

ЗАКОН О КОНДОМИНИУМАХ ОТ 2522 ГОДА БУДДИЙСКОЙ ЭРЫ (1979)



Сомдет Пхра Параминтхарарамаха Пхумипон Адудьядет ввел Закон в действие 21 апреля 2522 года БЭ. В 34-й год своего правления.

В виду того, что Парламент посчитал, что есть необходимость в принятии Закона о кондоминиумах, ЕВ Король ввел в действие такой Закон при поддержке и с одобрения Парламента, в том что:

Раздел 1. Этот закон будет называться «Закон о кондоминиумах от 2522 БЭ»

Раздел 2. Настоящий Закон вступает в силу по истечении ста восьмидесяти дней с даты его опубликования в Правительственном вестнике.

Раздел 3. Все другие законы, правила или положения в части, касающейся предмета данного Закона, или несовместимые с положениями данного Закона заменяются настоящим Законом.

Раздел 4. В этом Законе.

"Кондоминиум" означает здание, которое может быть поделено на части, которые могут находиться в личной собственности, и т.о. такое здание включает как персональную, так и коммунальную собственность.

"Личная собственность" означает квартиру в кондоминиуме, а также часть строения или землю, отведенные для индивидуальной квартиры.

"Квартира" означает отдельную часть кондоминиума, предназначенную в индивидуальную собственность.

"Общее имущество" означает часть кондоминиума, но не квартиру, а землю, на которой кондоминиум расположен, или другое имущество, предназначенное для совместного пользования.

"Сертификат на право собственности в кондоминиуме" означает документ, подтверждающий право личной собственности и право совместной.

«Совладелец» означает собственника квартиры.

«Кондоминиум» означает кондоминиум, зарегистрированный в соответствии с Законом о кондоминиумах.

"Правила" означает правила, действующие в кондоминиуме.

"Компетентное должностное лицо" означает лицо, назначенное министерством для исполнения этого закона.

"Министр" означает министра, имеющего контроль за исполнением настоящего Закона.

Раздел 5. Министерство внутренних дел уполномочено осуществлять контроль за исполнением настоящего Закона, оно имеет право назначать компетентных должностных лиц, определять сборы и расходы, не превышающие ставки, обозначенные в Приложении к данному Закону, и предписывать другие положения для проведения настоящего Закона

Такие министерские Положения вступают в силу с момента их опубликования в "Правительственном вестнике".

Регистрация кондоминиумов

Раздел 6. Владелец земли и зданий, желающий зарегистрировать данную собственность как кондоминиум в соответствии с Законом о кондоминиумах должен подать заявление о регистрации кондоминиума должностному лицу, снабдив это заявление:

- (1) Документом, подтверждающим право собственности на землю,
- (2) Планом здания
- (3) Подробностями, касающимися общей собственности, находящейся во владении индивидуального лица, как это предусмотрено в разделе 14.
- (4) Описанием квартиры, индивидуальной и коммунальной собственности.
- (5) Сертификат проверки заявителя на предмет, что здание, на которое поступило заявление на регистрацию кондоминиума является свободным от любых форм залога, за исключением ипотечных зданий с землей.
- (6) Другие доказательства в соответствии с разделом 7.

Раздел 7. После того, как должностное лицо получило заявку на регистрацию кондоминиума в соответствии с разделом 6, оно должно выяснить, имеются ли ипотечные кредиторы или кредиторы, которым должностное лицо доводит информацию о наличии такой заявки, в следствие чего указанные лица предоставляют подтверждающие документы должностному лицу в течение тридцати дней с даты получения указанного письменного уведомления.

Действуя в соответствии с настоящим Законом, должностное лицо имеет полномочия, позволяющие ему входить на территорию участка земли и в здание для инспекции в светлое время суток, а также проверять находящихся там людей и просить предъявить необходимые документы. Должностное лицо рассматривается при этом, как действующее под защитой уголовного права.

После того, как должностное лицо определило, что земля свободна от каких-либо обязательных обязательств или что залогодержатели не имеют возражений по поводу регистрации кондоминиума, должностное лицо принимает заявку.

Если здание находится под залогом без земли, заявка на регистрацию кондоминиума не принимается. В этом случае должностное лицо незамедлительно уведомляет заявителю о причине отказа.

В случае принятия регистрации она публикуется в "Правительственном вестнике".

Раздел 8. Заявка на регистрацию, как она прописана в разделе 7, подпадает под действие настоящего Закона.

Раздел 9. После того, как должностное лицо приняло Заявку на регистрацию, Документ, подтверждающий право собственности на землю, в соответствии с разделом 6 должен быть в течение 15 дней предоставлен в Земельный департамент, в юрисдикции которого находится кондоминиум, относительно которого подана заявка. Указанный документ затем регистрируется, как находящийся под действием Закона о кондоминиумах. Если выясняется, что по данному участку есть залогодержатели, но они не возражают против регистрации, соответствующая запись делается на задней странице Документа в Земельном департаменте, как это предусмотрено параграфом 3 раздела 7, также указывается, какое количество денег будет выплачено залогодержателю по каждой квартире в кондоминиуме, как это прописано в разделе 22.

Раздел 10. После того, как осуществлена регистрация кондоминиума и сделана соответствующая запись в Документе, подтверждающим право собственности, в соответствии с разделом 9, отпадает необходимость проводить или записывать какие-либо другие юридические акты кроме тех, которые предусмотрены настоящим Законом. Нет необходимости регистрировать что-либо дополнительно.

