

ЗАКОН О КОНДОМИНИУМЕ
В.Е. 2522 (1979) с поправками 2008 года



Закон о кондоминиуме в Таиланде переходит к:

- Глава: Регистрация проекта кондоминиума
- Глава: Право собственности на квартиру в кондоминиуме
- Глава: Акт о праве собственности на квартиру
- Глава: Регистрация прав и юридических актов
- Глава: Юридический кондоминиум
- Глава: Аннулирование кондоминиума
- Глава: Сборы и расходы
- Глава: Штрафы

Соответствующая

статья о практических знаниях

- Практический юридический кондоминиум

ПУМИПОН АДУЛЬЯДЕТ РЕКС.

Вступил в силу 21 апреля 2522

года, что является 34-м годом нынешнего правления

Его Величество король Пхумипон Адудьядет был любезно рад объявить, что считает целесообразным иметь закон о кондоминиумах:

Таким образом, он будет принят Его Превосходительством Королем по совету и с согласия Национального Законодательного собрания в качестве парламента следующим образом

Раздел 1. Этот закон будет называться **Законом о кондоминиуме В.Е. 2522**

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

Раздел 3. Все другие законы, правила или положения, предусмотренные в настоящем документе или несовместимые с положениями настоящего Закона, настоящим заменяются настоящим Законом.

Раздел 4. В этом законе:

"Кондоминиум"	означает здание, в котором люди могут владеть собственностью отдельно в соответствии с разделом, в соответствии с которым каждый раздел состоит из личной собственности на имущество и совместной собственности на общую собственность.
----------------------	---

"Личная собственность"	означает квартиру, и это должно означать включение строения или земли, выделенных для индивидуального владельца квартиры.
"Квартира"	означает отдельную часть кондоминиума, которая может находиться в отдельной собственности физического лица.
"Общая собственность"	означает часть кондоминиума, которая не является квартирой, землей, на которой расположен кондоминиум, и землей или другим имуществом, предоставленным в пользование или для совместной выгоды совладельцев.
"Акт о праве собственности на квартиру"	означает документ, подтверждающий право собственности на личную собственность и совместное владение общей собственностью.
"Совладельцы"	означает владельцев квартир в кондоминиуме каждого кондоминиума.
"Юридический кондоминиум"	означает юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с этим Законом.
"Правила"	означает Правила юридического кондоминиума.
"Общее собрание"	означает обычное общее собрание или внеочередное собрание совладельцев, в зависимости от обстоятельств.
"Комитет"	означает комитет юридических лиц кондоминиума (в этом переводе иногда также называемый Советом)
"Член комитета"	означает члена юридического комитета кондоминиума (иногда упоминается как член правления).
"Управляющий"	означает управляющего юридическим лицом кондоминиума
"Компетентное должностное лицо"	означает лицо, назначенное министром для исполнения этого Закона.
"Министр"	означает министра, отвечающего и контролирующего исполнение этого Закона.

Раздел 5. Министр внутренних дел несет ответственность и контролирует исполнение этого Закона и имеет право назначать компетентных должностных лиц, издавать министерские постановления, устанавливать сборы и расходы, не превышающие ставки, прилагаемые к настоящему документу, и предписывает другим предприятиям выполнять этот Закон.

Такие министерские постановления вступают в силу с момента их публикации в правительственном вестнике.

ГЛАВА 1

Регистрация кондоминиума

Раздел 6. Любой владелец земли и здания, желающий зарегистрировать указанную землю и здание в качестве кондоминиума в соответствии с настоящим законом, должен подать заявление на регистрацию кондоминиума компетентному должностному лицу вместе с:

- (1) Документом о праве собственности на землю,
- (2) Планом кондоминиума, включая въезды и выезды на дороги общего пользования

- (3) Детали, касающиеся квартир, личной собственности и общей собственности, такие как; помещения, природа использования и другие интересы, изложенные Министром,
- (4) Доля каждого владельца квартиры, имеющего право собственности на общую собственность в соответствии с разделом 14,
- (5) Свидетельство заявителя, подтверждающее, что здание, поданное на регистрацию в качестве кондоминиума, свободно от каких-либо обременений и не находится под ипотекой, за исключением ипотеки здания с землей, и
- (6) Проект правил юридического лица кондоминиума
- (7) Другие доказательства, как предписано в Правилах министерства.

Раздел 6/1 В случае, если лицо, имеющее право собственности на землю и здание в соответствии с разделом 6, разместило объявления о продаже квартир в кондоминиуме, такое лицо должно хранить в своем офисе копии рекламных материалов или фотографий, или рекомендательных писем, рекламируемых широкой публике, независимо от формы, до тех пор, пока все квартиры не будут распроданы, и, кроме того, по крайней мере, один комплект копий таких документов, также должен быть направлен в компанию кондоминиума для хранения.

Что касается объявлений о продаже квартир в кондоминиуме в части, касающейся доказательств и деталей, изложенных в разделе 6, содержание рекламы и изображения должны идентично соответствовать доказательствам и деталям, представленным вместе с заявкой на регистрацию, и должны четко указывать детали, относящиеся к общему имуществу, кроме предоставленных в соответствии с разделом 15.

Рекламные материалы, фотографии или рекомендательные письма считаются неотъемлемой частью Соглашения о продаже квартиры или Договора купли-продажи Квартиры, в зависимости от обстоятельств. Если значение какого-либо содержимого или изображений противоречит, или несовместимо с содержанием Соглашения о продаже квартиры или Договора купли-продажи квартиры, конструкция на нем должна быть выполнена способом, выгодным для стороны, покупающей квартиру.

Раздел 6/2 Соглашение о продаже квартиры или договор купли-продажи квартиры между лицом, имеющим право собственности на землю и здание в соответствии с разделом 6, и покупающей стороной или стороной, покупающей квартиру, должно быть заключено в соответствии с формой Соглашения или Контракта, установленной Министром.

Любая часть Соглашения о продаже квартиры или Договора купли-продажи квартиры в соответствии с параграфом один, которая не оформлена в соответствии с формой Соглашения или Контракта, изложенной Министром, и **не выгодна стороне, покупающей квартиру, или стороне, покупающей квартиру, не подлежит исполнению.**

Раздел 7. После получения компетентным должностным лицом заявления о регистрации кондоминиума в соответствии с разделом 6, если в документе о праве собственности на землю будет указано имя **ипотечного кредитора или кредитора с преимущественным правом** на указанную землю и здание, поданное на регистрацию, компетентное должностное лицо должно опубликовать указанное заявление, а тем временем отправить письменное уведомление указанному кредитору о явке к компетентному должностному лицу вместе с документами, в течение тридцати дней с даты получения указанного письменного уведомления, для дачи согласия на регистрацию в качестве кондоминиума.

После того, как компетентное должностное лицо сочтет, что земля свободна от каких-либо обязательных обязательств, или в случае, если земля находится в ипотеке, но залогодержатель дал согласие на регистрацию в качестве кондоминиума, должностное лицо должно принять заявление.

В случае, когда здание находится в ипотеке, которая не включает землю, запрещается принимать регистрацию кондоминиума. В этом случае должностное лицо должно незамедлительно уведомить заявителя о причинах отклонения заявления.

В случае, если регистрация принята, компетентное должностное лицо должно опубликовать регистрацию кондоминиума в Правительственном вестнике.

Раздел 8. Заявка на регистрацию в соответствии с разделом 7 подлежит процедуре, предусмотренной настоящим Законом.

Раздел 9. После того, как компетентное должностное лицо приняло регистрацию кондоминиума, компетентное должностное лицо должно направить акт о праве собственности на землю, поданный в соответствии с разделом 6, компетентному земельному чиновнику, где расположен кондоминиум, в течение пятнадцати дней для внесения записи в индекс регистрации акта о праве собственности на землю о том, что указанная земля подпадает под положения этого Закона и сохранять указанный титул собственности.

