить эти нарушения, и Вторая Сторона обязана оплатить стоимость этой процедуры по исправлению нарушения.

## Статья (7)

Продавец настоящим гарантирует, что строительство производится без каких-либо дефектов, которые могут повлиять на здание, а также подтверждает, что строительство ведется в соответствии с техническими и архитектурными стандартами. Таким образом, настоящая Статья считается как гарантия 10 лет, выданная Продавцом на фундамент и бетонные конструкции.

## Статья (8)

Первая Сторона обязуется передать Квартиру с полной отделкой, как указано в спецификации по отделке (Приложение 1), и поставляется с коммуникационными линиями - водой, электричеством и канализацией, подключенными к зданию, в срок 01/05/2013, при условии, что не было произведено никаких изменений по просьбе Покупателя, сразу же после исполнения Второй Стороной своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

В случае, если Продавец не построит Проект, то Продавец обязан возместить все суммы, которые были оплачены Второй Стороной, а также 5% как штраф.

Обе Стороны согласились, что Первая Сторона обязана оплатить штраф в случае, если задерживается с передачей Квартиры. Штраф выплачивается ежемесячно следующим образом:

---

Первая Сторона – الطرف الأول بائع

Вторая Сторона – الطرف الثاني المشتري

- 1000 EGP (Одна Тысяча Египетских Фунтов) за Студию,  
или 2000 EGP (Две Тысячи Египетских Фунтов) за Квартиру с одной спальней.  
Политические резолюции, Постановления органов Национальной безопасности, и природные катаклизмы считаются уважительными причинами в случае задержки передачи.

## Статья (9)

Первая Сторона (Продавец) подтверждает и гарантирует, что право владения на Квартиру, являющуюся предметом настоящего Договора, было получено им путем покупки у Мухаммед Али Махмуд Али, на основании Доверенности №682/В от 2011, выданной Нотариальным Офисом г.Хургада, который получил право владения от Мухаммед Ахмед Таха Мухаммед по Доверенности №4974/В от 2008, выданной Нотариальным Офисом г.Хургада, который получил право владения от Синаа Мухаммед Сулейман Эль - Хауали по Доверенности №5888/В от 2008, выданной Нотариальным Офисом г.Абур, которая получила право владения землей путем прямого приобретения в Совете города Хургада, провинция Красное Море, Египет по Контракту от 08.06.2007. Первая Сторона (Продавец) имеет полное право и полномочия продавать и передавать собственность.

## Статья (10)

Вторая Сторона обязуется получить Квартиру в срок, указанный в Статье 8 настоящего Договора.  
Вторая Сторона обязуется принять Квартиру на основании Акта Приемки-Передачи, подписанного обеими Сторонами.  
В случае, если Вторая Сторона не получила Квартиру в указанный срок, Первая Сторона обязана уведомить Вторую Сторону через 35 дней со дня получения. В случае, если Вторая Сторона не примет Квартиру, то Первая Сторона обязана повторно известить Вторую Сторону. После второго извещения считается, что Вторая Сторона приняла Квартиру.  
С даты фактического или установленного получения, Вторая Сторона обязуется нести ответственность за Квартиру и ее составные части внутренние и внешние.  
Вторая Сторона не имеет права препятствовать или мешать Первой Стороне производить строительные или отделочные работы на Проекте.

## Статья (11)

Без ущерба для положений в Статье 3 настоящего Договора Первая Сторона имеет право Продавца на залог Квартиры и ее составных частей для обеспечения погашения оставшейся части цены, законных платежей и расходов.  
До того, как Вторая Сторона не оплатит Первой Стороне полную цену покупки, Вторая Сторона не может распоряжаться или отчуждать Квартиру в любой форме и, в частности, путем продажи или уступки любой третьей стороне, предоставления ее в качестве реальной доли или натуральной доли в любой компании, без письменного согласия Первой Стороны.  
Вторая Сторона не имеет преимущественного права при любой продаже Продавца, или любого другого владельца Квартир, и в будущем Вторая Сторона не будет иметь преимущественного права по покупке какой-либо другой Квартиры в случае ее продажи, а также ближайшие родственники Покупателя тоже не имеют преимущественного права при покупке.

## Статья (12)

Вторая Сторона (Покупатель) обязуется, начиная с даты получения Квартиры, платить по всем обязательствам, установленным законом, таким как сборы, пошлины, и регистрация в различных налоговых офисах. Он должен также оплачивать все налоги на недвижимость и другие платежи за Квартиру, счета за потребления воды и электроэнергии, а также другие расходы, которые могут быть наложены государственными органами на Квартиру, предмет настоящего Договора, и на Вторую Сторону как ее владельца и собственника. Тариф на потребление воды составляет 20 египетских фунтов за 1 кубический метр. Эта сумма подлежит изменению в зависимости от цены на рынке.  
В момент получения Квартиры Вторая Сторона обязуется заплатить сумму в размере 2000 EGP (Две Тысячи Египетских Фунтов) за квартиру с одной спальней и 1.500 EGP (Одна тысяча Пятьсот Египетских Фунтов) за студию. Данная сумма, в дальнейшем, будет выплачиваться ежегодно авансовым платежом, на следующие услуги: охрану, уход за зелеными насаждениями, бассейн, а также на техническое обслуживание. Первая Сторона (Продавец) или назначенный им заместитель несет ответственность за управление Проектом. Вторая Сторона должна заплатить вышеуказанную сумму в момент получения продаваемой Квартиры. Сумма этого платежа подлежит увеличению на 5% в год, в случае необходимости, в соответствии с рыночными ценами.