Статья 11. В случае, если должностное лицо отказывает в регистрации, Заявитель имеет право подать апелляцию в Министерство в течение 30 дней после того, как ему было сообщено о таком отказе. Поданная апелляция должна быть рассмотрена Министерством в течение 60 дней по ее получении и решение Министерства по данному вопросу будет окончательным.

Право собственности в кондоминиуме

Раздел 12. Право собственности в кондоминиуме является неделимым.

Раздел 13. Владелец квартиры имеет право на личную собственность и право совместной собственности на общее имущество.

Этаж, общие стены, разделяющие квартиры, считаются совместной собственностью двух сопредельных квартир. Управление такой собственностью должно осуществляться в соответствии с Правилами.

Владелец квартиры не должен делать ничего со своим личным имуществом, что могло бы повлиять на каркас здания и системы безопасности или что-либо другое запрещенное в соответствии с предписаниями Правил.

Раздел 14. Право собственности на часть общего имущества определяется в соответствии с отношением цены каждой квартиры к общей стоимости всех квартир на момент регистрации кондоминиума в соответствии с разделом 6.

Раздел 15. Следующие предметы должны рассматриваться в качестве общего имущества:

- (1) земля, на которой расположен кондоминиума;
- (2) земельный участок, предоставленный для совместного использования;
- (3) Конструкция и системы, созданные для предотвращения ущерба кондоминиуму;
- (4) здание или часть здания и оборудование для совместного использования;
- (5) Машины и инструменты, предоставляемые для совместного использования;
- (6) Оборудование и сервисы для общего использования в кондоминиуме;
- (7) Другие свойства, предоставляемые для совместного использования;

Раздел 16. Общее имущество, относящееся к категории «недвижимое имущество», не может рассматриваться в суде, передаваться в залог или выставляться на аукцион отдельно от личной собственности.

Раздел 17. Управление общей собственностью и ее использование регулируется в соответствии с Законом о кондоминиумах

Раздел 18 Совладельцы должны совместно участвовать в погашении платежей за оказанные услуги, в оплате расходов по обслуживанию инструментов, оборудования, в оплате налогов и сборов, ремонта и обслуживания общей собственности пропорционально стоимости их квартиры в соответствии с разделом 14.

Раздел 19 Иностранцы (как физические, так и юридические лица) могут владеть квартирами в кондоминиуме, если удовлетворяют следующие условия:

- (1) Иностранному лицу разрешено проживать в Королевстве в соответствии с Законом об иммиграции;
- (2) Иностранцу дано разрешение на въезд в Королевство в соответствии с законом поощрения инвестиций;
- (3) Зарегистрированные, как это предусмотрено в разделе 97 и 98 Земельного кодекса, иностранные юридические лица становятся тайскими юридическими лицами;
- (4) Иностранные юридические лица, которые квалифицированы в соответствии с Заявлением Национального революционного совета No.281 от 24 ноября ВЭ 2515 и получили сертификат по поощрению инвестиций на основании Закона об инвестициях;
- (5) Иностранцы или иностранные юридических лица, привезшие иностранную валюту в Королевство или снявшие со своих иностранных счетов тайские баты, или снявшие деньги в иностранной валюте.

Раздел 19 / 2 (бис) доля собственности иностранцев, как это предусмотрено в разделе 19, не должна превышать 49% от общей площади кондоминиума, зарегистрированного в соответствии с разделом 6.

Превышение этого лимита, прописанного в первом параграфе, допускается только, если кондоминиум находится в Бангкоке, в муниципальной зоне или зоне,

принадлежащей местной администрации, как это предусмотрено Правилами Министерства, при этом площадь зданий и земли, находящаяся в совместной собственности не должна превышать 5 рай.

Обладая собственностью в кондоминиуме в соответствии с параграфом вторым, иностранец или иностранное юридическое лицо, как это прописано в разделе 19, обязано соблюдать все требования предписанные Правилами Министерства.

Раздел 19 / 3 (тер) При передаче права собственности на квартиру иностранцу или иностранному юридическому лицу в соответствии с разделом 19, заявитель должен сообщить должностному лицу (ДЛ) имя иностранца или иностранного юридического лица и характеристику собственности, которую имеет иностранец или иностранное юридическое лицо (ИЮЛ). При этом иностранец или ИЮЛ обязаны предоставить доказательства следующего:

- (1) От иностранца, пребывание которого подпадает под действие раздела 19 (1), требуется доказательство, что ему разрешено иметь место жительства в Королевстве в соответствии с иммиграционным законодательством;
- (2) От иностранца, пребывание которого подпадает под действие раздела 19 (2), требуется доказательство, что ему разрешен въезд в Королевство на основании закона об инвестициях;
- (3) От ИЮЛ, пребывание которого подпадает под действие раздела 19 (3), требуется доказательство его юридической идентичности на основании тайского законодательства;
- (4) От ИЮЛ, пребывание которого подпадает под действие раздела 19 (4), требуется предоставление Свидетельства Бюро по инвестициям на основании Закона об инвестициях;
- (5) От иностранца или ИЮЛ, пребывание которого подпадает под действие раздела 19 (5), требуется доказательство, что они ввезли иностранную валюту в Королевство или сняли тайские баты в Королевстве со своего иностранного счета или с иностранного счета тайского лица, проживающего за рубежом.

Раздел 19 / 4 (квартер) После того, как компетентный орган, получив документы и свидетельства в соответствии с разделом 19-тер, рассмотрел их и признал правильными, а также удостоверился, что доля собственности иностранцев или иностранных юридических лиц в соответствии с разделом 19 не превышает установленной нормы по параграфу первому, или соответствует второму и третьему параграфам, должностное лицо регистрирует передачу квартиры в кондоминиуме в соответствии с процедурами по 4-му пункту в собственность иностранцу или ИЮЛ, ходатайствующих о такого рода регистрации.