В случае, если земля находится под ипотекой, но залогодержатель дал согласие на регистрацию кондоминиума, компетентное должностное лицо должно составить меморандум о согласии залогодержателя в соответствии с третьим параграфом раздела 7, а также о сумме, которую залогодержатель получит в счет погашения долга за каждую квартиру в соответствии с разделом 22.

Раздел 10. После регистрации кондоминиума и надлежащего внесения компетентным должностным лицом меморандума в акт о праве собственности на землю в соответствии с разделом 9, запрещается регистрировать права и юридические действия в отношении указанной земли в дальнейшем, за исключением случаев, предусмотренных в этом Законе, и запрещено подавать заявку на регистрацию указанного кондоминиума, создающего обязательства в указанном кондоминиуме.

Раздел 11. В случае, если компетентное должностное лицо издало приказ об отказе в регистрации кондоминиума, заявитель имеет право подать апелляцию в письменной форме министру в течение тридцати дней с даты получения информации о приказе.

Министр должен дать определение в течение шестидесяти дней с даты получения апелляции, определение министра является окончательным.

ГЛАВА II

Право собственности на квартиру

Раздел 12. Право собственности на квартиру является неделимым.

Раздел 13. Владелец квартиры имеет право собственности на личную собственность, которая является его собственной, и имеет совместную собственность на общую собственность.

Пол, перегородка комнаты, разделяющей любую квартиру, должны рассматриваться как совместная собственность между указанными квартирами, и осуществление прав на указанную собственность должно соответствовать правилам.

Владелец квартиры не должен делать со своей личной собственностью ничего, что могло бы повлиять на каркасную конструкцию, устойчивость, предотвращение повреждений здания или другие, как предписано в Правилах.

Раздел 14. Право собственности со стороны совместной собственности на общую собственность должно соответствовать соотношению цены каждой квартиры и общей цены всех квартир на момент подачи заявки на регистрацию кондоминиума в соответствии с разделом 6.

Раздел 15. Следующие объекты недвижимости считаются общей собственностью:

- (1) Земля, на которой расположен продаваемый кондоминиум;
- (2) Земля, предоставленная для совместного использования или получения выгоды;
- (3) Каркасная конструкция и сооружения для обеспечения стабильности, предотвращения и ущерба кондоминиуму;
- (4) Здание или часть здания и оборудование, предоставленные для взаимного использования или выгоды;
- (5) Машины и инструменты, предоставленные для взаимного использования или выгоды;
- (6) Объекты и услуги, предоставляемые для общего пользования кондоминиуму;
- (7) Другое имущество, предоставляемое для совместного использования или получения выгоды;
- (8) Офис юридического лица кондоминиума;
- (9) Недвижимое имущество, купленное или приобретенное в соответствии с разделом 48 (1);
- (10) Сооружения или системы, построенные для обеспечения безопасности или сохранения состояния окружающей среды в кондоминиуме: такие как; противопожарная система, освещение, вентиляция, кондиционирование, дренаж, очистка сточных вод или мусор и утилизация отходов.
- (11) Имущество, которое используется в соответствии с разделом 18 для ухода и обслуживания

Раздел 16. Общая собственность, являющаяся недвижимым имуществом, не подлежит судебному преследованию за разделение при принудительном исполнении ипотеки и не продается на аукционе отдельно от личной собственности.

Раздел 17/1 В случае, когда помещение в кондоминиуме отведено для ведения бизнеса, система входа и выхода из такой зоны должна быть специально настроена для предотвращения нарушения мирного пользования совладельцами.

Никому не разрешается участвовать в каких-либо торговых сделках в кондоминиуме, за исключением случаев, когда это торговая сделка в районе кондоминиума, обозначенного в соответствии с параграфом первым.

Раздел 18. Совладельцы должны совместно оплачивать расходы по налогам и сборам в соответствии с соотношением права собственности на общую собственность в соответствии с разделом 14, каждым совладельцем.

Совместные владельцы должны совместно оплачивать расходы, понесенные в результате предоставления общих услуг, а также оборудования, приборов и средств общего пользования, а также расходы, понесенные в результате ухода, обслуживания и эксплуатации общего имущества в соответствии с соотношением права собственности в общем имуществе в соответствии с разделом 14, каждым совладельцем или в соответствии с долей преимущества на единицу, при условии, однако, что это должно соответствовать требованиям, изложенным в Правилах.

Лицо, имеющее право собственности на землю и здание в соответствии с разделом 6, являющееся совладельцем объекта, право собственности на который еще не передано какому-либо лицу, должно совместно оплачивать расходы в соответствии с параграфом один и параграфом два для такого конкретного объекта.

Раздел 18/1 В случае, если совладелец не производит платежи, предусмотренные разделом 18, в установленный срок, такой совладелец должен платить дополнительную плату в размере, не превышающем двенадцати процентов (12%) в год от суммы, не подлежащей уплате, без начисления сложных процентов, при условии, однако, что это должно соответствовать требованиям, изложенным в Уставе.

Совладелец с **задолженностью по разделу 18 от шести месяцев и выше** должен платить дополнительную плату в размере, не превышающем двадцати процентов (20%) в год, и **может быть отстранен от получения общих услуг или использования общего имущества**, как указано в подзаконных актах, включая отсутствие права голосовать на общем собрании.

Доплата в соответствии с параграфом один считается расходами в соответствии с разделом 18.

Раздел 19 Иностранцы и юридические лица, которые по закону считаются иностранцами, могут владеть квартирой, если:

1. Иностранцам разрешено проживать в Королевстве в соответствии с законом об иммиграции;
2. Иностранцам разрешено въезжать в Королевство в соответствии с законом о поощрении инвестиций;
3. Юридические лица, предусмотренные разделами 97 и 98 Земельного кодекса и зарегистрированы в качестве юридических лиц в соответствии с законодательством Таиланда;
4. Юридические лица, которые являются иностранцами в соответствии с объявлением Национального исполнительного совета № 281 от 24 ноября (действующий раздел 4 Закона об иностранном бизнесе), В.Е. 2515, **получили сертификат продвижения** по службе в соответствии с законом о поощрении инвестиций;
5. Иностранцы или юридические лица, рассматриваемые законом как иностранцы, которые ввезли иностранную валюту в Королевство или сняли деньги со счета в тайских батах лица, проживающего за пределами Королевства, или сняли деньги со счета в иностранной валюте.

Раздел 19/2 (бис) В каждом кондоминиуме должны быть иностранцы или юридические лица, указанные в разделе 19, владеющие собственностью в единицах, совокупно не превышающих **сорок девять процентов (49%)** площадей целых единиц в таком конкретном кондоминиуме на момент регистрации такого кондоминиума в соответствии с разделом 6.

Раздел 19/3 (ter) При передаче права собственности на квартиру иностранцу или юридическому лицу, как указано в разделе 19, заявитель на передачу права собственности на квартиру должен сообщить компетентному должностному лицу имя иностранца или юридического лица, как указано в разделе 19, вместе с долей площади квартир, которые уже принадлежит таким иностранцам или юридическим лицам, и иностранец или юридическое лицо, которое подает заявку на владение квартирой, должны представить компетентному должностному лицу следующие доказательства:

- (1) Для иностранца, как указано в разделе 19 (1), должны быть представлены доказательства того, что ему разрешено проживать в Королевстве в соответствии с иммиграционным законодательством;
- (2) Для иностранца, как указано в разделе 19, должны быть представлены доказательства того, что ему разрешен въезд в Королевство в соответствии с законом о поощрении инвестиций;
- (3) Для юридического лица, как указано в разделе 19 (3), должны быть представлены доказательства регистрации в качестве юридического лица в соответствии с законодательством Таиланда;
- (4) Для юридического лица, указанного в разделе 19 (4), должны быть представлены доказательства получения сертификата поощрения в соответствии с законом о поощрении инвестиций;
- (5) Для юридических лиц, указанных в разделе 19 (5), они должны представить

доказательства ввоза иностранной валюты в Королевство или доказательства вывода/снятия денег со счета в тайских батах лица, проживающего за пределами Королевства, или снятие денег со счета в иностранной валюте в размере не менее стоимости приобретаемой квартиры.