Вторая Сторона обязуется заплатить сумму в размере 500 EGP (Пятьсот Египетских Фунтов) Первой Стороне за установку водного и электрического счетчиков.

В случае, если Покупатель не заплатил вышеуказанный платеж за обслуживание в установленный срок, это будет рассматриваться как нарушение настоящего Договора, и Покупатель автоматически теряет право на пользование услугами проекта, такими как бассейн, сад и крышу. В любом случае, Первая Сторона, или соответствующий орган, имеет право передать в суд, который установит размер компенсации за погашение задолженности по платежу обслуживания.

Покупатель не имеет права производить какие-либо внутренние или внешние перестройки и изменения в Квартире без письменного разрешения Первой Стороны.

Вторая Сторона обязуется соблюдать и выполнять все правила и инструкции по пользованию всеми коммунальными услугами, садом, и бассейном, которые установлены Продавцом или назначенной им управляющей компанией для Проекта, который находится у них в управлении. Покупатель или тот, кому он доверяет пользоваться Квартирой, обязуются возместить Продавцу любой ущерб или убытки, которые они нанесли этим службам.

Обе Стороны настоящим договорились о том, что Первая Сторона имеет право передать третьей стороне (Правопреемнику) любые из своих прав как Продавца по настоящему Договору, или делегировать любые свои обязанности в рамках настоящего Договора, без возражения Второй Стороны. И Вторая Сторона, сразу после получения извещения о таком назначении, обязуется выполнять все свои обязательства по настоящему Договору в отношении Правопреемника. Но в случае неисполнения или нарушения Второй Стороной любого из своих обязательств по настоящему Договору, Правопреемник имеет право принимать все необходимые судебные действия против Второй Стороны.

### Статья (13)

Вторая Сторона (Покупатель) имеет право пользоваться коммунальными удобствами и услугами Проекта, он обязуется при пользовании этими услугами, сооружениями и инженерными сетями, соблюдать и выполнять правила и распоряжения, регулирующие эксплуатацию и использование этих услуг, предназначенных для общего пользования, как это установлено в Египетском Гражданском кодексе.

В частности, Вторая Сторона обязуется:

(1) Пользоваться удобствами и сервисом Проекта в целях, для которых они предназначены, а также не будет препятствовать пользоваться ими владельцам и гостям других Квартир, которые имеют такое право.

(2) Не производить каких-либо перестроек или изменений каких-либо мест общего пользования или коммунальных сетей, или любой их части, даже если такие перестройки или изменения производятся за счет собственных средств Второй Стороны, и с целью улучшения пользования сервисом.

(3) Вторая Сторона не имеет права отчуждать каким-либо образом места общего пользования, отделять, изолировать или разделять их, так как только Продавцу принадлежит право собственности на них, а Вторая Сторона имеет право пользоваться ими.

### Статья (14)

Вторая Сторона настоящим заявляет, что обязуется использовать купленную Квартиру в соответствии с законами и правилами по общественной и личной гигиене в отношении к другим владельцам Квартир и гостей, действующим в настоящее время или в будущем.

Покупатель обязуется воздержаться от любых действий, которые могут нанести ущерб другим владельцам или затруднить им пользование их квартирами.

В частности, он не имеет права:

(1) Производить какие-либо перестройки или изменения во внешней части здания, которые могут повлиять на общий вид, цвет, архитектурный стиль, утвержденный для этого проекта, чтобы сохранить общий внешний вид и эстетическую форму проекта, и с которой Вторая Сторона была ознакомлена.

(2) Резать, уничтожать или повреждать деревья, независимо от размера, типа, места или цели выращивания.

(3) Размещение любой коммерческой рекламы или вывесок.

(4) Использовать микрофоны или любые другие устройства или приборы, которые могут причинить неудобства, беспокойства или шум владельцам других квартир и / или гостей, и могут помешать им пользоваться и использовать их квартиры, или поставить под угрозу их безопасность или жизнь.

В случае нарушения Второй Стороной этого обязательства, Первая Сторона имеет право устранить любые нарушения после предупреждения Второй Стороны, и предоставить ему достаточный срок для устранения этих нарушений. Вторая Сторона несет все расходы по устранению нарушений, административные расходы и судебные издержки.

## Статья (15)

Стороны настоящим заявляют, что им юридически не запрещено вступать в договорные отношения, что они не находятся под следствием, в заключении или под арестом.

Обе Стороны заявляют, что их адреса, указанные выше, являются адресами проживания, и что любые извещения или уведомления, отправленные на любой из них, соответственно, должны быть действительными.

