

ГРАЖДАНСКИЙ И ТОРГОВЫЙ КОДЕКС ТАИЛАНДА (с изменениями до 2023 г.)

РАЗДЕЛ XII

ИПОТЕКА

ГЛАВА I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел 702. Ипотека - это договор, по которому лицо, называемое залогодателем, передает имущество другому лицу, называемому залогодержателем, в качестве обеспечения исполнения обязательства, без передачи имущества залогодержателю.

Залогодержатель имеет право на получение выплаты из заложенного имущества в пользу обычных кредиторов, независимо от того, было ли право собственности на имущество передано третьему лицу.

Раздел 703. Недвижимое имущество любого вида может быть заложено.

Следующие движимые вещи также могут быть заложены при условии, что они зарегистрированы в соответствии с законом:

	Судно водоизмещением пять тонн и более
(1)	<i>Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 14) 2005 г.</i>
(2)	Плавучие дома.
(3)	Вьючное животное
(4)	Любое другое движимое имущество, в отношении которого закон может предусмотреть регистрацию для этой цели.

Раздел 704. В договоре об ипотеке должно быть указано заложенное имущество.

Раздел 705. Никакое имущество не может быть заложено, кроме как владельцем на данный момент.

Раздел 706. Лицо, чье право собственности на имущество регулируется условием, может заложить такое имущество только при соблюдении такого условия.

Раздел 707. Положения раздела 681, касающиеся поручительства, применяются с соответствующими изменениями.

Раздел 708. Договор об ипотеке должен содержать в тайской валюте либо определенную сумму, либо максимальную сумму, на которую в качестве обеспечения передается заложенное имущество.

Раздел 709. Лицо может заложить свое имущество в качестве обеспечения исполнения обязательства другим лицом.

Раздел 710. Исполнение одного и того же обязательства может быть обеспечено ипотекой нескольких объектов недвижимости, принадлежащих либо одному, либо нескольким владельцам.

Стороны могут договориться:

(1)	Что залогодержатель должен реализовать свое право на заложенное имущество в определенном порядке.
(2)	Что каждое имущество является обеспечением только для определенной части обязательства.

Раздел 711. До наступления срока исполнения обязательства любое соглашение о том, что залогодержатель в случае неисполнения станет владельцем заложенного имущества или распорядится им иначе, чем в соответствии с положениями, касающимися принудительного исполнения ипотеки, является недействительным.

Раздел 712. Несмотря на любое положение в договоре об обратном, имущество, заложенное одному лицу, может быть заложено другому лицу в течение срока действия предыдущего договора.

Раздел 713. Если иное не оговорено в договоре об ипотеке, залогодатель может погасить ипотеку в рассрочку.

Раздел 714. Договор об ипотеке должен быть составлен в письменной форме и зарегистрирован компетентным должностным лицом.

Раздел 714/1 Все соглашения, касающиеся ипотеки, которые отличаются от раздела 728, 729 и 735, являются недействительными.

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 20) 2014 г.

ГЛАВА II

ОБЪЕМ ИПОТЕКИ

Раздел 715. Заложенное имущество является обеспечением исполнения обязательства и следующих принадлежностей:

(1) Проценты.

(2) Компенсация в случае неисполнения обязательства

(3) Расходы на принудительное исполнение ипотеки.

Раздел 716. Ипотека, даже частичное исполнение, распространяется на все заложенное имущество и на каждое из них в целом.

Раздел 717. Если заложенное имущество разделено на участки, ипотека продолжает распространяться на все без исключения такие участки.

Раздел 718. Ипотека распространяется на все, что связано с заложенным имуществом, с учетом, однако, ограничений, содержащихся в следующих разделах.

Раздел 719. Ипотека на землю не распространяется на здания, возведенные залогодателем на такой земле после даты ипотеки, если в договоре нет специального положения на этот счет.

Однако в любом случае залогодержатель может продать такие здания вместе с землей, но он может воспользоваться своим преимущественным правом только в отношении цены, полученной за землю.

Раздел 720. Ипотека на здания, возведенные или построенные на земле или под землей другого лица, не распространяется на такую землю, и *наоборот*.