Раздел 19/4 (квартал) После того, как **компетентный орган** получил документы и доказательства в соответствии с разделом 19 ter, изучил и счел, что они верны в соответствии с положениями раздела 19 ter и соотношением владения в квартире иностранцами или юридическими лицами в соответствии с разделом 19, из тех, кто уже владел собственностью и те, кто подает заявку на принятие передачи, не превышающие соотношение, предписанное в первом абзаце раздела 19 бис, или в соответствии со вторым абзацем и третьим абзацем раздела 19 бис, компетентный орган **должен приступить к регистрации прав и юридических актов в отношении квартир в соответствии с главой 4 для таких иностранцев или юридических лиц**, ходатайствующих о принятии передачи.

Раздел 19/5 (квинке) Иностранец или юридическое лицо, как указано в разделе 19, принудительно распоряжается квартирой в следующих случаях:

1. Когда иностранец или юридическое лицо, указанное в разделе 19, приобрели квартиры **по наследству** в качестве законного наследника или наследника по завещанию или другими способами, в зависимости от обстоятельств, и когда включают квартиру, уже принадлежащую таким иностранцам или юридическим лицам, указанным в разделе 19, превышающую соотношение, указанное в первом абзаце раздела 19 бис или несоответствие второму или третьему абзацу раздела 19 бис;
2. Если разрешение на проживание в Королевстве иностранца, указанное в разделе 19, аннулировано, или его свидетельство о проживании больше не действует;
3. Если иностранец, указанный в разделе 19 (1), (2) и (5), депортирован из Королевства и не получил послабления или не отправлен зарабатывать на жизнь куда-либо вместо депортации;
4. Если иностранец, указанный в разделе 19 (4), не получает разрешения от Совета по инвестициям на пребывание в Королевстве;
5. В случае отзыва сертификата юридического лица, указанного в разделе 19 (4).

Иностранец или юридическое лицо, которое вынуждено распоряжаться квартирой в соответствии с первым пунктом, должно письменно уведомить компетентное должностное лицо в течение шестидесяти дней с даты возникновения причины такого распоряжения в соответствии с первым пунктом.

В случае (1) подлежат принудительному распоряжению только квартиры, превышающие указанную пропорцию; в случае (2), (3), (4) и (5) все принадлежащие квартиры должны быть реализованы.

Распоряжение квартирами в соответствии с третьим абзацем должно быть произведено в течение периода, не превышающего одного года с даты приобретения права собственности на такие квартиры, или даты отзыва разрешения на проживание в Королевстве, или признания недействительным свидетельства о проживании, или даты получения приказа о депортации, или выселении, даты отзыва Советом по инвестициям разрешения на пребывание в Королевстве, или дата отзыва сертификата о повышении в должности в зависимости от обстоятельств. **Если распоряжение не будет произведено в указанный период, Генеральный директор Земельного департамента будет иметь право распоряжаться такой квартирой**, и к распоряжению этой квартирой будут применяться положения, касающиеся принудительного распоряжения землей в соответствии с главой 3 Земельного кодекса и изданными Министерскими постановлениями.

Раздел 19/6 (пол) В тех случаях, когда уполномоченное должностное лицо издает приказ об отзыве разрешения на проживание иностранцев в Королевстве, или когда должностному лицу становится известно, что свидетельство о проживании иностранца в Королевстве больше не является действительным для иностранца, как указано в разделе 19 (1), (2) или (5), или издает приказ об отзыве разрешения иностранцу, как указано в разделе 19 (2), на пребывание в Королевстве, или издает приказ об отзыве сертификата о повышении в должности для юридического лица, как указано в разделе 19 (4), в зависимости от обстоятельств, такое должностное лицо должно уведомить Генерального директора Земельного департамента в течение шестидесяти дней с даты издания приказа или даты получения информации о таких фактах.

Раздел 19/7 (сентябрь) Иностранец или юридическое лицо, рассматриваемое законом как иностранец, кроме указанных в разделе 19, который приобретает квартиру по наследству в качестве законного наследника или наследодателя или иным образом, в зависимости от обстоятельств, должен письменно уведомить компетентное должностное лицо в течение шестидесяти дней с даты приобретения права собственности на квартиру, и должен распоряжаться такой квартирой в течение периода, не превышающего одного года с даты приобретения права собственности на квартиру. Если распоряжение не будет произведено в указанный период, применяются положения четвертого абзаца раздела 19.

Раздел 19/8 (окто) Любое лицо, которое приобрело право собственности на квартиру, когда у него было тайское гражданство, и впоследствии теряет тайское гражданство в связи с отказом от тайского гражданства, изменением гражданства или аннулированием тайского гражданства в соответствии с национальным законодательством, и не является иностранцем, как указано в разделе 19, должно письменно уведомить компетентное должностное лицо об утрате тайского гражданства и о невозможности продолжать владеть квартирой в течение шестидесяти дней с даты потери гражданства Таиланда, и распоряжается всеми принадлежащими ему квартирами в течение периода, не превышающего одного года с даты утраты гражданства Таиланда. Если распоряжение не будет произведено в указанный период, применяются положения четвертого абзаца раздела 19 *quinque*.

Раздел 19/9 (ноябрь) Тот, кто приобретает право собственности на квартиры в то время, когда он является гражданином Таиланда, если позднее указанное лицо потеряет свое тайское гражданство из-за отказа от тайского гражданства, денатурализации или денатурализации тайского гражданства в соответствии с законом, регулирующим гражданство, и указанное лицо является иностранцем, как указано в разделе 19, если желающий продолжать владеть им, в течение ста восьмидесяти дней с даты утраты гражданства Таиланда уведомляет компетентный орган в письменной форме о потере гражданства Таиланда и представляет компетентному органу доказательства того, что он является иностранцем, указанным в разделе 19. Однако, если право собственности на квартиру указанного иностранца превышает норму, предусмотренную в первом абзаце раздела 19 *bis*, или не соответствует второму абзацу третьего абзаца раздела 19 *bis*, он должен распорядиться квартирой, которая превышает это соотношение, в течение одного года с даты потери гражданства Таиланда. Если он не распорядится указанной квартирой в течение указанного периода времени, применяются положения четвертого абзаца раздела 19 *quinque*.

Если иностранец в соответствии с первым абзацем не желает продолжать владеть квартирой, он должен письменно уведомить компетентное должностное лицо об утрате гражданства Таиланда в течение шестидесяти дней с даты утраты гражданства Таиланда и должен распорядиться всеми принадлежащими ему квартирами в течение не более одного года с даты утраты гражданства Таиланда. Если распоряжение не будет произведено в

течение указанного периода, применяются положения четвертого абзаца раздела 19 *quinque*.

Раздел 19/10 (декабрь) Юрическое лицо, имеющее тайскую регистрацию и владеющее квартирой, и впоследствии характер такого юридического лица меняется, чтобы стать тем, кто рассматривается законом как иностранец и не является юридическим лицом, указанным в разделе 19, должно письменно уведомить компетентное должностное лицо об изменении его характера и невозможности продолжать сохранять право собственности на квартиру в течение шестидесяти дней с даты такого изменения и распоряжается всеми принадлежащими ему квартирами в течение периода, не превышающего одного года с даты такого изменения. Если распоряжение не будет произведено в течение указанного периода, применяются положения четвертого абзаца раздела 19 *quinque*.

Раздел 19/11 (undecim) Для юридических лиц, имеющих тайскую регистрацию и владеющих квартирой, и впоследствии характер такого юридического лица меняется, чтобы стать тем, кто по закону считается иностранцем и может владеть квартирой, поскольку он является юридическим лицом, как указано в разделе 19, если он желает продолжать владеть квартирой он должен письменно уведомить компетентное должностное лицо об изменении своего характера и представить компетентному должностному лицу доказательства, подтверждающие, что он является иностранцем, как указано в разделе 19, в течение ста восьмидесяти дней с даты изменения. Но если право собственности на квартиры такого юридического лица превышает долю, указанную в разделе 19 bis, оно должно распоряжаться квартирами сверх установленной доли в течение периода, не превышающего одного года с даты такого изменения. Если распоряжение не будет произведено в течение указанного периода, применяются положения четвертого абзаца раздела 19 *quinque*.

