

# Земельный кодекс Таиланда

(перевела на русский язык Аношкина Лариса Львовна, 2025)

## Список поправок

### Основания для обнародования

**Акт о введении в действие Земельного кодекса В.Е. 2497 (1954 г.)<sup>93</sup>**

**Примечание.** Причина принятия настоящего Акта и Земельного кодекса заключается в следующем. В настоящее время существуют многочисленные законы, регулирующие земельные правоотношения. Необходимо объединить их в единый кодекс и пересмотреть содержание, чтобы государство могло более широко осуществлять мероприятия по управлению и распределению земель в интересах государства и его граждан.

**Провозглашение Революционного совета № 49 от 13 января 2502 года В.Е. (1959 г.)<sup>94</sup>**

Поскольку положения Земельного кодекса, ограничивающие право лиц на владение землёй с целью проживания, ведения сельского хозяйства, промышленности и торговли, путём установления максимально допустимого размера земельного участка и запрещающие владение землёй сверх установленного размера, являются чрезмерными ограничениями, препятствуют развитию сельского хозяйства, промышленности и торговли, а также наносят ущерб экономике страны, такие ограничения подлежат отмене.

Кроме того, положения указанного Земельного кодекса, согласно которым юридическое лицо, такое как компания с ограниченной ответственностью, товарищество с ограниченной ответственностью, ассоциация, кооператив или фонд, при наличии только управляющего или члена совета директоров-иностранца, считается иностранным лицом и тем самым утрачивает право собственности на землю, являются неуместными, несправедливыми и также причиняют вред.

**Объявление Революционного совета № 96 от 29 февраля 2515 года В.Е. (1972 г.)<sup>95</sup>**

Поскольку Революционный совет признал, что многие граждане, владеющие земельными участками, используемыми ими по назначению, и заявившие о таком владении в соответствии со статьёй 5 Закона о введении в действие Земельного кодекса В.Е. 2497 (1954 г.), в течение более пятнадцати лет так и не получили удостоверения об использовании земли в качестве доказательства своих прав на неё, что привело к возникновению споров о правах на землю и границах смежных участков, а также создало затруднения при регистрации вещных прав и юридических сделок с такой землёй, — Совет постановил внести изменения в Земельный кодекс с целью ускорения процесса выдачи удостоверений об использовании земли государственными органами.

Для этого предусматривается проведение обследований и выдача указанных удостоверений с применением аэрофотосъёмки на территориях, которые будут объявлены правительством, аналогично действующему порядку проведения обследований для выдачи правоустанавливающих документов (титулов) на землю по всей стране. Одновременно будет проводиться обследование с целью выдачи удостоверений об использовании земельных участков, которые уже находятся во владении и используются по назначению, но в отношении которых не было подано уведомление о владении согласно статье 5 вышеуказанного закона. Кроме того, вводятся меры по предотвращению самовольного захвата государственных земель.

<sup>94</sup> Королевская газета, Том 76 / Часть 8 / Стр. 12 / 13 января 2502 года (1959 г.) <sup>95</sup> Королевская газета, Том 89 / Часть 33 / Специальный выпуск, стр. 8 / 3 марта 2515 года (1972 г.)

**Объявление Революционного совета № 334 от 13 декабря 2515 г. В.Е. (1972 г.)<sup>96</sup>**

Обоснование к Объявлению Революционного совета № 334 от 13 декабря 2515 года по буддийскому летоисчислению (1972 г.). Поскольку Революционный совет счёл целесообразным внести изменения и дополнения в Земельный кодекс, с целью ускорения процесса распределения

земель населению, что положительно скажется на экономическом развитии и будет способствовать обеспечению граждан землёй для ведения хозяйства, а также в целях усовершенствования положений Земельного кодекса, касающихся: контроля над землями, находящимися в государственной собственности; охраны и сохранения природных ресурсов для будущих поколений; проведения геодезических работ (межевания); регистрации прав на землю — что призвано обеспечить гражданам более удобный и быстрый доступ к данным государственным услугам.

#### **Акт о внесении изменений в Земельный кодекс В.Е. 2520 (1977 г.)<sup>97</sup>**

Причина издания настоящего Акта заключается в следующем: положения, касающиеся проведения межевания для установления границ земельного участка по правоустанавливающему документу (титулу собственности) и раздела земельного участка, являются недостаточно соответствующими. В случае, если при межевании владельцы смежных земельных участков не подтвердили границы в полном объёме, проведение межевания для установления границ титула или раздела земельного участка невозможно. В целях устранения указанных затруднений целесообразно пересмотреть и изменить критерии, касающиеся проведения межевания для установления границ титула и раздела земельного участка. В связи с этим необходимо издать настоящий Акт.

