

Гражданский и коммерческий кодекс Таиланда (часть II)

Аренда имущества

Глава I

Общие положения

Раздел 537. Аренда имущества - это договор, по которому лицо, называемое Арендодателем, соглашается предоставить другому лицу, называемому нанимателем, в пользование имущество в течение ограниченного периода времени, и наниматель соглашается платить арендную плату.

Раздел 538. Аренда недвижимого имущества не подлежит исполнению в судебном порядке, если нет каких-либо письменных доказательств, подписанных ответственной стороной. Если договор найма заключается на срок более трех лет, он подлежит исполнению только в течение трех лет, если только он не составлен в письменной форме и не зарегистрирован компетентным должностным лицом.

Раздел 539. Расходы по договору найма несут обе стороны в равной степени.

Раздел 540. Срок аренды недвижимого имущества не может превышать тридцати лет. Если он составлен на более длительный период, такой период сокращается до тридцати лет. Вышеуказанный срок может быть продлен, но он не должен превышать тридцати лет с момента продления.

Раздел 541. Договор найма (кроме недвижимого имущества) может быть заключен на весь срок жизни арендодателя или нанимателя

Раздел 542. Когда несколько лиц претендуют на одно и то же движимое имущество по разным договорам найма, предпочтение отдается нанимателю, который первым вступил во владение имуществом в силу своего контракта.

Раздел 543. Когда несколько лиц претендуют на одно и то же недвижимое имущество по разным договорам найма:

(1)	Если по закону регистрация ни одного из контрактов не требуется, предпочтение отдается нанимателю, который первым вступил во владение имуществом на основании своего контракта.
(2)	Если по закону требуется регистрация всех контрактов, предпочтение отдается нанимателю, чей контракт был зарегистрирован первым.
(3)	Если существует конфликт между договором, который требуется по закону, и договором, который не требуется по закону, подлежащим регистрации, предпочтение отдается нанимателю, чей контракт был зарегистрирован, если только другой наниматель не вступил во владение имуществом на основании своего контракта до даты регистрации.

Раздел 544. Если иное не предусмотрено договором найма, наниматель не может сдавать в субаренду или передавать свои права на все или часть арендованного имущества третьему лицу.

Раздел 545. Если наниматель на законных основаниях сдает арендованное имущество в субаренду, субарендатор несет прямую ответственность перед Арендодателем. В таком случае предоплата арендной платы, внесенная

субарендатором нанимателю, который сдает в субаренду, не может быть изъята Арендодателем.

Данные положения не препятствуют Арендодателю осуществлять свои права в отношении нанимателя.

Глава II

Обязанности и ответственность Арендодателя

Раздел 546. Арендодатель обязан предоставить арендованную недвижимость в хорошем состоянии.

Раздел 547. Арендодатель обязан возместить нанимателю любые необходимые и разумные расходы, понесенные им для сохранения арендованного имущества, за исключением расходов на обычное обслуживание и мелкий ремонт.

Раздел 548. В случае сдачи арендованного имущества в состоянии, не соответствующем цели, для которой оно сдается, наниматель может расторгнуть договор.

Раздел 549. Предоставление арендованного имущества, ответственность в случае дефектов и нарушений, а также последствия оговорки об отсутствии ответственности, регулируются положениями настоящего Кодекса, касающимися продажи (453-490 Гражданского и торгового кодекса Таиланда).

Раздел 550. Арендодатель несет ответственность за любые дефекты, которые возникают в течение срока действия контракта, и он должен произвести все ремонтные работы, которые могут потребоваться, за исключением тех, которые по закону или обычаю должны выполняться нанимателем.

Раздел 551. Если дефект не таков, что может лишить нанимателя возможности пользоваться арендованным имуществом, и может быть исправлен Арендодателем, наниматель должен сначала уведомить Арендодателя, чтобы исправить его. Если дефект не устранен в разумные сроки, наниматель может расторгнуть контракт при условии, что дефект достаточно серьезен, чтобы оправдать это расторжение.

Глава III

Обязанности и ответственность нанимателя

Раздел 552. Наниматель не может использовать арендованное имущество для других целей, кроме тех, которые являются обычными и обычными или которые были предусмотрены в контракте.

Раздел 553. Наниматель обязан заботиться о нанятом имуществе так же бережно, как человек с обычной осторожностью относился бы к своему собственному имуществу, а также выполнять обычное техническое обслуживание и мелкий ремонт.