Если юридическое лицо, указанное в первом параграфе, не желает продолжать владеть квартирой, оно должно письменно уведомить компетентное должностное лицо об изменении ее характера в течение шестидесяти дней с даты такого изменения и должно распорядиться всей принадлежащей ему квартирой в течение периода, не превышающего одного года с даты такого изменения. Если распоряжение не будет произведено в течение указанного периода, применяются положения четвертого абзаца раздела 19 *quinque*.

ГЛАВА III

Акт о праве собственности на квартиру

Раздел 20 После принятия регистрации кондоминиума в соответствии с разделом 7 компетентное должностное лицо незамедлительно выдает акт о праве собственности на квартиру в соответствии с планом зарегистрированного кондоминиума.

Регистрация прав и юридических действий в связи с квартирой не должна производиться до регистрации юридического кондоминиума в соответствии с разделом 31, за исключением регистрации погашения ипотеки, о которой компетентный чиновник сделал запись в соответствии с разделом 22, или передачи права собственности на все квартиры одному или нескольким лицам путем коллективного владения.

Раздел 21 Акт о праве собственности на квартиру должен содержать, по крайней мере, следующие основные сведения:

- (1) Местоположение земельного участка и площадь земельного участка кондоминиума.
- (2) Местоположение, площадь и план квартиры с указанием ширины, длины и высоты.
- (3) Соотношение собственности на общую собственность.
- (4) Имя и фамилия лица, владеющего квартирой.
- (5) Указатель регистрации прав и юридических актов.
- (6) Подпись компетентного должностного лица.

(7) Должностная печать компетентного должностного лица.

Документ о праве собственности на квартиру должен быть составлен в двух экземплярах, один экземпляр должен быть для лица, владеющего квартирой, в то время как другой экземпляр должен храниться в офисе компетентного должностного лица. Что касается копии, хранящейся в офисе компетентного должностного лица, это может быть ксерокопия. В этом случае он должен быть подписан компетентным должностным лицом и также скреплен официальной печатью.

Основания и методы выдачи документа о праве собственности на квартиру, включая его замену, должны соответствовать Правилам министерства.

Раздел 22 В случае, если недвижимое имущество в соответствии с разделом 15 (1) или (2) находится в ипотеке до регистрации кондоминиума, но залогодержатель дал согласие на регистрацию кондоминиума в соответствии с разделом 7, третий абзац, при выдаче документа о праве собственности на квартиру, Компетентный чиновник должен указать заявителя на право собственности на квартиру и записать указанную ипотеку в каждом документе о праве собственности на квартиру вместе с суммой денег, которую залогодержатель получит в счет погашения долга с каждой квартиры, путем вычисления указанной суммы денег в соответствии с соотношением доли собственности в общем имуществе в индексе для такой регистрации.

После выдачи документа о праве собственности на квартиру в соответствии с первым абзацем следует считать, что каждая квартира является гарантией погашения долга по ипотеке, конкретно указанного в указанном документе о праве собственности на квартиру.

Раздел 23 В случае, когда компетентное должностное лицо должным образом внесло залог недвижимого имущества в акт о праве собственности на квартиру в соответствии с разделом 22, продажа каждой квартиры осуществляется лицом, в первый раз обратившимся за регистрацией кондоминиума, который является владельцем в акте о праве собственности на квартиру, получатель права собственности на квартиру должен получить перевод без обременения ипотекой.

Раздел 24 Если выяснится, что выдача документа о праве собственности на квартиру, регистрация прав и юридических действий в связи с квартирой или запись в регистрационном списке являются неточными или незаконными, компетентное должностное лицо имеет право отозвать или внести изменения, в зависимости от обстоятельств.

Компетентное должностное лицо имеет право запрашивать и запрашивать документ о праве собственности на квартиру, документы, регистрирующие права и юридические акты, документ, регистрирующий запись в индексе для регистрации, или другие соответствующие документы для рассмотрения, но до отзыва или внесения изменений компетентное должностное лицо должно уведомить заинтересованных лиц не менее чем за пятнадцать дней до любого протеста. Если в течение тридцати дней с даты получения уведомления не будет протеста, считается, что протеста нет. В случае, если компетентное должностное лицо не может запросить документ о праве собственности на квартиру для принятия мер, компетентное должностное лицо имеет право выдать документ, заменяющий документ о праве собственности на квартиру.

После того, как компетентное должностное лицо, наделенное полномочиями в соответствии с первым абзацем, приняло какое-либо решение, оно должно быть выполнено соответствующим образом.

В случае окончательного решения или постановления Суда об отзыве или внесении изменений любым способом, компетентное должностное лицо должно сделать это в соответствии с решением или постановлением Суда.

Раздел 25 В случае утери или повреждения основного документа о праве собственности на квартиру владелец может подать заявку на замену указанного документа о праве собственности на квартиру.

Раздел 26 В случае выдачи заменителя документа о праве собственности на квартиру в соответствии с разделом 24 или разделом 25, первоначальный документ о праве собственности на квартиру аннулируется, если суд не примет иного решения.

Раздел 27 В случае, если копия документа о праве собственности на квартиру, хранящаяся в офисе компетентного должностного лица, утеряна или повреждена по существу, компетентное должностное лицо имеет право запросить копию документа о праве собственности на квартиру для рассмотрения и сделать новую копию с использованием оригинальных доказательств.

ГЛАВА IV

Регистрация прав и юридических актов

Раздел 28 Компетентным должностным лицом в соответствии с этим законом является Компетентное должностное лицо, регистрирующее права и юридические действия в связи с квартирой.

Раздел 29 Любое лицо, желающее зарегистрировать права и юридические действия в связи с квартирой в соответствии с этим Законом, должно предоставить документ о праве собственности на квартиру для регистрации компетентному должностному лицу.

В случае подачи заявления о регистрации права и юридического акта в объекте, компетентное должностное лицо должно принять заявление о регистрации такого объекта и юридического акта только тогда, когда такой объект свободен от каких-либо обязательств, вытекающих из расходов в соответствии с разделом 18, который, в этой связи, должно быть представлено письмо-подтверждение от корпорации кондоминиума, в котором указывается, что такой объект свободен от самых последних обязательств.

Управляющий должен выдать совладельцу Письмо-подтверждение того, что объект свободен от каких-либо обязательств в соответствии с параграфом два, в течение пятнадцати дней с даты получения запроса при условии, что совладелец полностью оплатил задолженность, возникшую из расходов в соответствии с разделом 18.

Положения второго параграфа не применяются в случае регистрации права и юридического акта о передаче права собственности на единицу до регистрации корпорации кондоминиума.

Раздел 30 Положения главы VI Земельного кодекса, регистрация прав и юридических актов и министерских постановлений в соответствии с указанным Законом применяются к регистрации прав и юридических актов, относящихся к квартире, с соответствующими изменениями.

ГЛАВА V

Юридический кондоминиум

Раздел 31 Передача прав на квартиру любому лицу без передачи всей собственности на квартиру в кондоминиуме одному или нескольким лицам, совместно владеющим правами, осуществляется только после того, как передающий и получатель прав на указанную

квартиру подают заявление о передаче прав на квартиру вместе с заявлением на регистрацию юридического кондоминиума с копией Правил и доказательств регистрации кондоминиума компетентному должностному лицу.

После того, как он будет признан правильным, компетентное должностное лицо должно зарегистрировать передачу прав на квартиру получателю и одновременно зарегистрировать юридический кондоминиум в соответствии с первым абзацем и опубликовать его в Правительственном вестнике.