Раздел 721. Ипотека не распространяется на плоды заложенного имущества, за исключением случаев, когда залогодержатель уведомил залогодателя или получателя о своем намерении принудительно исполнить ипотеку.

ГЛАВА III

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ И ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

Раздел 722. Когда имущество было заложено, и сервитут или другое вещное право зарегистрировано после регистрации ипотеки без согласия залогодержателя, **ипотека имеет приоритет над сервитутом или другим вещным правом**, и последнее будет удалено из реестра, если его существование наносит ущерб праву залогодержателя на принудительное исполнение ипотеки.

Раздел 723. Если заложенное имущество повреждено, или если одно из заложенных свойств утрачено или повреждено, так что обеспечение становится недостаточным, залогодержатель может немедленно принудительно взыскать ипотеку, если только залогодатель не виноват и не предлагает либо заложить другое имущество достаточной стоимости, либо возместить ущерб в течение разумного срока.

Раздел 724. Залогодатель, который заложил свое имущество в качестве обеспечения исполнения обязательства другим лицом и выполняет обязательство от имени должника по предотвращению принудительного исполнения ипотеки, имеет право взыскать с должника сумму исполнения.

В случае принудительного исполнения ипотеки залогодатель имеет право взыскать с должника сумму, на которую залогодержатель был удовлетворен таким исполнением

Раздел 725. Когда два или более лица отдельно заложили свое имущество в качестве обеспечения исполнения одного и того же обязательства другим лицом, и не было указано

никакого распоряжения, залогодатель, который выполнил обязательство или на чье имущество была наложена ипотека, не имеет права регресса против других залогодателей.

Раздел 726. Когда несколько лиц отдельно заложили свое имущество в качестве обеспечения выполнения одного и того же обязательства другим лицом, и был определен порядок, освобождение, предоставленное залогодержателем одному из залогодателей, освобождает последующих залогодателей от ответственности в размере ущерба, понесенного ими в результате.

Раздел 727 Положения разделов 691, 697, 700 и 701 применяются с соответствующими изменениями к случаям, когда лицо закладывает свое имущество в качестве обеспечения обязательства, которое должно быть оплачено другим лицом.

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 20) 2014 г.

Раздел 727/1 В любом случае, залогодатель, который закладывает свое имущество, чтобы обеспечить долги, которые должны платить другие люди, не несет ответственности за этот долг, превышающий цену заложенного имущества на момент обращения взыскания на ипотеку или высвобождения заложенного имущества.

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 20) 2014 г.

Любое соглашение, которое влечет за собой ответственность залогодателя сверх той, которая предусмотрена в параграфе один, или когда залогодатель отвечает как поручитель, недействительно, независимо от того, существует ли такое соглашение в договоре об ипотеке или заключено в виде отдельного договора, за исключением случая, когда юридическое лицо является должником и лицо, наделенное полномочиями на управление или лицо, контролирующее деятельность такого юридического лица, передает ипотеку как собственное обеспечение долга юридического лица и залогодателя и заключило договор поручительства в виде отдельного договора.

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 21) 2015 г.

ГЛАВА IV

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИСПОЛНЕНИЕ ИПОТЕКИ

Раздел 728 При обращении взыскания на ипотеку, залогодержатель должен письменно уведомить должника о том, что долг должен быть уплачен в разумный срок, который не может быть менее шестидесяти дней с даты получения должником такого уведомления. Если должник пренебрегает и не выполняет уведомление, залогодержатель может обратиться в суд с иском о принятии решения о наложении ареста на заложенное имущество и реализации его с публичных торгов.

В случае с залогодателем, который закладывает свое имущество для обеспечения долгов, которые должны платить другие люди, залогодержатель обязан направить такое извещение залогодателю в течение пятнадцати дней со дня направления извещения должнику. Если залогодержатель не предпримет действий в течение пятнадцати дней, такой залогодатель освобождается от ответственности по процентам и возмещению задолженности должника, а также стоимости сбора, который является устройством такого долга, понесенного с даты истечения указанного пятнадцатидневного периода.