Раздел 554. Если действия нанимателя противоречат положениям разделов 552, 553 или противоречат условиям контракта, или письму, где может быть указано, что наниматель должен соблюдать такие положения или условия, и если наниматель не соблюдает их, Арендодатель может расторгнуть контракт.

Раздел 555. Наниматель обязан разрешить Арендодателю или его агентам осматривать арендованное имущество в разумные сроки.

Раздел 556. Если арендованное имущество требует срочного ремонта в течение срока действия контракта, и если Арендодателем указано, что требуется выполнить действия, необходимые для такого ремонта, наниматель не может отказать в разрешении на выполнение таких действий, хотя это может причинить ему неудобства. Однако, если ремонт носит такой характер, что может занять неоправданно много времени и, следовательно, привести к непригодности имущества для целей, для которых оно сдается в аренду, наниматель может расторгнуть договор.

Раздел 557. Наниматель должен немедленно сообщить о случившемся Арендодателю в любом из следующих случаев:

- Если арендованное имущество нуждается в ремонте, или
- Если требуется превентивная мера для предотвращения опасности, или
- Если третье лицо посягает на арендованное имущество или предъявляет на него права.

Если наниматель не соблюдает это положение, он несет ответственность за любой ущерб, причиненный задержкой, вызванной таким невыполнением.

Раздел 558. Наниматель не может вносить изменения или дополнения в арендуемое имущество без разрешения Арендодателя. Если он делает это без такого разрешения, он должен, по требованию Арендодателя, восстановить имущество в его прежнем состоянии, и он несет ответственность перед Арендодателем за любые убытки или ущерб, которые могут возникнуть в результате такого изменения или добавления

Раздел 559. Если срок уплаты арендной платы не установлен договором или обычаем, арендная плата должна быть выплачена в конце каждого периода, на который она предусмотрена, то есть: если недвижимость сдается в аренду за такую-то сумму в год, арендная плата выплачивается в конце каждого года. Если недвижимость сдается в аренду по такой-то цене в месяц, арендная плата выплачивается в конце каждого месяца.

Раздел 560. В случае неуплаты арендной платы Арендодатель может расторгнуть договор. Но, если арендная плата выплачивается ежемесячно или с более длительными интервалами, Арендодателю необходимо сначала уведомить нанимателя о том, что оплата требуется в течение периода не менее пятнадцати дней.

Раздел 561. Если письменное описание состояния арендованного имущества не было составлено и подписано обеими сторонами, предполагается, что наниматель получил имущество в хорошем состоянии, и он должен вернуть имущество в таком состоянии при расторжении или прекращении действия договора, если он не может доказать, что оно было неисправно во время доставки.

Раздел 562. Наниматель несет ответственность за любые убытки или ущерб, причиненные имуществу по его собственной вине или по вине лиц, проживающих с ним или являющихся его подчиненными. Но он не несет ответственности за убытки или ущерб, возникшие в результате надлежащего использования.

Раздел 563. Никакие претензии против нанимателя в связи с договором найма не могут быть предъявлены позднее, чем через шесть месяцев после возвращения арендованного имущества.

Глава IV

Прекращение действия договора найма

Раздел 564. Договор найма расторгается по истечении согласованного срока без предварительного уведомления.

Раздел 565. Предполагается, что аренда садовой земли производится на один год. Предполагается, что аренда рисовой земли производится на сельскохозяйственный год.

Раздел 566. Если срок не согласован или не предполагается, любая из сторон может расторгнуть договор найма в конце каждого периода для уплаты арендной платы, при условии, что уведомление предоставляется по крайней мере за один период аренды, но уведомление должно быть сделано не более чем за два месяца.

Раздел 567. Если все арендованное имущество теряется, договор аннулируется.

Раздел 568. Если только часть арендованного имущества потеряна без вины нанимателя, он может потребовать, чтобы арендная плата была уменьшена частично на потерянную часть.

Если в таком случае наниматель не может с оставшейся частью выполнить цель, ради которой он заключил договор найма, он может расторгнуть его.

Раздел 569. Договор найма недвижимого имущества не прекращается передачей права собственности на арендованное имущество.

Получатель имеет право на права и несет обязанности передающего лица по отношению к нанимателю.

Раздел 570. Если по истечении согласованного срока наниматель остается во владении имуществом, а арендодатель, зная об этом, не возражает, считается, что стороны продлили договор на неопределенный срок.

Раздел 571. Если договор аренды рисовой земли прекращается или прекращается после того, как наниматель посадил рис, наниматель имеет право оставаться во владении до окончания сбора урожая, но он должен платить арендную плату.