Раздел 32 Правила должны содержать, по крайней мере, следующие основные сведения:

- (1) Название юридического кондоминиума должно содержать слова "юридический кондоминиум", а также
- (2) Цели в соответствии с разделом 33
- (3) Местонахождение офиса юридического кондоминиума
- (4) Сумма расходов юридического кондоминиума, которую совладельцы должны оплатить заранее.
- (5) Управление общим имуществом
- (6) Использование личного имущества и общего имущества,
- (7) Соотношение права собственности в общем имуществе, которым владеет каждый совладелец, как указано в заявлении о регистрации кондоминиума,
- (8) Соотношение расходов, при котором оплата распределяется между совладельцами в соответствии с разделом 18,
- (9) Другие заявления, предписанные министерским постановлением.

Изменение или дополнение к уже зарегистрированным Правилам может быть внесено только по решению Общего собрания совладельцев, и Управляющий должен зарегистрировать такое изменение или дополнение у компетентного должностного лица в течение тридцати дней с даты принятия такого решения Общим собранием совладельцев.

В случае, когда компетентное должностное лицо считает, что такое изменение или дополнение не противоречит закону, компетентное должностное лицо должно зарегистрировать такое изменение или дополнение к нему.

Раздел 33 Юридический кондоминиум, зарегистрированный должным образом, должен иметь статус юридического лица и должен иметь цели по управлению и обслуживанию общего имущества с правом совершать любые действия в интересах указанных целей. Тем не менее, это должно соответствовать решению совладельцев в соответствии с положениями этого Закона.

Раздел 34 В случае экспроприации определенной части кондоминиума в соответствии с законом, регулирующим экспроприацию недвижимого имущества, совладельцы, чьи квартиры были экспропрированы, не имеют права на общее имущество, оставшееся от экспроприированного. В этом случае юридический кондоминиум должен организовать для совладельцев, чьи квартиры не были экспропрированы, совместную компенсацию цены совладельцам, чьи права утратили силу. Тем не менее, это должно соответствовать соотношению того, что каждый совладелец имеет право на общую собственность.

С целью возмещения цены совладельцам, чьи права прекращены в соответствии с первым абзацем, следует считать, что долг, возмещающий указанную цену, имеет преимущественные права на личную собственность владельцев, чьи квартиры не были экспропрированы аналогично расходам в соответствии с разделом 18, второй абзац.

Раздел 35 У юридического кондоминиума должен быть один управляющий, который может быть обычным человеком или юристом. В случае, когда управляющим является юридическое лицо, такое юридическое лицо должно назначить обычного человека лицом, действующим от имени юридического лица в качестве управляющего.

Раздел 35/1 Управляющий не должен быть моложе полных двадцати пяти лет и не должен обладать следующими запретами:

- (1) Быть банкротом
- (2) некомпетентным или квази-некомпетентным лицом,
- (3) раньше был уволен, отстранен или уволен с государственной службы, государственной или частной организации или агентства по обвинению в злоупотреблении служебным положением,
- (4) Раньше был заключен в тюрьму по окончательному решению суда, за исключением правонарушения, совершенного по небрежности или мелкого правонарушения,
- (5) Раньше отстранялось от должности управляющего из-за коррупции или его поведение наносит ущерб или нарушает мораль.
- (6) Неоплаченный долг является расходами в соответствии с разделом 18.

В случае, когда Управляющий является юридическим лицом, лицо, действующее от имени такого юридического лица в качестве управляющего, также должно обладать квалификацией и не должно иметь запретов, описанных в параграфе первом.

Раздел 35/2 Назначение управляющего должно соответствовать решению Общего собрания совладельцев в соответствии с разделом 49, и назначенный таким образом управляющий должен предоставить доказательства или трудовое соглашение компетентному должностному лицу для регистрации в течение тридцати дней с даты проведения Общего собрания совладельцев.

Раздел 35/3 Управляющий освобождает должность после

- (1) Смерть или статус юридического лица подошли к концу,
- (2) Отставка,
- (3) Срок, установленный трудовым соглашением, подошел к концу,
- (4) Дисквалификация или запрет на владение, изложенные в разделе 35/1,
- (5) Несоблюдение положений в соответствии с этим Законом или Постановлением министерства, изданным в соответствии с этим Законом, или несоблюдение условия, изложенного в трудовом договоре, и что Общее собрание совладельцев приняло решение об увольнении в соответствии с разделом 49.
- (6) Общее собрание совладельцев приняло решение о переезде.

Раздел 36 Управляющий должен обладать следующими полномочиями и обязанностями:

- (1) Выполнять работу в соответствии с целями, указанными в разделе 33 или резолюции Регламента или резолюции Общего собрания совладельцев, однако это не должно противоречить закону.
- (2) В случае необходимости и срочности Управляющий должен иметь право по собственной инициативе осуществлять деятельность по обеспечению безопасности здания, как разумный человек должен поступать со своей собственностью.
- (3) Обеспечение безопасности или принятие мер по поддержанию мира и порядка в кондоминиуме.
- (4) Выступать в качестве представителя корпорации кондоминиума.
- (5) Подготовка ежемесячного отчета о поступлениях и расходах и размещение его на доске объявлений для информирования совладельцев в течение пятнадцати дней с конца месяца, и что такое соответствующее объявление должно быть размещено по крайней мере в течение последовательного периода в пятнадцать дней.
- (6) Предъявление иски о принудительном исполнении от совместного владельца за просроченную оплату расходов по разделу 18, превышающую шесть месяцев и более.
- (7) Другие обязанности, предусмотренные министерским постановлением.

Управляющий должен выполнять свои обязанности самостоятельно, за исключением ведения бизнеса в соответствии с Правилами или решением Общего собрания совладельцев в соответствии с разделом 49 (2), предписывающим, что другому лицу может

быть поручено работать от его имени, и что назначенное таким образом лицо должно присутствовать для выполнения обязанностей, указанных в Правилах.

Раздел 37 Должен быть Корпоративный комитет кондоминиума, состоящий из членов не менее трех человек, но не более девяти человек, назначаемых Общим собранием совладельцев.

Члены должны занимать свои должности в течение двух лет каждый срок. В случае, когда член освобождает должность до истечения срока полномочий или член назначается дополнительно, в течение которого у уже назначенных членов все еще есть срок полномочий, член, назначенный таким образом, чтобы занять место или дополнительно, должен иметь срок полномочий, эквивалентный оставшемуся сроку полномочий члена кондоминиума.

По завершении срока полномочий в соответствии с параграфом два, если новые члены еще не были назначены, члены, освобождающие должность по истечении срока, должны продолжать выполнять свои обязанности до тех пор, пока вновь назначенные члены не приступят к своим обязанностям.

Член, освобождающий должность, может быть назначен повторно, но не имеет права занимать должность более двух сроков подряд, если только не будет найдено другое лицо для занятия должности.

Что касается назначений членов, Управляющий должен зарегистрировать такие назначения у компетентного должностного лица в течение тридцати дней с даты, на которую Общее собрание совладельцев приняло решение о таких назначениях.

Раздел 37/1 Следующие лица имеют право на назначение в качестве члена:

- (1) совладелец или его супруг (а),
- (2) Законный наследник, опекун или попечитель в случае, если совладелец является несовершеннолетним, недееспособным или квази-дееспособным лицом, в зависимости от обстоятельств.
- (3) Агент корпорации кондоминиума в случае, когда корпорация кондоминиума является совладельцем.

В случае, когда владелец какой-либо единицы состоит из нескольких совладельцев, только один человек имеет право на назначение в качестве члена.

Раздел 37/2 Лицо, имеющее право на назначение в качестве члена, не должно обладать следующими запретами:

- (1) Несовершеннолетний, некомпетентный или квази-некомпетентный человек,
- (2) был освобожден от должности члена Общим собранием совладельцев или отстранен от должности менеджера из-за коррупции или его поведение наносит ущерб или нарушает мораль.
- (3) Раньше был уволен, удален или уволен с государственной службы, государственной или частной организации, или агентства по обвинению в злоупотреблении служебным положением,
- (4) Раньше был заключен в тюрьму по окончательному решению суда, за исключением правонарушения, совершенного по небрежности или мелкого правонарушения.