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 20) 2014 г.

Раздел 729 При принудительном исполнении ипотеки в соответствии с разделом 728, если нет другой ипотеки или другого преимущественного права, зарегистрированного в отношении того же имущества, залогодержатель может обратиться в суд с иском об освобождении заложенного имущества на следующих условиях вместо продажи с торгов.

(1) Должник не выплачивал проценты в течение пяти лет; и

(2) Залогодержатель убеждает суд в том, что цена такого имущества меньше причитающейся суммы.

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 20) 2014 г.

Раздел 729/1 В любое время после наступления срока погашения долга, при отсутствии другой ипотеки или иных преимущественных прав, зарегистрированных на то же

имущество, залогодатель имеет право письменно уведомить залогодержателя о том, чтобы залогодатель мог приступить к продаже заложенного имущества с аукциона без обращения в суд. Залогодержатель должен приступить к продаже заложенного имущества в течение одного года со дня получения извещения.

В случае, если залогодержатель не реализует заложенное имущество с торгов в срок, указанный в абзаце первом, то залогодатель освобождается от ответственности за проценты и компенсацию, которые должник должен, а также за обязательства, которые являются содержанием этих долгов, возникших после истечения такого периода

Когда залогодержатель продает заложенное имущество с аукциона, то с чистой выручки, залогодержатель должен совершить распределение долга и обязательств. Если еще остались деньги, их необходимо вернуть залогодателю или тому, кто должен получить деньги. Но если денег меньше суммы долга, то должно быть в соответствии с разделом 733. В случае, когда залогодателем является лицо, которое закладывает имущество для обеспечения обязательства, которое должно быть оплачено другим лицом, залогодатель несет ответственность только в объеме, указанном в разделе 727/1.

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 20) 2014 г.

Раздел 730. Когда одно и то же имущество заложено нескольким залогодержателям, они ранжируются в соответствии с соответствующими датами и часами регистрации, и более ранний залогодержатель должен быть удовлетворен раньше более позднего.

Раздел 731. Более поздняя ипотека не может обеспечить реализацию его права на ущерб от более ранней.

Раздел 732. Чистая выручка от аукциона распределяется между залогодержателями в соответствии с их рангами, а излишки, если таковые имеются, передаются залогодателю.

Раздел 733. Если оценочная стоимость имущества в случае обращения взыскания составляет или чистая выручка в случае аукциона меньше причитающейся суммы, должник по обязательству не несет ответственности за разницу.

Раздел 734. Когда несколько объектов недвижимости были заложены для обеспечения одного и того же обязательства, и не было указано никакого распоряжения, залогодержатель может реализовать свое право в отношении всех или любого из объектов недвижимости; при условии, что он не делает этого в отношении большего количества объектов, чем необходимо для удовлетворения его права.

Если залогодержатель реализует свое право на все объекты недвижимости одновременно, бремя обязательства распределяется в соответствии с соответствующей стоимостью объектов недвижимости, за исключением случаев, когда суммы ипотечных кредитов указаны для каждого объекта недвижимости, и в этом случае распределение производится в соответствии с соответствующими суммами ипотечных кредитов на все объекты недвижимости.

Однако, если залогодержатель реализует свое право в отношении одного из объектов недвижимости, залогодержатель может получить исполнение всего своего обязательства от такого имущества. В этом случае следующий по рангу залогодержатель считается суброгированным по отношению к предыдущему залогодержателю и может обеспечить ипотеку вместо него на сумму, которую предыдущий залогодержатель получил бы от другого имущества в соответствии с положениями предыдущего параграфа.

Раздел 735. Когда залогодержатель намеревается принудительно взыскать ипотеку с получателя заложенного имущества, последнему должно быть направлено письменное уведомление за шестьдесят дней до принудительного исполнения ипотеки.

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 20) 2014 г.

ГЛАВА V

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОЛУЧАТЕЛЯ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА

Раздел 736. Получатель заложенного имущества может отменить ипотеку при условии, что он не является основным должником, поручителем или наследником любого из них.