Раздел 19 / 5 (квинк) Иностранец или ИЮЛ, как это предусмотрено в разделе 19, могут продать свою квартиру в кондо в следующих случаях:

- (1) В случае, если квартира в кондо получена иностранцем по наследству или по завещанию. Если характеристики собственности выходят за рамки характеристик, предписанных по разделу 19 (бис) параграф первый или параграф второй.

- (2) Если право иностранца в варианте раздела 19 (1) на проживание в Королевстве было отменено
- (3) Если иностранцу в варианте раздела 19 (1) (2) и (5) было предписано покинуть Королевство
- (4) Если иностранцу в варианте раздел 19 (2) не было разрешено проживать в Королевстве
- (5) Если у ИЮЛа в варианте раздела 19 (4) был отозван Сертификат Бюро по инвестициям.

В случае продажи квартиры в кондо, которая осуществляется иностранцем или ИЮЛ в силу вышеназванных юридическим причин, владелец кондо обязан в течение 60 дней с момента возникновения такой необходимости письменно уведомить должностное лицо.

В случае (1), только квартиры, превышающие назначенный лимит должны быть проданы. В случае (2), (3), (4) и (5), все квартиры, принадлежащие иностранцу, должны быть проданы.

Продажа квартиры, подпадающей под действие параграфа 3, должна быть осуществлена в течение 1 года, начиная с даты обретения собственности на квартиру в кондо, или с даты отмены разрешения на проживание, или с даты, когда лицо было депортировано, или с даты, когда лицензия на проживание истекла, или с даты, когда Сертификат Бюро по инвестициям был отозван. Если квартира в кондо не была продана в установленные сроки, то директор Земельного департамента получает право продать эту квартиру. В таком случае законодательство предписывает подвести эту квартиру под действие пункта 3 Закона о земле и других соответствующих законов мутатис мутандис.

Раздел 19 / 6 (секс) Если уполномоченное должностное лицо (ДЛ) отзывает разрешение, выданное иностранцу для проживания, или оказывается, что разрешение на проживание, выданное лицу на основании раздела 19 (1), недействительно, или предписывается на основании разделов 19 (1) (2) или (5) депортация, или если разрешение на проживание отзывается на основании раздела 19 (2), или если Сертификат Бюро по инвестициям изымается, во всех этих случаях ДЛ ставит в известность начальника Земельного департамента в течение 60 дней, считая со дня наступления такого события.

Раздел 19 / 7 (септем) Все иностранцы, получившие квартиру в кондо по наследству или другим путем, должны доложить об этом ДЛ в течение 60 дней с момента получения этой собственности, и обязаны продать эту собственность в течение 1 года с момента получения ее. В противном случае вступает в силу раздел 19/5 (квинк) мутатис мутандис.

Раздел 19 / 8 (окто) Собственник квартиры в кондо, если он лишился тайского гражданства, но при этом желает сохранить свою собственность, должен на основании раздела 19 Закона об иностранцах письменно сообщить ДЛ о факте

лишения тайского гражданства. Он также обязан в 180-дневный срок с момента лишения гражданства предоставить доказательства, подтверждающие его статус на основании раздела 19. Однако, если такое лицо, как это описано в первом параграфе, больше не владеет квартирой в кондо, оно обязано доложить об этом ДЛ в течение 60 дней с момента лишения тайского гражданства. В противном случае вступает в силу раздел 19/5 (квинк) мутатис мутандис.

Раздел 19 / 9 (X) Если квартира в кондо изначально принадлежала тайскому юридическому лицу, а затем ее статус был изменен в сторону иностранного юридического лица, но не было произведено поименование ИЮЛ, как это предписано в разделе 19, юридическое лицо, владеющее этой квартирой, обязано в течение 60 дней с момента изменения статуса доложить ДЛ, что статус владения изменился. Т.о. квартира в кондо должна быть продана в течение 1 года с момента изменения ее статуса. В противном случае в действие вступает параграф 4, раздел 19/5 (квинк) мутатис мутандис.

Раздел 19/10 (XI) Если квартира в кондо изначально принадлежала тайскому юридическому лицу, а затем ее статус был изменен в сторону иностранного юридического лица, а статус квартиры остался классифицированным по составу раздела 19, юридическое лицо, владеющее такой квартирой и желающее подтвердить свое владение, должно поставить ДЛ в известность о новом статусе квартиры и доказать свой статус ИЮЛ в соответствии с разделом 19 в течение 180 дней с момента изменения статуса квартиры. Однако, в случае, если характеристики собственности превышают лимит, установленный законом, квартира в кондо должна быть продана в течение одного года с момента изменения ее статуса. В противном случае в действие вступает параграф 4, раздел 19/5 (квинк) мутатис мутандис.

Раздел 19/11 (XII) Если иностранец или ИЮЛ, чьей обязанностью является сообщить ДЛ о том, что его квартира в кондо выставлена на продажу, или о своем владении квартирой в кондо, или о том, что он лишился тайского гражданства, или о том, что его статус юридического лица изменился, не выполняет эту свою обязанность в установленное время, он (она) должен быть подвергнут штрафу в размере 500 бат за каждый день до тех пор, пока не будет исполнен закон.