Раздел 37/3 В дополнение к освобождению должности по истечении срока полномочий, член освобождает должность по

- (1) Смерть,
- (2) отставка,

- (3) Отсутствие статуса лица, подпадающего под раздел 37/1, или наличие запретов, изложенных в разделе 37/2,
- (4) Общее собрание совладельцев приняло решение в соответствии с разделом 44, освобождая его от должности.

Раздел 37/4 Комитет (Правление) избирает члена в качестве председателя Правления и может избрать члена в качестве заместителя председателя Правления.

Раздел 37/5 Председатель Правления созывает членов на заседание Правления, и в случае, когда по крайней мере два члена подали запрос на созыв заседания Правления, председатель Правления назначает дату такого заседания в течение семи дней с даты получения такого запроса.

Раздел 37/6 О заседании Комитета (Правления), для создания кворума должны присутствовать члены не менее половины от общего числа членов, присутствующих на собрании.

На заседании Комитета, если председатель Правления не присутствует на заседании или не может выполнять свои обязанности, заместитель председателя Правления председательствует на собрании в качестве председателя собрания, но, если в отсутствие заместителя председателя Правления или даже в его присутствии, однако, он не может выполнять свои обязанности, присутствующие члены избирают члена председателем собрания Правления.

Решение Собрания принимается большинством голосов. При голосовании каждый участник имеет один голос. В случае равенства голосов Председатель Собрания имеет дополнительный голос в качестве решающего.

Раздел 38 Правление имеет следующие полномочия и обязанности:

- (1) Контроль контроля за корпоративным управлением кондоминиума,
- (2) Назначение члена для выполнения обязанностей менеджера кондоминиума в случае, если нет менеджера или менеджер не может выполнять обычные обязанности более семи дней.
- (3) Организация заседания Правления, которое должно созываться не реже одного раза в шесть месяцев.
- (4) Другие обязанности, предусмотренные постановлением министерства.

Раздел 38/1 Корпорация кондоминиума должна составлять бухгалтерский баланс не реже одного раза в двенадцатимесячный цикл, который считается отчетным годом такой корпорации кондоминиума.

Балансовый отчет в соответствии с параграфом один должен содержать сведения о сумме имущества и обязательств корпорации кондоминиума, а также счет поступлений и расходов, проверенный аудитором, а затем представленный общему собранию совладельцев для утверждения в течение ста двадцати дней с даты окончания отчетного года.

Раздел 38/2 Корпорация кондоминиума должна подготовить годовой отчет с указанием результатов работы для представления Общему собранию совладельцев вместе с предложением баланса, и фотокопии таких документов должны быть направлены совладельцам не менее чем за семь дней до даты, назначенной для Собрания.

Раздел 38/3 Корпорация кондоминиума должна вести годовой отчет с указанием результатов работы и баланса, включая Устав, в офисе корпорации кондоминиума, чтобы компетентное должностное лицо или совладельцы могли совместно ознакомиться с ним.

Корпорация кондоминиума должна вести годовой отчет, показывающий операционные результаты и баланс в соответствии с параграфом один, в течение не менее десяти лет с даты получения одобрения от Общего собрания совладельцев.

Раздел 39 Юридический кондоминиум может осуществлять право совладельца, охватывающее все общее имущество, защищая сторонних лиц или требуя возврата имущества в интересах всех совладельцев.

Раздел 40. Совладельцы должны выплачивать деньги юридическому кондоминиуму за ведение бизнеса юридического кондоминиума следующим образом:

- (1) Расходы юридического кондоминиума, которые владелец каждой квартиры должен оплатить заранее.
- (2) Финансирование, начиная что-либо в соответствии с Правилами или решением общего собрания.
- (3) Другие денежные средства для выполнения решения общего собрания в соответствии с условиями, установленными общим собранием.

Раздел 41 Для целей принудительного погашения долгов, возникающих в связи с расходами в соответствии с разделом 18, юридический кондоминиум имеет следующие преимущественные права:

- (1) Преимущественные права в связи с расходами в соответствии с первым абзацем раздела 18 рассматриваются как преимущественные права того же характера, что и преимущественные права в соответствии с разделом 259 (1) Гражданского и Коммерческого кодекса, а также на движимое имущество, которое владелец указанной квартиры принес в свою квартиру.
- (2) Преимущественные права в отношении расходов в соответствии со вторым абзацем раздела 18 рассматриваются как преимущественные права того же характера, что и преимущественные права в соответствии с Разделом 273 (1) Гражданского и Коммерческого кодекса и над личной собственностью каждого владельца квартиры.

Преимущественные права в соответствии с (2), если управляющий должным образом представил описание долга компетентному должностному лицу, он считается приоритетным для ипотеки.

Раздел 42 Управляющий должен организовать созыв Общего собрания, которое считается первым обычным общим собранием в течение шести месяцев с даты регистрации кондоминиума, чтобы Собрание могло назначить правление и рассмотреть для утверждения Устав и Управляющий, зарегистрированный в соответствии с Законом при подаче заявки на регистрацию кондоминиума, которая уже была подана.

В случае, если Очередное общее собрание не одобряет Правила или Управляющего в соответствии с параграфом один, Обычное общее собрание должно рассмотреть изменение или модификацию такого Устава, или управляющего, или его удаление, а затем также назначить управляющего.

Раздел 42/1 Правление должно организовать созыв очередного Общего собрания один раз в год в течение ста двадцати дней с даты окончания отчетного года корпорации кондоминиума для проведения следующих мероприятий:

- (1) Рассмотрение на утверждение бухгалтерского баланса,
- (2) Рассмотрение годового отчета,
- (3) Назначение аудитора,
- (4) рассмотрение других вопросов.

Раздел 42/2 В случае необходимости следующие лица имеют право созывать внеочередное общее собрание, когда это требуется:

- (1) Управляющий,
- (2) Комитет своим решением, превышающим половину заседания Правления,
- (3) Совладельцы, имеющие не менее двадцати процентов (20%) от общего числа голосов совладельцев, подписывают письмо с просьбой о созыве собрания для представления в Правление. В этом случае Правление должно организовать созыв Собрания в течение пятнадцати дней с даты получения такого запроса. Если Правление не сможет созвать собрание в установленный срок, совладельцы вышеупомянутого номера имеют право организовать созыв такого внеочередного общего собрания самостоятельно, назначив кого-либо из них своим представителем при выдаче писем с приглашением на собрание.

Раздел 42/3 О созыве Общего собрания, письменные письма с указанием места, даты, времени и повестки дня собрания, а также вопросов, которые должны быть представлены на Собрании вместе с разумными деталями, должны быть составлены и направлены совладельцам не менее чем за семь дней до даты собрания.

Раздел 43 На Общем собрании должны присутствовать участники Собрания, обладающие коллективными голосами не менее одной четвертой от общего числа голосов, чтобы составить кворум.

В случае, если присутствующие на собрании совладельцы не составляют кворум, как указано в первом абзаце, новое собрание должно быть созвано в течение пятнадцати дней со дня предыдущего созыва; последнее общее собрание не имеет права требовать, чтобы кворум был сформирован.

Управляющему или супруге Управляющего запрещается председательствовать на Общем собрании.

Раздел 44 Решение общего собрания принимается большинством голосов совладельцев, присутствующих на собрании, если в этом Законе не предусмотрено иное.

Раздел 45 При голосовании каждый совладелец имеет голоса в соответствии с долей его собственности в общей собственности.

Если один совладелец имеет голоса более половины от общего числа голосов, количество голосов должно быть уменьшено, чтобы оставаться эквивалентным общему количеству голосов всех других совладельцев.

Раздел 46 При наличии Постановления, предусматривающего, что определенные совладельцы, в частности, оплачивают расходы, только эти совладельцы имеют право голоса в решениях, касающихся указанных расходов, при этом количество голосов каждого совладельца имеет право в соответствии с рационом, предусмотренным в предписанном в Правилах в соответствии с разделом 18, первый абзац.

