

Гражданский и коммерческий кодекс Таиланда
(с изменениями на 2023 г.)

(часть III)
КНИГА IV
СОБСТВЕННОСТЬ

ГЛАВА II
ОБЪЕМ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Раздел 1335. В соответствии с положениями настоящего Кодекса или других законов право собственности на землю распространяется как на поверхность, так и под поверхность.

Раздел 1336. В рамках закона владелец имущества имеет право использовать и распоряжаться им и получает его плоды; он имеет право следить и возвращать его у любого лица, не имеющего права его задерживать, и имеет право предотвращать незаконное вмешательство в него.

Раздел 1337. Если какое-либо лицо при осуществлении своего права причиняет владельцу недвижимого имущества больший ущерб или неудобства, чем естественно и разумно ожидать или предполагать, принимая во внимание характер и положение такого имущества, владелец имеет право, без ущерба для любого требования о компенсации, получить такой ущерб или уменьшить неудобства.

Раздел 1338. Ограничения, налагаемые законом на права владельца недвижимого имущества, не обязательно регистрировать.

Такие ограничения, налагаемые законом на права владельца недвижимого имущества, не нуждаются в регистрации.

Ограничения, налагаемые в общественных интересах, не могут быть ни сняты, ни изменены.

Раздел 1339. Владелец участка земли обязан забирать воду, которая естественным образом стекает на него с возвышенности.

Вода, которая естественным образом течет на нижние земли и необходима для такой земли, может быть сохранена владельцем более высоких земель только в той степени, которая необходима для его земли.

Раздел 1340. Владелец участка земли обязан забирать воду, поступающую к нему с возвышенности в результате искусственного осушения возвышенности, если до осушения вода естественным образом стекала на его землю.

Если в результате такого искусственного осушения будет причинен какой-либо ущерб, владельцы нижних земель могут, без ущерба для каких-либо требований о компенсации, потребовать от владельца более высоких земель за его счет провести дренаж прямо через нижние земли к общественному водному пути или дренажу.

Раздел 1341. Владелец недвижимого имущества не должен строить крыши или другие сооружения, которые вызывают попадание дождевой воды на прилегающую собственность.

Раздел 1342. Колодец, пруд, выгребная яма или емкость для навоза или мусора не могут быть вырыты в пределах двух метров от линии границы.

Канавы или котлованы для прокладки подземных водопроводов или аналогичных сооружений не могут быть сделаны ближе к линии границы, чем на половину глубины такой канавы или котлована, при условии, что они всегда могут быть сделаны на расстоянии одного метра или более.

В любом случае, когда работы, упомянутые в предыдущих пунктах, выполняются вблизи линии границы, необходимо соблюдать должную осторожность, чтобы предотвратить попадание земли или песка, а также просачивание воды или грязи.

Раздел 1343. Земля не может быть раскопана или перегружена таким образом, чтобы поставить под угрозу сохранение почвы на прилегающем участке земли, если не предусмотрены надлежащие меры для предотвращения и нанесения ущерба.

Раздел 1344. Предполагается, что заборы, стены, изгороди или канавы, которые служат границей, принадлежат владельцам общей прилегающей собственности.

Раздел 1345. Когда изгородь или канава, которая не используется в качестве дренажа, принадлежит владельцам двух смежных участков земли совместно, каждый из владельцев имеет право срубить изгородь или засыпать канаву до линии границы при условии, что он построит стену или возведет забор вдоль линии границы.

Раздел 1346. Предполагается, что дерево, стоящее на линии границы, принадлежит владельцам смежных участков земли совместно. Его плоды принадлежат таким владельцам в равных долях, а также сама древесина, если дерево срублено.

Любой владелец может потребовать демонтажа дерева, при этом расходы на демонтаж они несут в равной степени. Однако сосед, требующий удаления, несет расходы в одиночку, если другой отказывается от своего права на дерево. Удаление может не потребоваться, если дерево служит пограничным знаком и не может быть заменено каким-либо подходящим пограничным знаком.

Раздел 1347. Владелец участка земли может отрезать и сохранить корни дерева или куста, которые проникли с соседнего участка земли. Он также может обрезать и сохранить нависающие ветви, предварительно уведомив владельца прилегающего участка земли о необходимости их удаления, поскольку такое уведомление не было выполнено.

Раздел 1348. Плоды, естественным образом падающие на прилегающую землю, считаются плодами такой земли.

Раздел 1349. Если участок земли настолько окружен другими участками земли, что к нему нет доступа к общественным путям, владелец может пройти по прилегающей земле, чтобы добраться до общественного пути.

То же самое применяется, если проезд возможен только через пруд, болото или море, или если есть крутой склон со значительной разницей в уровне между землей и общественным путем.

Место и способ проезда должны быть выбраны таким образом, чтобы удовлетворить потребности лица, имеющего право на проезд, и в то же время нанести как можно меньший ущерб окружающей земле. Лицо, имеющее право на проезд, может, при необходимости, построить дорогу для проезда.

Лицо, имеющее право на проход, должно выплатить компенсацию за любой ущерб, понесенный владельцем земли в связи с созданием прохода. Такая компенсация, за исключением ущерба, причиненного в результате строительства дороги, может быть произведена путем ежегодных выплат

Раздел 1350. В тех случаях, когда земля была разделена или частично передана таким образом, что участок остался без доступа к общественному пути, владелец такого участка может претендовать на право проезда в соответствии с разделом отказа только на землю, которая была разделена или частично передана. В таком случае компенсация выплачиваться не должна

Раздел 1351. Владелец участка земли может, после разумного уведомления, использовать прилегающую землю настолько, насколько это необходимо для возведения или ремонта забора, стены или здания на своей границе или вблизи нее, но он не может войти в жилой дом или соседа без согласия последнего. В случае причинения ущерба сосед может потребовать компенсацию.