Раздел 19 (XIII) Лицо, владеющее квартирой в кондо от имени иностранца, вне зависимости вписан этот иностранец в качестве владельца квартиры в кондо или нет, может быть осуждено на тюремное заключение сроком не более 2 лет или к штрафу в 20,000 В или к обоим видам наказания, предписания раздела 19 (квинк), параграф 4 вступает в силу мутатис мутандис.

В случае, если возникают подозрения, что имеет место нарушение Закона о кондоминиумах, ДЛ имеет полномочия расследовать эти действия и соответствующие лица могут быть вызваны для проверки и в случае необходимости могут быть затребованы соответствующие доказательства.

Любое лицо, нарушающее предписания, как они изложены в параграфе 2, может быть приговорено к заключению в тюрьме сроком на 3 месяца или штрафу в размере 6,000 бат или к обоим видам наказания.

СЕРТИФИКАТ СОБСТВЕННИКА

Раздел 20

После регистрации кондоминиума в соответствии с разделом 7 ДЛ обязано незамедлительно выдать Сертификат собственника в соответствии с детализированным чертежом квартиры в составе здания.

Регистрация прав слбственника и другие юридические акты не производятся до тех пор пока кондоминиум будет зарегистрирован в соответствии с разделом 31, за исключением аннулирования залога в соответствии с разделом 22 или передачи всей квартиры (квартир) одному лицу или группе лиц, обладающих общим правом собственности.

Раздел 21

Как минимум следующие параметры должны быть указаны в Сертификате собственника:

- (1) Место расположения и участок кондоминиума
- (2) Расположение, площадь и чертеж квартиры в кондо, показывающий ширину, длину и высоту.
- (3) Характеристики собственности в общей собственности
- (4) Имя и фамилия собственника квартиры
- (5) Контент для регистрации собственности и других юридических действий
- (6) Подпись регистратора
- (7) Официальная печать

Сертификат собственника изготавливается в двух экземплярах. Одна копия вручается собственнику квартиры, другая остается на хранение в Регистрационном офисе. Копия, остающаяся в офисе, может быть ксерокопией, но должна быть заверена официальной печатью и подписью (ДЛ)

Формат, процедура исполнения и выдача копии на замену Сертификата собственника должны быть следующими:

Раздел 22

Когда недвижимое имущество, как это предусмотрено разделом 15 (1) и (2), обременено залогом до того, как кондоминиум зарегистрирован, но залогодержатель дает разрешение на регистрацию в соответствии со статьей 7 параграф 3, то после изготовления Сертификата собственника ДЛ вносит запись о залоге в каждую копию Сертификата с указанием, какая сумма денег причитается залогодержателю в пределах калькуляции, сделанной на основе характеристик собственности в общей собственности квартиры.
После того как Сертификат собственника выдан на основании параграфа 1, каждая квартира в таком кондо рассматривается в качестве гарантии залога в той части,

которая определяется внесенной записью.

Раздел 23.

После того, как ДЛ зарегистрировало залог в Сертификате собственника в рамках действия раздела 22, первая продажа квартиры в кондо может быть осуществлена без учета обременения ее залогом.

Раздел 24

В случае, если Сертификат собственника, регистрация прав собственности, другие юридические действия в отношении квартиры или контента регистрации квартиры осуществлены с нарушением закона, ДЛ вносит в них необходимые коррективы или аннулирует Сертификат.

ДЛ имеет право провести расследование данного нарушения. Однако, ДЛ прежде, чем будут предприняты действия по аннулированию, должно обратить внимание участвующих лиц на факт нарушения за 15 дней до подачи заявления. Если в течение 30 дней заявление не подано, то считается, что в нем нет необходимости.

ДЛ имеет право выдать дубликат Сертификата собственника, если оригинал утерян или находится вне досягаемости.

После того, как должностное лицо (ДЛ) рассмотрело вопрос на основании параграфа 1, этот вопрос решается на основании определения ДЛ. Однако, если Суд предписывает другой вариант решения, в силу вступает именно решение суда.

Раздел 25.

В случае утраты или повреждения Сертификата собственника, последний имеет право обратиться с просьбой изготовить копию на замену (субститут).

Раздел 26

Когда копия на замену (субститут) сделана в соответствии с разделами 24 и 25, оригинальная копия считается утратившей силу, если иное не предписано решением Суда.

Раздел 27

Если копия, хранящаяся в регистрационном офисе утрачена или испорчена, ДЛ обращается с запросом к собственнику квартиры, чтобы сделать копию с документа на собственность, хранящегося у собственника.

Регистрация собственности и юридических актов

Раздел 28

ДЛ в пределах действия Закона о кондоминиумах является регистратором в отношении права собственности на квартиру в кондо и всех юридических актов связанных с ней.

Раздел 29

Регистрация всех юридических актов в отношении собственности в кондо осуществляется регистратором, которому приносятся Сертификаты собственника.

Регистрация юридических актов, связанных с передачей прав собственности на квартиру в кондо осуществляется только при условии, что заявитель предоставляет Документ, выданный юристом кондоминиума в том, что все расходы в пределах действия раздела 18 относительно переоформляемой квартиры выплачены и квартира не обременена никакими долгами. Трансфер квартиры может быть осуществлен только в случае, если за ней не числятся долги. ДЛ может пригласить представителя юриста кондоминиума для проверки относительно задолженностей по квартире в соответствии с параграфом 2. Однако, следует учесть, что трансфер на основании параграфа 2 не может быть осуществлен пока не проведена регистрация кондоминиума.