#### **Постановление Революционного совета № 16 от 7 ноября 2520 года (1977 г.)<sup>98</sup>**

Поскольку установлено, что граждане в интересах общего блага неоднократно жертвовали земельные участки или иное недвижимое имущество в пользу государственных органов для использования в целях аграрной реформы или других нужд государства, и с целью выражения признательности за такую благотворительность, признано целесообразным освободить от уплаты регистрационных сборов за регистрацию прав и юридических действий в отношении недвижимого имущества, пожертвованного государственным органам, в соответствии с Земельным кодексом.

<sup>96</sup> Королевская газета, Том 89 / Часть 190 / Специальный выпуск, стр. 171 / 13 декабря 2515 года (1972 г.)

<sup>97</sup> Королевская газета, Том 94 / Часть 86 / Специальный выпуск, стр. 1 / 19 сентября 2520 года (1977 г.)

<sup>98</sup> Королевская газета, том 94 / часть 109 / специальный выпуск, страница 2 / 8 ноября 2520 года (1977)

#### **Закон о внесении изменений в Земельный кодекс (Вторая редакция) В.Е. 2521 (1978 г.)<sup>99</sup>**

Причиной издания настоящего Акта является то, что ограничения, касающиеся запрета на передачу прав на землю, установленные Земельным кодексом, всё ещё являются недостаточно строгими, а также что некоторые положения Земельного кодекса являются нецелесообразными, что создаёт препятствия в работе должностных лиц по оказанию содействия населению. Необходимо пересмотреть и усовершенствовать такие положения, а также произвести корректировку ставок сборов и расходов, указанных в приложении к Земельному кодексу, чтобы они соответствовали текущей обстановке. В связи с этим требуется издание настоящего Закона.

#### **Акт о внесении изменений в Земельный кодекс (Третья редакция) В.Е. 2526 (1983 год)<sup>100</sup>**

Причина издания настоящего Акта заключается в целесообразности передачи полномочий по развитию земель в соответствии с Земельным кодексом, в части, касающейся обследования, классификации и составления земельной переписи с целью определения природной плодородности и пригодности земли для сельскохозяйственного использования, а также планирования использования земель, их развития, установления зон использования земель и мер по охране почв и водных ресурсов, в ведение Комиссии по развитию земель и Департамента по развитию земель в соответствии с законодательством о развитии земель. В связи с этим необходимо издать настоящий Акт.

#### **Акт о внесении поправок в Земельный кодекс (№ 4) В.Е. 2528 (1985 г.)<sup>101</sup>**

Основанием для принятия настоящего Акта является целесообразность совершенствования порядка выдачи документов, подтверждающих право на земельные участки, а также регистрации вещных и юридических прав, связанных с недвижимым имуществом, путём передачи полномочий на осуществление таких действий, а также иных связанных с землёй операций,

исключительно должностным лицам по земельным вопросам. Ранее такие полномочия принадлежали губернатору провинции, главе округа, начальнику ампы, заместителю начальника подокруга, которые могли осуществлять соответствующие действия. Указанная передача полномочий направлена на централизацию управления земельными вопросами и повышение удобства для населения. Также признано необходимым внести изменения в положения Земельного кодекса, которые по-прежнему создают препятствия в деятельности Департамента земельных ресурсов, с целью повышения эффективности работы. Кроме того, дополнены положения, касающиеся выдачи правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых уже выданы свидетельства о пользовании, с использованием специальных аэрофотоснимков, поскольку государственная политика направлена на ускорение выдачи таких документов для обеспечения выгоды населения в целом. В связи с вышеизложенным принятие настоящего Акта является необходимым.

<sup>99</sup> Королевская газета, том 95 / часть 138 / специальный выпуск, страница 1 / 11 декабря 2521 года (1978)

<sup>100</sup> Королевская газета, том 100 / часть 160 / специальный выпуск, страница 8 / 6 октября 2526 года (1983)

<sup>101</sup> Королевская газета, том 102 / часть 201 / специальный выпуск, страница 1 / 31 декабря 2528 года (1985)

### **Закон о внесении поправок в Земельный кодекс (№ 5) В.Е. 2534 (1991 г.)<sup>102</sup>**

Причиной издания настоящего Акта является целесообразность внесения изменений в положения, касающиеся взимания сборов за регистрацию вещных прав и юридических актов в соответствии с Земельным кодексом, с целью повышения удобства и оперативности для граждан, подающих заявление о регистрации, путём изменения метода расчёта сборов: вместо исчисления на основании стоимости имущества, определяемой должностным лицом, устанавливается расчёт на основании оценочной стоимости имущества, уже объявленной государством. Также необходимо усовершенствовать состав и полномочия Комитета по установлению оценочной стоимости имущества и провинциальных подкомитетов, сделав их более подходящими и чётко определёнными. В связи с этим необходимо принять настоящий Акт.