Раздел 1352. Владелец участка земли обязан, при условии выплаты ему разумной компенсации, разрешить прокладку через его землю водопроводов, дренажных труб, электрических проводов или аналогичных сооружений для использования прилегающей

земли, если без использования его земли они не могут быть проложены или могут быть разрушены; но он может потребовать, чтобы его интересы были приняты во внимание.

В исключительных случаях, когда сооружения должны находиться над землей, он может потребовать, чтобы разумная часть его земли, на которой должны быть установлены такие сооружения, была куплена у него по цене, которая покрывает стоимость земли и компенсацию за любой ущерб, возникший в результате продажи.

В случае изменения обстоятельств он может потребовать, чтобы установки были перенесены в такую другую часть его земли, которая может соответствовать его интересам. Расходы по удалению должны быть оплачены владельцем прилегающей земли. Однако, если того требуют особые обстоятельства дела, другой землевладелец может быть привлечен к ответственности за разумную долю стоимости.

Раздел 1353. Человек может вести свой скот на незагороженную землю другого лица или через нее для выпаса и водопоя; он может брать воду из колодца или загона на такой земле; при условии, что это не плантация и она не подготовлена для выращивания, засеяна или покрыта урожаем. Однако владелец может запретить такие действия.

Раздел 1354. Человек может, если это разрешено местным обычаем, входить в лес, лес или пастбище, принадлежащие другому лицу, для сбора топлива или сбора диких фруктов, овощей, грибов и тому подобного, при условии, что владелец не запрещает это

Раздел 1355. Владелец участка земли, вдоль или через который проходит водный путь, не имеет права брать больше воды, чем необходимо для его разумных потребностей, в ущерб любому другому участку земли на водном пути.

ГЛАВА III **СОВМЕСТНОЕ ВЛАДЕНИЕ**

Раздел 1356. Если имущество принадлежит нескольким лицам совместно, применяются положения этой главы, если иное не предусмотрено законом.

Раздел 1357. Предполагается, что совладельцы имеют равные доли.

Раздел 1358. Предполагается, что совладельцы имеют право совместно управлять имуществом.

Вопросы обычного управления решаются большинством совладельцев. Тем не менее, каждый совладелец может совершать действия по обычному управлению, если большинство не решит иначе; но в любом случае он может совершать действия по сохранению.

Все важные вопросы управления должны решаться большинством совладельцев, которые также должны составлять не менее половины стоимости имущества.

Решение о смене объекта может быть принято только с согласия всех совладельцев.

Раздел 1359. Каждый совладелец может осуществлять в отношении третьих лиц любое право, вытекающее из права собственности, в отношении всего имущества, при условии, однако, в случае предъявления требования о возврате имущества, на условиях, указанных в разделе 302 настоящего Кодекса.

Раздел 1360. Каждый совладелец имеет право использовать имущество в той мере, в какой такое использование не противоречит правам других совладельцев.

Раздел 1361. Каждый совладелец может распоряжаться, закладывать или взимать плату за свою долю.

Само имущество может быть отчуждено, заложено, заложено или облагаться налогом только с согласия всех совладельцев.

Однако, если совладелец продал, заложил, заложил или наложил арест на имущество без согласия всех других совладельцев, и впоследствии он становится его единственным владельцем, такой акт вступает в силу.

Раздел 1362. Каждый совладелец обязан перед другими совладельцами нести пропорционально своей доле расходы на управление, налогообложение и расходы на сохранение имущества, а также на его общее использование.

Раздел 1363. Каждый совладелец имеет право требовать раздела имущества, если только он не лишен права делать это юридическим актом или вследствие постоянного характера цели совместного владения.

Право требовать раздела не может быть исключено юридическим актом на период, превышающий десять лет одновременно.

Совладелец не может требовать раздела в неразумный момент.

Раздел 1364. Раздел осуществляется путем фактического раздела имущества или путем его продажи и раздела выручки от продажи между совладельцами.

Если совладельцы не могут договориться о порядке раздела, суд может, по заявлению любого из них, распорядиться о фактическом разделе имущества, и любое неравенство, которое может быть в распределенных долях, может быть исправлено путем денежной компенсации. Если такое разделение невозможно или может привести к серьезным убыткам, суд может распорядиться о продаже имущества на частном аукционе среди совладельцев или на открытом аукционе.

Раздел 1365. Если совладельцы несут солидарную ответственность перед третьим лицом за обязательство в отношении общего имущества или за другое обязательство, принятое с целью выполнения такого обязательства, каждый из них может во время раздела потребовать, чтобы исполнение было произведено из общего имущества или обеспечено им.

Если совладелец несет ответственность перед другим совладельцем по обязательству, вытекающему из совместного владения, или по другому обязательству, возникшему с целью выполнения такого обязательства, последний может во время раздела потребовать, чтобы исполнение было произведено из доли общего имущества, выделенной его совладельцу-должнику или обеспеченный им.

Вышеуказанные права могут быть реализованы в отношении получателя доли совладельца или ее правопреемника.

Если продажа общего имущества необходима, применяются положения предыдущего раздела.

Раздел 1366. Каждый совладелец несет, пропорционально своей доле, те же обязательства, что и продавец, в отношении имущества, которое другие совладельцы получили при разделе.