Раздел 30

Предписания втекающие из Земельного кодекса, раздел 6 в части, касающейся регистрации земельного участка и Правила, разработанные Министерством применительно к указанному выше Кодексу, действуют в отношении юридических актов по регистрации квартиры в кондо на принципах мутатис мутандис.

Юрисдикция кондоминиума

Раздел 31

Передача квартиры в кондо любому лицу, если речь не идет о передаче всего кондоминиума в целом одному лицу или группе лиц, осуществляется при условии, что передающее и принимающее лицо одновременно обращаются с заявлением о передаче и регистрации к официальному регистратору.

Если ДЛ находит заявление правильным, регистрация в соответствии с параграфом 1 осуществляется и о такой передаче публикуется информация в Правительственном вестнике.

Раздел 32

Правила кондоминиума должны включать в себя:

- (1) Название кондоминиума должно содержать сведения о юристе кондоминиума.
- (2) Цели его создания
- (3) Расположение и/или адрес кондоминиума
- (4) Сведения о предварительных расходах совладельцев
- (5) Список общего имущества в дополнение к тому, что вытекает из раздела 15
- (6) Управление общим имуществом
- (7) Использование личной и общей собственности
- (8) Характеристики, представляющие общую собственность после регистрации кондоминиума
- (9) Проведение общих собраний и их процедуру
- (10) Полную характеристику расходов, делящихся между совладельцами в соответствии с разделом 18
- (11) Назначение, полномочия и обязанности, срок нахождения в должности, условия выхода на пенсию менеджера юридического лица.

- (12) Прочие декларации, предусмотренные в Правилах министерства, покрывающие условия регистрации устава кондо или изменения устава кондо в контакте с ДЛ.

Раздел 33

Кондоминиум, прошедший регистрацию, рассматривается как юридическое лицо со своей администрацией и управлением, которые создаются для достижения заявленных целей путем принятия решений, принятых совладельцами на основании Закона о кондоминиумах.

Раздел 34

В случае, если происходит частичное отчуждение кондоминиума в соответствии с законом, собственники этой части лишаются права пользования остающейся общей собственностью. В дальнейшем юрилицо организует других совладельцев, квартиры которых не были отчуждены, на покрытие общих расходов с учетом того, сколько владельцев утратили свои права и пропорционально характеристикам остающейся собственности применительно к общему имуществу.

В интересах выполнения намерений, прописанных в параграфе 1, долги, требующие своего погашения, считаются преференциальными в отношении личного имущества, приходящегося на долю остающихся квартир, аналогично расходам, прописанным в разделе 18, параграф 2.

Раздел 35

Жильцы кондоминиума избирают одного менеджера, который может быть обычным или юридическим лицом. В случае, если избирается юридическое лицо, обычное лицо назначается в качестве представителя юридического лица и персонального исполнения обязанностей менеджера

Раздел 36

Полномочия и обязанности менеджера следующие:

- (1) Выполнять административные функции для достижения целей, заявленных в разделе 33 или в решениях общих собраний, или собраний комитета, как то прописано в разделе 37. Такое выполнение должно осуществляться без нарушения правил
- (2) В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств или необходимости менеджер имеет полномочия управлять ситуацией самостоятельно в целях обеспечения безопасности здания так же, как действовало бы ординарное лицо, спасающее свою собственность.
- (3) Действовать как представитель кондоминиума
- (4) Выполнять прочие функции, определяемы Правилами министерства. Менеджер выполняет свои функции лично, за исключением функций, определяемых общим собранием, как это предусмотрено разделом 48 (3), которое разрешает менеджеру в определенных случаях поручать выполнение функций своему представителю.

Раздел 37

Комитет кондоминиума с числом членов, не превышающим 9 человек, может назначаться на общем собрании в соответствии с разделом 44 совладельцами для наблюдения за управлением кондоминиумом.

Назначение, срок пребывания в должности, прекращение полномочий, полномочия и обязанности, а также процедуры собраний исполнительного комитета определяются общим собранием в соответствии с разделом 44

Раздел 38

Лица, удовлетворяющие следующим характеристикам могут избираться в исполнительный комитет

- (1) Совладелец или супруг (супруга) совладельца
- (2) Юридический представитель, куратор или опекун в случае, если совладелец не достиг совершеннолетия или является некомпетентным или квази-некомпетентным.
- (3) Менеджер или другой представитель, если совладелец является юридическим лицом.

Раздел 39

Юридическое лицо может распространить право совладельцев на всю общую собственность, защищая постороннее лицо или требуя какую-либо собственность в интересах совладельцев.

Раздел 40

Совладельцы вносят деньги на оперативную деятельность кондоминиума в следующем:

- (1) Аванс, который выплачивается по каждой квартире
- (2) Фонд, создаваемый для специальных платежей, как это определяется на общих собраниях или Правилами.
- (3) Прочие фонды, создаваемые общим собранием по предписанным суммам.

Раздел 41

В интересах быстрее и обязательного погашения долгов по расходам в соответствии с разделом 18 юридическое лицо имеет преимущественное право в следующем:

- (1) Преимущественное право в отношении долгов, как это прописано в разделе 18 параграф 1, рассматривается как равное преимущественному праву, прописанному в разделе 259 (1) Гражданского и Коммерческого кодекса, и как имеющее верх над личным движимым имуществом, хранящемся в квартире в кондо.
- (2) Преимущественное право в отношении долгов, как это прописано в разделе 18 параграф 2, рассматривается как равное преимущественному праву, прописанному в разделе 273 (1) Гражданского и Коммерческого кодекса, и как имеющее верх над личным имуществом.

