

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

(часть III)
КНИГА IV
СОБСТВЕННОСТЬ

РАЗДЕЛ VI
ПРАВО ЗАСТРОЙКИ

Раздел 1410. Владелец участка земли может создать право на надземные владения в пользу другого лица, предоставив ему право владения на земле или под землей зданиями, сооружениями или плантациями.

Раздел 1411. Если иное не предусмотрено законом, создающим его, право на суперфиции (право застройки) может передаваться и передаваться по наследству.

Раздел 1412. Право на суперфиции может быть создано либо на определенный период времени, либо на всю жизнь владельца земли или суперфиции.

Если он создается на определенный период времени, применяются положения пункта 3 статьи 1403.

Раздел 1413. Если период времени не был установлен, право на суперфиции может быть прекращено в любое время любым партнером, направившим разумное уведомление другому. Но когда должна быть уплачена арендная плата, необходимо либо дать предварительное уведомление за один год, либо оплатить арендную плату за один год.

Раздел 1414. Если арендатор не соблюдает существенные условия, указанные в законе о создании надстроек, или, когда арендная плата должна быть уплачена, он не платит ее в течение двух лет подряд, его право на надстройки может быть прекращено.

Раздел 1415. Право на надстройки не прекращается в результате разрушения зданий, сооружений или плантаций, даже если это вызвано форс-мажорными обстоятельствами.

Раздел 1416. Когда право на суперфиций прекращается, суперфиций может забрать свои здания, сооружения или плантации при условии, что он восстановит землю в ее прежнее состояние.

Если вместо разрешения на снос зданий, сооружений или плантаций владелец земли уведомляет о своем намерении купить землю по рыночной стоимости, суперпользователь не может отказаться от предложения, кроме как на разумных основаниях.

РАЗДЕЛ VII
УЗУФРУКТ

(вещное право пользования чужим имуществом с правом присвоения доходов от него, но с условием сохранения его целостности, ценности и хозяйственного назначения)

Раздел 1417. На недвижимое имущество может распространяться узуфрукт, в силу которого узуфруктуарий имеет право на владение, пользование и пользование имуществом.

Он имеет право управления имуществом.

Узуфрукт леса, шахты или карьера дает право узуфруктуарию на эксплуатацию леса, шахты или карьера.

Раздел 1418. Узуфрукт может быть создан либо на определенный период времени, либо на срок жизни узуфруктуария. Если срок не установлен, предполагается, что узуфрукт действует в течение срока жизни узуфруктуария.

Раздел 1419. Если имущество уничтожается без выплаты компенсации, владелец не обязан его восстанавливать; но, если он делает это в какой-либо степени, узуфрукт восстанавливается в этом объеме.

Если выплачивается какая-либо компенсация, владелец или узуфруктуарий должны восстановить собственность, если это невозможно, с учетом суммы полученной компенсации, и узуфрукт восстанавливается в этом объеме; но, если восстановление невозможно, узуфрукт прекращается, и компенсация должна быть разделена между владельцем и узуфруктуарием пропорционально ущербу, понесенному ими соответственно.

Те же правила применяются в случае экспроприации, а также в случае частичного уничтожения имущества или частичной невозможности восстановления имущества.

Раздел 1420. Когда узуфрукт подходит к концу, узуфруктуарий должен вернуть собственность владельцу.

Узуфруктуарий несет ответственность за уничтожение или снижение стоимости имущества, если он не докажет, что ущерб был причинен не по его вине.

Он должен заменить все, что он незаконно потребил.

Он не обязан выплачивать компенсацию за снижение стоимости, вызванное разумным использованием.

Раздел 1421. Узуфруктуарий должен, при осуществлении своих прав, заботиться о собственности так, как должен заботиться о своей собственности человек с обычной осмотрительностью.

Раздел 1422. Если иное не предусмотрено законом о создании узуфрукта, узуфруктуарий может передать осуществление своего права третьему лицу. В таком случае владелец имущества может подать в суд на прямого получателя.

Раздел 1423. Владелец может возражать против любого незаконного или неразумного использования имущества.

Если владелец докажет, что его права находятся под угрозой, он может потребовать обеспечения от узуфруктуария, за исключением случая дарителя, который зарезервировал для себя узуфрукт переданного имущества.

Если узуфруктуарий не предоставит обеспечение в разумный срок, установленный для этой цели, или если, несмотря на возражения владельца, он продолжает использовать имущество незаконно или необоснованно, суд может назначить Получателя для управления имуществом вместо него. После предоставления гарантии Суд может освободить назначенного таким образом Получателя.

Раздел 1424. Узуфруктуарий обязан сохранять сущность собственности неизменной и несет ответственность за обычное техническое обслуживание и хороший ремонт.

Если для сохранения имущества необходимы важные ремонтные работы или меры, узуфруктуарий должен немедленно сообщить об этом владельцу и разрешить их проведение. В случае неисполнения обязательств владельцем, узуфруктуарий может выполнить работы за счет владельца.

Раздел 1425. Все чрезвычайные расходы должен нести владелец, но для покрытия этих расходов или расходов, предусмотренных предыдущим разделом, он может реализовать часть имущества, если узуфруктуарий не готов предоставить необходимые средства без взимания процентов.

Раздел 1426. Узуфруктуарий обязан в течение срока действия узуфрукта нести расходы по управлению имуществом, платить налоги и пошлины и нести ответственность за проценты, подлежащие уплате по долгам, начисленным на него.

Раздел 1427. По требованию владельца узуфруктуарий обязан обеспечить сохранность имущества от потери в пользу владельца; и если имущество уже застраховано, он обязан продлить такую страховку в установленный срок, он должен оплатить страховые взносы за весь период своего узуфрукта.

Раздел 1428. Никакие действия владельца против узуфруктуария или его получателя в связи с узуфруктом или наоборот не могут быть предъявлены позднее, чем через год после окончания срока действия узуфрукта. Но в случае действия владельца, который не мог

знать о прекращении узурфрукта, срок действия одного года истекает с того момента, когда он знал или должен был знать об этом.

РАЗДЕЛ VIII

ПЛАТА ЗА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Раздел 1429. За недвижимое имущество может взиматься плата, дающая бенефициару право на периодическое использование такого имущества или на определенное его использование и пользование.

Раздел 1430. Плата за недвижимое имущество может взиматься либо на определенный период времени, либо на всю жизнь бенефициара.

Если срок не установлен, предполагается, что плата взимается за жизнь бенефициара.

Если он создан на определенный период времени, применяются положения пункта 3 раздела 1403.

Раздел 1431. Если иное не предусмотрено законом о его создании, плата за недвижимое имущество не может быть передана даже в порядке наследования.

Раздел 1432. Если бенефициар не соблюдает какое-либо существенное условие, указанное в акте, создающем обвинение, его право может быть прекращено.

Раздел 1433. Если владелец имущества не выполняет свои обязательства по обвинению, бенефициар может, в дополнение к средствам правовой защиты от неисполнения, обратиться в суд с просьбой назначить Управляющего для управления имуществом и выполнения обязательств за владельца, или приказать продать имущество на аукционе, а выручка выплачивается от владельца вместе со стоимостью обвинения.

Суд может, после предоставления владельцем гарантии, отказать в издании приказа о назначении получателя или об аукционе или освободить уже назначенного Получателя.

Раздел 1434. Разделы с 1388 по 1395 и с 1397 по 1400 к оплате недвижимого имущества.