В случае изменения места жительства любой из двух Сторон, эта Сторона должна уведомить другую Сторону заказным письмом, что любые уведомления, сообщения или извещения, направленные на новый адрес должны считаться действительным и имеющими силу.

## Статья (16)

Положения Египетского Законодательства должны применяться в случае разногласий или споров, возникающих по настоящему Договору. Арабский язык является преобладающим в суде. Любые споры или разногласия, которые могут возникнуть при исполнении, толковании настоящего Договора, и которые не были урегулированы мирным путем, подлежат разрешению в судах разных инстанций и специализаций г.Хургады.

## Статья (17)

Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) экземплярах на каждой странице: 1 (Один) экземпляр Первой Стороне, 2 (Два) экземпляра Второй Стороне для необходимых действий.

Work	الوصف
<b>Вход</b>	<b>المدخل :</b>
Установка входной двери	تركيب باب امامي .
Покраска двери	دهان الباب
Установка мраморной плитки на пол	وضع رخام اسفل الباب ليمنع التراب و الحشرات .
Установка звонка на входную дверь	تركيب جرس للباب
Установка света над дверью	تركيب مصباح اعلى الباب .
Установка дверных ручек и замков	تركيب كوابل امنة و قوية .
<b>Гостиная</b>	<b>الصاله :</b>
<b>Стены</b>	<b>الحوائط :</b>
Штукатурка кирпичных стен	بياض الحوائط
Покраска стен	دهان الحوائط
<b>Потолок</b>	<b>السقف :</b>
Штукатурка и покраска потолка	محارة و دهان السقف بالابيض
<b>Пол</b>	<b>الارضيه :</b>
Напольная плитка	تركيب سيراميك .
<b>Электромонтажные работы</b>	<b>اعمال الكهرباء :</b>
Установка электрических розеток в комнате.	تركيب مفاتيح كهرباء في مختلف ارجاء الغرفة .
Установка 1 спутниковой розетки	تركيب مخرج للدش .
Установка телефонной и интернетной розетки	تركيب مخرج للتليفون .
Установка розетки для кондиционера	عمل تجهيز للتكييف
<b>Окна и двери</b>	<b>الشبابيك / الأبواب</b>
Установка окна и алюминиевых дверей	عمل شبابيك / أبواب ألومинتال .
Установка москитной сетки	عمل شبكة لمنع الناموس
<b>Работы по дереву</b>	<b>اعمال الخشب :</b>
Установка дверных и оконных рам	عمل زوايا خشب في الحوائط
<b>Спальни</b>	<b>غرف النوم :</b>
<b>Стены</b>	<b>1- الحوائط :</b>
Штукатурка кирпичных стен	تمحير الحوائط ودهانها
<b>Потолок</b>	<b>2- السقف :</b>
Штукатурка и покраска потолка	محارة و دهان السقف
<b>Пол</b>	<b>3- الارضيه :</b>
Напольная плитка	تركيب سيراميك
<b>Электромонтажные работы</b>	<b>4- اعمال الكهرباء :</b>
Установка электрических розеток в комнате	تركيب مفاتيح كهرباء في مختلف ارجاء الغرفة
Розетки и проводка для кондиционера	عمل تجهيز للتكييف .
<b>Работы по дереву</b>	<b>5- اعمال الخشب :</b>
Установка оконных и дверных рам	عمل زوايا خشب في الحوائط .
Установка и покраска двери в спальня комнате	تركيب باب للغرفة و دهانها



## Кухня

Напольная плитка  
Плитка на стены на высоту 60 см над кухонной раковиной  
Установка водопроводно-канализационной системы для холодного и горячего водоснабжения  
Установка электрических розеток и проводки для осветительных приборов  
Установка вентилятора  
Установка сантехнического оборудования для стиральной машины  
Установка раковины

## Ванная комната

Напольная плитка и плитка на стены  
Штукатурка и окраска потолка в белый цвет  
Установка водопроводно-канализационной системы для холодного и горячего водоснабжения  
Установка электрических розеток и проводки для осветительных приборов  
Установка окна и сантехники белого цвета  
Установка москитной сетки  
Установка ванной  
Установка аксессуаров в ванной комнате

## المطبخ :

تبليط الارضية بسيراميك  
تبليط الحائط بسيراميك بارتفاع 60 سم أعلى الحوض  
تركيب نظام سباكة للمياه الساخنة و الباردة .  
عمل نظام كهرباء ، مفاتيح و اضاءة .  
تركيب شفاط .  
عمل نظام سباكة للغسالة .  
تركيب حوض

## الحمام :

تركيب سيراميك للارضية  
تركيب سيراميك لزوم الحوائط  
دهان باقى الحائط و دهان السقف ابيض  
تركيب نظام سباكة للمياه الساخنة و الباردة .  
عمل نظام كهرباء ، مفاتيح و اضاءة  
تركيب شباك : تركيب طقم حمام كامل باللون الأبيض  
وضع شباك حشرات و زجاج  
تركيب بانيو  
وضع اكسسوارات الحمام .

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2



Первая Сторона – الطرف الأول بائع

Вторая Сторона – الطرف الثاني المشتري