Раздел 737. Получатель может снять ипотеку в любое время, но если он был уведомлен залогодержателем о намерении залогодержателя принудительно взыскать ипотеку, он должен сделать это в течение шестидесяти дней после этого.

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 20) 2014 г.

Раздел 738. Получатель, желающий снять ипотеку, должен уведомить основного должника и сделать предложение каждому зарегистрированному кредитору, будь то посредством ипотеки или иным образом, заплатить разумную сумму, соответствующую стоимости имущества.

Предложение должно содержать следующие сведения:

(1) Место и описание заложенного имущества.
(2) Дата перехода права собственности.
(3) Имя бывшего владельца.
(4) Имя и место жительства получателя.
(5) Предложенная сумма.
(6) Расчет общей суммы, причитающейся каждому из кредиторов, включая аксессуары, и суммы, которая будет распределена между ними в соответствии с их соответствующими рангами.

Прилагается заверенная копия записей в официальном реестре заложенного имущества.

Раздел 739. Если какой-либо кредитор отказывается от предложения, он должен подать иск в суд в течение одного месяца с даты предложения о вынесении решения о продаже заложенного имущества на публичных торгах, при условии, что:

(1) Он авансом оплачивает стоимость продажи;
(2) Он обязуется сделать ставку или сделать ставку выше суммы, предложенной получателем, и
(3) Он уведомляет о своем отказе получателя, других зарегистрированных кредиторов, бывшего владельца и основного должника.

Раздел 740. Если чистая выручка от аукциона превышает сумму, предложенную получателем, расходы на проведение аукциона несет он; в противном случае кредитор, требующий продажи, несет расходы на проведение аукциона.

Раздел 741. Когда все кредиторы принимают предложение, прямо или косвенно, ипотека и преимущественные права отменяются получателем, выплачивающим или вносящим вместо исполнения предложенную сумму.

Раздел 742. Когда в результате принудительного исполнения или отмены ипотеки лицо, ранее приобретшее заложенное имущество, лишается имущества, такое лишение не имеет обратной силы, и преимущественные права регистрируются его собственными кредиторами залогодателя или другого бывшего владельца.

В таком случае, если какие-либо права на заложенное имущество, существующие в пользу или против лица, которое таким образом ранее приобрело заложенное имущество, были прекращены путем слияния во время его приобретения, они должны возродиться в его пользу или против него после того, как он был лишен заложенного имущества.

Раздел 743. Получатель несет ответственность за ущерб, если его действия или небрежность сделали имущество менее ценным, и в результате этого кредиторы, имеющие ипотечные кредиты или преимущественные права, понесли убытки. Однако получатель не может требовать какой-либо потраченной им суммы или возмещения своих расходов на улучшения, за исключением случаев, когда он увеличил стоимость имущества, и только до суммы увеличения стоимости на момент проведения аукциона.

ГЛАВА VI ПРЕКРАЩЕНИЕ ИПОТЕКИ

Раздел 744. Ипотека перестанет существовать.

(1) когда обеспеченный долг погашен по любой причине, кроме давности

(2) когда ипотека в письменной форме передается залогодателю

(3) когда залогодатель освобожден

(4) при снятии ипотеки

5) при продаже заложенного имущества с торгов по решению суда, вытекающему из обращения взыскания на ипотеку или отзыва ипотеки; или когда имущество продается с аукциона в соответствии с разделом 729/1

(6) При освобождении заложенного имущества

Изменения внесены Поправками к Гражданскому и Коммерческому кодексу (№ 20) 2014 г.

Раздел 745. Залогодержатель может принудительно взыскать ипотеку даже после того, как обеспеченное обязательство было прекращено по давности, но задолженность по процентам по ипотеке не может быть взыскана в течение более пяти лет.

Раздел 746. Любое исполнение, полное или частичное, или любое прекращение действия, или любое соглашение, изменяющее ипотеку или обеспеченное обязательство, должно быть зарегистрировано компетентным должностным лицом по запросу заинтересованной стороны, в противном случае оно не может быть предъявлено третьему лицу.