Преимущественное право в (2), когда оно предъявляется должностному лицу (ДЛ) менеджером юридического лица, является более приоритетным, чем право залогодержателя.

Раздел 42

Первое общее собрание совладельцев кондоминиума должно быть проведено не позднее, чем через 6 месяцев после регистрации кондоминиума. Каждое следующее общее собрание должно проводиться не реже одного раза в год.

Раздел 43

На каждом общем собрании оно считается набравшим кворум, если на нем присутствует не менее 1/3 совладельцев с правом голоса.

Раздел 44

Решение на собрании считается принятым, если за него проголосовало больше половины присутствующих совладельцев, если иное не предусматривается Законом о кондоминиуме.

Раздел 45

Голосование индивидуального собственника имеет силу, равную его доле в общей собственности.

Если какой-либо собственник имеет права, равные правам остальных собственников, характеристика его доли собственности приравнивается к сумме прав прочих собственников.

Раздел 46

Если выясняется, что в особых случаях по некоторым предметам расходы несет только часть собственников, то голосование этих собственников по данным предметам происходит в соответствии с их долями в общей собственности, как это предписывается разделом 18, параграф 1.

Раздел 47

Совладелец может назначить для голосования свое доверенное лицо. Одно доверенное лицо может представлять не более 3 совладельцев. Менеджер юрлица и его супруга не могут председательствовать на собрании и не могут выступать в качестве доверенного лица.

Раздел 48

Решение по следующим вопросам требует большинства голосов всех совладельцев кондоминиума:

- (1) когда необходимо выдать разрешение какому-либо совладельцу на увеличение или изменение его квартиры, которые могут повлиять на общую территорию или внешний вид здания, даже если эти действия совершаются за его счет.
- (2) Когда назначается или увольняется менеджер юридического лица
- (3) Когда определяются функции менеджера, которые могут быть делегированы его представителю.

Если присутствующие совладельцы не представляют квалифицированного большинства, как это предписано параграфом 1, второе общее собрание

назначается в течение 15 дней со дня проведения первого. Письменное решение этого собрания должно быть принято большинством присутствующих собственников на этом собрании.

Раздел 49

Решение по следующим вопросам требует большинства в $\frac{3}{4}$ голосов всех совладельцев кондоминиума:

- (1) выправление или обустройство общей территории и расходы на это в соответствии с разделом 32 (10).
- (2) Установка или доставка недвижимого имущества, которое закреплено в общую собственность
- (3) Внесение исправлений в правила, регулирующие управление и использование общей собственности.
- (4) Строительство, которое может повлиять или изменить общую собственность. Ремонт или увеличение, сделанные в общей собственности, которые не предусмотрены Правилами (министерства).
- (5) Использование общей собственности, относящейся к категории недвижимой.

Раздел 50

В случае полного или частичного (но не менее 50%) повреждения здания и если собственники принимают на основании раздела 48 решение о перестройке или ремонте здания в поврежденной его части, юридическое лицо без замедления проводит ремонт или обновление.

В случае частичного разрушения здания, если разрушения не превышают 50% здания и если большинство владельцев квартир решает, что повреждения должны быть устранены, юридическое лицо восстанавливает поврежденную часть здания без замедления.

Стоимость ремонта или поновления поврежденной части, если она является общей, делится между совладельцами пропорционально характеристикам собственности каждого из них. Стоимость ремонта поврежденной части персональной собственности относится на счет ее владельца.

Новые квартиры, восстановленные в кондоминиуме согласно параграфу первому и параграфу второму, должны рассматриваться, как замещающие первоначальные квартиры. Оригинал сертификата собственника переносится на восстановленную квартиру. Если какие-то детали в Сертификате не соответствуют характеристикам восстановленной квартиры, должностное лицо (ДЛ) имеет право внести коррективы в контент, записанный в Сертификате. Если совладельцы принимают решение, что поврежденные квартиры не подлежат восстановлению, то мутатис мутандис реализуется положение раздела 34.

После того, как собственники поврежденных квартир, квартиры которых не были восстановлены, получили компенсацию за общую собственность от других владельцев, Сертификат собственника аннулируется и передается ДЛ в течение 30 дней с момента получения компенсации. ДЛ указывает причину аннулирования в комплекте дубликатных документов и возвращает Сертификат в орган, произведший регистрацию. Объявление об аннулировании Сертификата должно быть напечатано в Правительственном вестнике.

ЛИКВИДАЦИЯ КОНДОМИНИУМА

Раздел 51

Зарегистрированный кондоминиум может быть ликвидирован по следующим причинам:

- (1) Если кондоминиум не зарегистрирован, проситель или лицо, к которому переходит право собственности, требует ликвидировать кондоминиум.
- (2) Совладельцы единогласно принимают решение о ликвидации
- (3) Если повреждения носят тотальный характер и совладельцы решают, что кондоминиум не надо восстанавливать
- (4) Если весь кондоминиум конфискован в соответствии с законом.

Раздел 52

В случае, если кондо ликвидируется в соответствии с разделом 51 (1), заявитель должен подать заявление о регистрации ликвидации, используя перечень документов, разработанный Министерством, с передачей документов регистратору. После того, как ДЛ провело проверку правильности документов, оно регистрирует ликвидацию и публикует сведения об этом в Правительственном вестнике. После того, как ликвидация зарегистрирована в силу вступают предписания, зафиксированные в разделах 54 и 55 мутатис мутандис.