Раздел 47 Совладелец может предоставить письменное доверенное лицо другому лицу для голосования от его имени, однако доверенному лицу не разрешается получать такое письменное доверенное лицо для голосования на собрании, превышающем три единицы.

Следующим лицам запрещается получать доверенность для голосования от имени совместного владельца:

1. Члены правления и их супруги,
2. Управляющий и его супруга,
3. Персонал или сотрудники кондоминиума, или подрядчики кондоминиума,

4. Персонал или сотрудники менеджера в случае, когда Управление является корпоративным.

Раздел 48 Решение по следующим вопросам должно иметь голоса не менее половины от общего числа голосов совладельцев:

1. Покупка недвижимости или принятие в дар недвижимости с обременением, являющимся общей собственностью,
2. Распоряжение общим имуществом, являющимся недвижимостью,
3. Разрешение совладельцу строить, украшать, вносить изменения, переделки или дополнения в свою собственную квартиру за свой счет, которые негативно влияют на общую собственность или внешние характеристики кондоминиума,
4. Изменение или изменение в Уставе, касающихся использования или управления общим имуществом,
5. Изменение или изменение соотношения общих расходов в Уставе, определенных в разделе 32 (8),
6. Строительство считается изменением, дополнением или модификацией общего имущества,
7. Соглашение об эксплуатации общего имущества.

В случае, если число совладельцев, участвующих в собрании, не соответствует числу, указанному в параграфе один, новое собрание должно быть созвано в течение пятнадцати дней с даты созыва предыдущего собрания, и что решение, касающееся вопроса, предусмотренного в параграфе один, на этом новом собрании должно получить голоса не менее одной трети от общего числа голосов совладельцев.

Раздел 49 Решение, касающееся следующих вопросов, должно получить голоса не менее одной четверти от общего числа голосов совладельцев:

- (1) Назначение или отстранение управляющего,
- (2) оговорка о бизнесе, который Управляющий имеет право поручить другому лицу выполнять от его имени.

Раздел 50 В случае полного ущерба кондоминиуму или части кондоминиума, но более половины от общего количества квартир, если совладельцы путем голосования в соответствии с разделом 48 примут решение о строительстве или ремонте поврежденной части здания, юридический кондоминиум обязан построить или отремонтировать поврежденную часть здания, чтобы восстановить его в хорошем состоянии.

Если кондоминиуму причинен частичный ущерб, но менее половины от общего количества квартир, если большинство совладельцев поврежденных квартир принимают решение о строительстве или ремонте указанного ущерба, юридический кондоминиум должен построить или устранить указанный ущерб, чтобы восстановить его в хорошем состоянии.

Расходы на строительство или ремонт поврежденного здания, являющегося общей собственностью, каждый совладелец кондоминиума должен совместно оплачивать в соответствии с соотношением, в котором каждый совладелец владеет общей собственностью. Что касается расходов на строительство или ремонт части, которая является личной собственностью, ее несет владелец указанной поврежденной квартиры.

Квартира, недавно построенная в соответствии с первым или вторым абзацем, должна рассматриваться как замена первоначальной квартиры, а первоначальный документ о праве собственности на квартиру должен рассматриваться как документ о праве собственности на недавно построенную квартиру. Если данные в первоначальном документе о праве собственности на квартиру не соответствуют данным о недавно построенной квартире, компетентный чиновник имеет право внести исправления.

Если будет принято решение не строить или не ремонтировать поврежденную часть здания в соответствии с пунктом или вторым пунктом, раздел 34 применяется с *соответствующими изменениями*.

После того, как владелец квартиры не будет построен или отремонтирован поврежденной части, получив возмещение стоимости общего имущества от совладельцев, акт о праве собственности на указанную квартиру должен быть отозван, и владелец должен вернуть его компетентному должностному лицу в течение тридцати дней с даты получения возмещения стоимости общего имущества за отметку об отзыве в акте о праве собственности на квартиру, как копию владельца квартиры, так и копию документа, подтверждающего право собственности, копия хранится в офисе компетентного должностного лица, и компетентное должностное лицо должно опубликовать отзыв указанного документа о праве собственности на квартиру в Правительственном вестнике.

ГЛАВА VI

Аннулирование кондоминиума

Раздел 51 Уже зарегистрированный кондоминиум может быть отозван по любой из следующих причин

- (1) В случае, если регистрация юридического кондоминиума еще не была произведена, заявитель на регистрацию кондоминиума или получатель права собственности на все квартиры в кондоминиуме, в зависимости от обстоятельств, запрашивает аннулирование кондоминиума.
- (2) Совладельцы единогласно принимают решение об отзыве кондоминиума.
- (3) Весь кондоминиум поврежден, и совладельцы принимают решение не строить это здание заново.
- (4) Весь кондоминиум был экспроприрован в соответствии с законом, регулирующим экспроприацию недвижимого имущества.

Раздел 52 В случае отзыва кондоминиума по причине, указанной в разделе 51 (1), заявитель на отзыв должен подать заявление об отзыве кондоминиума в форме, установленной министром, компетентному должностному лицу.

После надлежащего рассмотрения компетентным должностным лицом компетентное должностное лицо регистрирует отзыв кондоминиума и публикует регистрацию отзыва указанного кондоминиума в Правительственном вестнике.

После регистрации отзыва кондоминиума в соответствии с этим разделом, положения раздела 54 и раздела 55 применяются с соответствующими изменениями.

Раздел 53 В случае, когда кондоминиум был отозван по причине, указанной в разделе 51 (2) или (3), управляющий юридическим кондоминиумом должен подать заявление о регистрации отзыва кондоминиума в форме, установленной министром, компетентному должностному лицу вместе с документом о праве собственности на квартиру и копия протокола собрания совладельцев с решением об отзыве указанного кондоминиума или решением не строить указанный кондоминиум заново, и менеджер юридического кондоминиума должен подписать правильную копию, в зависимости от обстоятельств, в течение тридцати дней со дня принятия собранием совладельцев указанной резолюции.

После того, как компетентное должностное лицо сочтет, что все в порядке, регистрация отзыва кондоминиума будет принята, и регистрация отзыва указанного кондоминиума будет опубликована в Правительственном вестнике.

Раздел 54 После завершения регистрации отзыва кондоминиума в соответствии с разделом 52 или разделом 53, акт о праве собственности на квартиру указанного кондоминиума должен быть отозван, и компетентное должностное лицо должно сделать отметку об отзыве в копии владельца квартиры и копии, хранящейся в офисе кондоминиума.

Компетентное должностное лицо имеет право выдать письменное уведомление о возвращении копии владельца отозванной квартиры от владельца или лица, находящегося во владении, для выполнения в соответствии с первым абзацем, а владелец квартиры или лицо, находящееся во владении, должны отправить документ о праве собственности на квартиру компетентному должностному лицу в течение тридцати дней с даты получения письменного уведомления.

Раздел 55 Компетентное должностное лицо должно отправить копию документа о праве собственности на кондоминиум на отозванную квартиру, хранящуюся в офисе компетентного должностного лица, с отметкой об отзыве в соответствии с разделом 54 вместе с копией заявления о регистрации отзыва кондоминиума должностному лицу, компетентному в области земельных отношений, для внесения записи в индекс для регистрации оригинала документа о праве собственности на землю с указанием имен совладельцев, указанных в заявлении о регистрации отзыва кондоминиума в качестве коллективной собственности, в размере, который каждый совладелец имеет право собственности на общую собственность вместе с деталями обязательств, указанными в указанном документе о праве собственности на квартиру.

Когда земельный компетентный чиновник должным образом внесет запись в акт о праве собственности на землю в соответствии с первым абзацем, на такую землю больше не распространяются положения этого Закона, и земельный компетентный чиновник возвращает указанный акт о праве собственности на землю владельцу.

* Иностранец или юридическое лицо, указанное в разделе 19, чье имя указано в качестве владельца в документе о праве собственности на землю, в результате регистрации роспуска кондоминиума в соответствии с первым абзацем, распоряжается своей частью земли в течение периода, не превышающего одного года с даты регистрации роспуска кондоминиума. Если распоряжение не будет произведено в течение указанного периода, применяются положения четвертого абзаца раздела 19 *quinque*.

Раздел 56 В случае отзыва кондоминиума по причине, указанной в разделе 51 (4), акт о праве собственности на квартиру аннулируется, и компетентное должностное лицо регистрирует отзыв кондоминиума и публикует регистрацию отзыва указанного кондоминиума в Правительственном вестнике.

В случае первого абзаца запись в индексе для регистрации документа о праве собственности на квартиру и первоначального документа о праве собственности на землю должна быть выполнена в соответствии с предписаниями Министерства.

Раздел 57 При регистрации отзыва кондоминиума юридический кондоминиум должен быть распущен, а собрание совладельцев должно назначить ликвидатора в течение четырнадцати дней с даты регистрации роспуска кондоминиума.

Раздел 58 Ликвидатор имеет право распоряжаться общим имуществом, которое является движимым имуществом, если собрание совладельцев не примет иного решения.

Раздел 59 Положения Гражданского и коммерческого кодекса, раздел XXII, Партнерства и компании, глава V, Ликвидация зарегистрированных партнерств, товариществ с ограниченной ответственностью и компаний с ограниченной ответственностью, применяются при ликвидации юридического кондоминиума с *соответствующими изменениями*.

Раздел 60 По завершении ликвидации, если имущество все еще остается, оно должно быть

разделено между совладельцами в соответствии с соотношением, в котором каждый совладелец владеет общей собственностью.

ГЛАВА VI-1

Раздел 60/1 При исполнении в соответствии с этим Законом компетентное должностное лицо имеет следующие полномочия:

- 1) Передача письма любому лицу с призывом к такому лицу сделать заявление, дать объяснение фактам или дать письменное объяснение или представить документы, счета, реестры или любые доказательства в поддержку рассмотрения или проверки исполнения в соответствии с настоящим Законом.
- (2) Въезд на землю и в здание, запрошенное для регистрации в качестве кондоминиума, или земля, здание или помещения, являющиеся общей собственностью кондоминиума для того, чтобы навести справки о фактах, проверить документы или доказательства в поддержку рассмотрения или проверить исполнение в соответствии с этим Законом.
- (3) Приложение документов, счетов, реестров или доказательств в интересах проверок и рассмотрения дела в соответствии с настоящим Законом.

При выполнении обязанностей в соответствии с (2) компетентное должностное лицо не должно угрожать или проводить обыск в соответствии с Уголовно-процессуальным кодексом.

При выполнении обязанностей в соответствии с параграфом один компетентным должностным лицом, связанные лица должны оказывать разумное содействие такому компетентному должностному лицу.

Раздел 60/2 При исполнении служебных обязанностей компетентное должностное лицо должно предъявить свое удостоверение личности связанному лицу (лицам).

Удостоверение личности компетентного должностного лица должно соответствовать форме, установленной министром.

Раздел 60/3 О выполнении обязанностей в соответствии с этим Законом компетентные должностные лица являются должностными лицами в соответствии с Уголовным кодексом.

ГЛАВА VII

Сборы и расходы

Раздел 61 Заявление и регистрация кондоминиума или юридического кондоминиума, заявление и регистрация для аннулирования кондоминиума, внесение изменений в Правила, выдача документа о праве собственности на квартиру или замена документа о праве собственности на квартиру, заявление, регистрация и регистрация прав и юридических актов или других предприятий в связи с квартирой, для заявителя оплачиваются сборы и расходы в соответствии с Правилами министерства.

Раздел 62 Положения Земельного кодекса в соответствии с главой 11 "Сборы" применяются к взиманию сборов в соответствии с настоящим Законом с соответствующими изменениями.

Глава VIII

Штраф

Раздел 63 Лицо, имеющее право собственности на землю и здание в соответствии с разделом 6, кто бы ни нарушил параграф первый раздела 6/1 или параграф первый раздела 6/2, подлежит наказанию в виде штрафа, не превышающего ста тысяч бат.

Раздел 64 Тот, кто нарушает второй параграф раздела 6/1, несет ответственность за наказание в виде штрафа от пятидесяти тысяч бат до ста тысяч бат.

Раздел 65 Тот, кто нарушает раздел 17/1, несет ответственность за наказание в виде штрафа, не превышающего пятидесяти тысяч бат, и дополнительного штрафа, не превышающего пяти тысяч бат в день в течение всего периода такого нарушения.

Раздел 66 Иностранец или юридическое лицо, которое по закону считается иностранцем, тот, кто не уведомляет компетентное должностное лицо о факте, предусмотренном абзацем вторым раздела 19 penta, раздела 19 septem, раздела 19 octo, раздела 19 novem, раздела 19 decem и раздела 19 linquere в установленный срок, несет ответственность за наказание в виде штрафа, не превышающего десяти тысяч бат, и дополнительного штрафа, не превышающего пятисот бат в день в течение всего периода такого нарушения.

Раздел 67 Тот, кто владеет собственностью в квартире в качестве владельца от имени иностранца или корпорации, которые по закону считаются иностранцами, независимо от того, имеет ли такой иностранец или корпорация право владеть собственностью в квартире в соответствии с этим Законом, подлежит наказанию в виде тюремного заключения не более двух лет или штраф, не превышающий двадцати тысяч бат, или и то, и другое, и что применяются положения пункта 4 раздела 19 penta.

Раздел 68 Тот, кто не соблюдает параграф третий раздела 29 и раздел 36 (5), несет ответственность за наказание в виде штрафа, не превышающего пятидесяти тысяч бат, и дополнительного штрафа, не превышающего пятисот бат в день в течение всего периода ненадлежащего соблюдения.

Раздел 69 Любой менеджер, нарушающий или не соблюдающий положения раздела 32, второго абзаца, раздела 35/2, раздела 37, пятого абзаца и первого абзаца раздела 42, наказывается штрафом в размере не более пяти тысяч бат.)

Раздел 70 Председатель правления, который не соблюдает раздел 37/5 и раздел 38 (3), несет ответственность за наказание в виде штрафа, не превышающего пяти тысяч бат.

Раздел 71 Любая кондоминиумная корпорация, нарушающая или не соблюдающая раздел 38/1, раздел 38/2 и раздел 38/3, подлежит наказанию в виде штрафа, не превышающего десяти тысяч бат.

В случае, когда кондоминиумная корпорация совершает правонарушение, предусмотренное параграфом первым, соответствующий Управляющий также несет ответственность за наказание, предусмотренное параграфом первым, если не будет доказано иное, что он не принимает участия в совершении такого правонарушения.

Раздел 72 Совладелец, который осуществляет строительство, отделку, модификацию, изменение или дополнение своей квартиры в нарушение раздела 48 (3), несет ответственность за наказание в виде штрафа, не превышающего ста тысяч бат.

Раздел 73 Тот, кто не выполняет приказ, препятствует или не оказывает содействия компетентному должностному лицу, выполняющему обязанности в соответствии с разделом 60/1, подлежит наказанию в виде тюремного заключения на срок до трех месяцев или штрафа на сумму до шести тысяч бат или обоих.

Подписано:

С. Хотракийя
Заместитель премьер-министра

Примечания: Причиной принятия этого закона является: В то время как Закон о кондоминиуме, В. Е. 2522 действует уже довольно давно, и представляется, что многие правила и детали практически не могут быть введены в действие и не подходят для использования в обеспечении защиты людей, приобретающих квартиры в кондоминиуме для жилых целей, поэтому целесообразно пересмотреть положения этого Закона, чтобы решить проблему, возникающую в результате правоприменения, и обеспечить защиту людей, приобретающих квартиры в кондоминиуме для жилых целей, с большей эффективностью, включая целесообразность разумной корректировки ставок сборов и расходов. Поэтому необходимо принять этот Закон.