Раздел 53

В случае, если кондоминиум ликвидируется на основании раздела 51 (2) или (3), менеджер юрлица запрашивает форму, разработанную Министерством в отношении ликвидации, совместно с Сертификатом о праве собственности и копией протокола общего собрания, на котором было решено ликвидировать кондо или решение о не проведении ремонтно-восстановительных работ, правильность которого подтверждается менеджером, в течение 30 дней с момента проведения общего собрания.

Когда прошения, сертификаты собственника и протокол собрания проверены ДЛ и признаны правильными, ДЛ должно выполнить процедуры, регистрирующие ликвидацию кондоминиума. Соответствующая информация публикуется в Правительственном вестнике.

Раздел 54

После ликвидации кондо, как это предусмотрено разделами 52 или 53, все сертификаты собственников в таком кондо аннулируются. Причины такой аннуляции должны быть приложены к задней части каждой копии сертификата. Все аннулированные копии должны храниться в офисе регистратора.

ДЛ имеет полномочия затребовать копии аннулированного сертификата от совладельца или лица, занимающего квартиру в кондо, на основании параграфа 1. Владелец квартиры или лицо, в ней проживающее, обязано выполнить предписания ДЛ в течение 30 дней с момента получения предписания.

Раздел 55

ДЛ препровождает аннулированные сертификаты с сопутствующим документами, хранящиеся в его офисе, в Местный департамент землепользования для осуществления записи такой ликвидации в оригинале контента каждого кадастрового документа, показывающего имя совладельца в запросе на ликвидацию в качестве совместного собственника земли, на основании характеристик в общей собственности с обременяющими обязательствами в каждом Сертификате собственника.

После того, как ДЛ сделает прикрепление ликвидации согласно параграфу 1 в кадастровом документе, соответствующий участок земли перестает находиться под действием настоящего Закона о кондоминиумах. Кадастровый документ на землю возвращается ее владельцу.

Иностранец или лицо, указанное в разделе 19, чье имя называется в числе совладельцев ликвидированного кондоминиума на основании параграфа 1, будет должен продать свою долю земли другим лицам в течение одного года с того момента, когда ликвидация кондо была зарегистрирована. В противном случае в силу вступают предписания раздела 19 (квинк) мутатис мутандис.

Раздел 56

В случае, если ликвидация проведена по причинам, определяемым разделом 51 (4), Сертификат собственника в кондоминиуме аннулируется. Должностное лицо (ДЛ) регистрирует означенную ликвидацию и сообщает об этом в Правительственном вестнике.

Далее относительно первого параграфа проводится запись о такой ликвидации в оригинальном контенте Кадастрового документа на землю и в оригинал Сертификата собственника в соответствии с процедурами, определенными в Правилах Министерства.

Раздел 57

После того, как регистрация ликвидации вступила в силу, деятельность кондоминиума прекращается. Общее собрание совладельцев назначает ликвидатора в течение 14 дней с момента регистрации ликвидации.

Раздел 58

Ликвидатор имеет полномочия распоряжаться общим движимым имуществом, если иное не предписано решением общего собрания.

Раздел 59

Предписания Гражданского и Коммерческого кодекса, глава 22 о Товариществе и Корпорациях, раздел 5 о ликвидации зарегистрированных товариществ, товариществ с ограниченной ответственностью и корпораций с ограниченной ответственностью должны распространяться на ликвидацию кондо мутатис мутандис.

Раздел 60

После завершения ликвидации остающаяся собственность, если таковая имеется, делится между совладельцами пропорционально характеристикам их доли в общей собственности.

ПЛАТЕЖИ И РАСХОДЫ

Раздел 61

Платежи и расходы, связанные с запросом и регистрацией создания кондоминиума, с запросом и регистрацией ликвидации кондоминиума, изменением правил кондоминиума, изготовлением оригиналов и копий Сертификата собственника, с запросом и регистрацией юридических актов, имеющих отношение к квартире в кондо, относятся на счет просителя и должны выплачиваться в размерах, указанных в следующих разделах.

Раздел 62

Предписания Земельного кодекса, глава 11, разделы 104, 105, 106 касаются Закона о кондоминиумах мутатис мутандис.

ПЛАТЕЖИ И РАСХОДЫ

Название процедуры	цена
(1) регистрация кондо	500 В/ копия
(2) ликвидация кондоминиума	500 В/копия
(3) регистрация юридического лица	500 В/копия
(4) изменение правил	100 В/копия
(5) изготовление сертификата собственника или копии	100 В/копия
(6) юридическое право или юридический акт	
а. 2% от стоимости, но не менее	20 В
б. Право или акт без стоимости	20 В
(7) прочие платежи	
1. форма запроса	2 В
2. копирование документов, вкл заверку копий Должностным лицом Земельного департамента	5 В/стр
3. сертификация полученной копии	5 В/ копия
4. проверка права собственности	10 В/ квартира
5. принятие приложений по квартире	10 В/ квартира
(8) расходы	
1. публикация объявления	10 В/ объявление
2. плата свидетелю	2 В/ человек

Примечание: причиной принятия данного Закона о кондоминиумах стал рост числа проблем и конфликтов, связанных с жилыми домами в городских районах, и права собственности в области недвижимости не покрывались полностью предписаниями Гражданского и Коммерческого кодекса, нужды жильцов не находили эффективного решения в области владения неделимой собственностью в одних и тех же зданиях. Закон о кондоминиумах призван организовать систему

собственности на квартиры в кондо, помочь жителям общего кондо обрести индивидуальное право собственности, отличное от других собственников. В то же время Закон призван внести ясность в вопрос разделяемых расходов. В добавок создание множества кондоминиумов может организовываться и управляться по общим правилам, что явится фактором, вызывающим рост доверия среди потенциальных покупателей.

ЗАКОН О КОНДОМИНИУМАХ №2 ОТ 2534 БЭ.

Примечание: причина принятия данного Закона о кондоминиумах – необходимость разрешить иностранцам или иностранным юридическим лицам приобретать кондоминиумы в целях поощрения иностранных инвестиций. Опубликован в Правительственном вестнике №2534/171/1 пор/ 30 Сентября 1991 года

ЗАКОН О КОНДОМИНИУМАХ №3 ОТ 2542 БЭ

Раздел 5. после 5 лет, начиная с даты принятия данного Закона о кондоминиумах, все заявленное в параграфе 2 раздела 19 (бис) Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ отменяется и заменяется настоящим Законом о кондоминиумах.

Иностранцу или иностранному юридическому лицу, на которых распространяется действие раздела 19 и которые получили квартиру путем трансфера от другого иностранца или другого иностранного юридического лица, дается право владеть этой квартирой и в дальнейшем, даже если превышен лимит, определяемый разделом 19 (бис) параграф 1.

Примечание: причина принятия этого Закона о кондоминиумах заключается в том, чтобы изменить метод владения иностранцами или иностранными юрлицами квартирами в кондо и привести этот метод в соответствие с Актом о контроле за иностранной валютой, которым определяются меры контроля за иностранной валютой. Новое правило определяет, что вся ввозимая иностранцем валюта должна депонироваться или продаваться уполномоченным банкам. Процент собственности, находящийся в руках иностранца в кондоминиуме, также изменяется, чтобы усилить покупательские возможности и увеличить приток инвестиций в сектор строительства недвижимости. Более того Конституция Королевства также поощряет права населения и делает все законы, ограничивающие свободу, более гибкими, что позволяет гармонизировать раздел 335 (1) Конституции Таиланда.

Опубликовано в Правительственном вестнике №2542/31 кор 1/ 27 апреля 1999 года.

МИНИСТЕРСКОЕ ПРАВИЛО №8 (2543 БЭ) РАЗРАБОТАННОЕ В ОТНОШЕНИИ ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМАХ ОТ 2522 ГОДА БЭ

Правительственный вестник №117 от 4 октября 2000 года

В связи с разделом 5 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ и разделом 19 (бис) параграф 2, измененным Законом о кондоминиумах №3 от 2542 года БЭ, министр внутренних дел настоящим объявляет следующее Министерское правило:
Город Паттайя классифицируется в качестве новой правительственной зоны на основании раздела 19 (бис) параграф 2.

Принято 29 сентября 2000 года
Ваттана Асвахем
Зам министра внутренних дел.
По поручению министра внутренних дел

Примечание: причина принятия данного министерского правила заключается в том, чтобы квалифицировать город Паттайя как новую правительственную зону, отдельную от Бангкока и других муниципальных юрисдикций для того, чтобы разрешить иностранцам владеть кондоминиумами с превышением 49% общей площади здания кондо. В дополнение, раздел 19 (бис) параграф 2 Закона о кондоминиумах от 2522 БЭ был изменен Законом о кондоминиумах №3 от 2542 года БЭ в отношении правительственных зон, что делает введение этого министерского правила необходимым.

МИНИСТЕРСКИЙ ЗАКОН №9 РАЗРАБОТАННЫЙ В ОТНОШЕНИИ ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМАХ ОТ 2522 ГОДА БЭ

Правительственный вестник №117, раздел 91 кор, 4 октября 2000 года

В связи с тем, что раздел 5 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ и раздел 19 (бис) параграф 3 были изменены Законом о кондоминиумах №3 от 2542 года БЭ, министр внутренних дел настоящим объявляет следующее Министерское правило:

1. в данном правиле «иностранцем» следует считать иностранного гражданина и иностранное юридическое лицо, которые квалифицируются как иностранцы в разделе 19.
2. квартира в кондо, которой может владеть иностранец в числе 49 % и по которой подается заявление на регистрацию, является объектом регулирования и следующих процедур:
 - (1) в здании кондоминиума должно быть не менее 40 квартир
 - (2) кондоминиум должен быть зарегистрирован более, чем за год до того момента, когда с заявлением о регистрации обращается иностранец
 - (3) кондоминиум не должен располагаться в Военной зоне безопасности, как это предписывает Закон о военных зонах безопасности.
3. иностранец, проживающий в кондо не должен нарушать правила доброй морали и хороший порядок в местной общине
4. если иностранец получает какое-либо предписание от должностного лица или какие-либо инструкции, иностранный собственник должен им следовать в порядке владения или проживания в кондо так, как это определяется законами и правилами.

Принято 29 сентября 2000 года

Ваттана Асвахем
Зам министра внутренних дел
По поручению министра внутренних дел

Примечание: причина, по которой принято это Правило, - развитие раздела 19 параграф 3 в Законе о кондоминиумах от 2522 года БЭ, который был изменен Законом о кондоминиумах №3 от 2542 года с тем, чтобы разрешить иностранцам владеть частью, превышающей 49 %, что сделало необходимым принятие этого министерского правила.

ВАЖНО!!!

Данный перевод сделан только для того, чтобы помочь тайцам и иностранцам в понимании тайских законов и правил. Ссылаться на него нельзя, т.к. только тайская версия законов имеет законную силу. Переводчик не несет ответственности ни в каком виде, если возникли потери или лицо, пользующееся данным переводом в каких бы ни было целях пострадало. В ответственность пользователя входит свериться с тайской версией или сделать формальный запрос в компетентные органы.