### **Акт о внесении поправок в Земельный кодекс (№ 6) В.Е. 2535 (1992 г.)<sup>103</sup>**

Причиной издания настоящего Акта является следующее. Положение Земельного кодекса, касающееся юридических лиц, имеющих право на земельные участки так же, как и иностранные лица, применительно к обществам с ограниченной ответственностью и ограниченным партнёрствам, породило проблему: следует ли учитывать долю капитала иностранцев в таких обществах и партнёрствах с капиталом, принадлежащим другим юридическим лицам, в которых также имеются иностранные участники. С целью недопущения возникновения спорных вопросов при толковании указанных положений следует внести поправки в нормы, касающиеся юридических лиц, сделав их более чёткими и соответствующими. Кроме того, целесообразно распространить эти условия и на публичные акционерные общества в соответствии с законом о публичных компаниях, а также внести поправки в статью 98, чтобы согласовать её с вышеуказанными изменениями. В связи с этим необходимо принять настоящий Акт.

<sup>102</sup> Королевская газета, том 108 / часть 164 / специальный выпуск, страница 1 / 18 сентября 2534 года (1991)

<sup>103</sup> Королевская газета, том 109 / часть 14 / страница 14 / 27 февраля 2535 года (1992) 61  
(перевела на русский язык Аношкина Лариса Львовна, 2025)

### **Закон о внесении поправок в Земельный кодекс (№ 7) 1998 года (В.Е. 2541)<sup>104</sup>**

Причина обнародования настоящего Акта заключается в том, что Таблица ставок сборов и расходов, прилагаемая к Земельному кодексу, а также Таблица вознаграждений, прилагаемая к Земельному кодексу, применялись в течение длительного времени, в результате чего ставки сборов, расходов и различных вознаграждений стали не соответствующими изменившейся текущей экономической ситуации. Необходимо внести соответствующие изменения в Таблицу ставок сборов и расходов, прилагаемую к Земельному кодексу, в части, касающейся расходов, а также в Таблицу вознаграждений, прилагаемую к Земельному кодексу, с целью приведения их в большее соответствие с настоящими условиями. В связи с этим требуется принять настоящий Закон.

### **Закон о внесении изменений в Земельный кодекс (№ 8) В.Е. 2542 (1999 г.)<sup>105</sup>**

Причиной издания настоящего Акта является целесообразность разрешения иностранцам, инвестирующим в важные и полезные для экономического и социального развития страны виды деятельности, приобретать земельные участки для проживания в пределах, установленных законом. Это направлено на облегчение условий для иностранцев, ведущих предпринимательскую деятельность в Королевстве, а также служит дополнительным фактором при принятии ими решения о вложении инвестиций. Кроме того, данная мера способствует увеличению покупательской способности на рынке недвижимости страны, который испытывает спад, и является одной из мер по восстановлению национальной экономики. Поэтому необходимо издать настоящий Закон.

### **Закон о внесении изменений в Земельный кодекс (№ 9) 2543 года (2000 г.)<sup>106</sup>**

Причиной издания настоящего Акта является целесообразность внесения изменений в положения о лице, уполномоченном принимать решения об отмене или исправлении правоустанавливающего документа на землю или свидетельства о пользовании землёй, путём предоставления таких полномочий исключительно генеральному директору Департамента земель или заместителю генерального директора, уполномоченному генеральным директором, с целью ускорения процедуры отмены или исправления указанных документов.

Кроме того, необходимо внести изменения в положения, касающиеся регистрации прав на недвижимое имущество, полученное по наследству, ареста земельных участков, взимания регистрационных сборов за вещные права и сделки, а также уточнить таблицу ставок сборов и расходов, прилагаемую к Земельному кодексу, с целью приведения их в соответствие с текущими условиями. В связи с этим требуется издание настоящего Акта.

<sup>104</sup> Королевская газета, том 115 / часть 89 п / страница 1 / 26 ноября 2541 года (1998) <sup>105</sup>

Королевская газета, том 116 / часть 39 п / страница 25 / 18 мая 2542 года (1999)

<sup>106</sup> Королевская газета, том 117 / часть 29 А / страница 1 / 1 апреля 2543 года (2000 г.) 62

### **Королевский указ о внесении изменений в положения в целях приведения их в соответствие с передачей полномочий государственных органов в соответствии с Законом об административной реформе министерств, департаментов и ведомств 2545 (2002 г.)<sup>107</sup>**

Основанием для издания настоящего Королевского указа является то, что Закон об административной реформе министерств, департаментов и ведомств 2545 г. предписывает создание новых государственных органов с новыми полномочиями. В связи с этим был издан Королевский указ о передаче административных функций и полномочий государственных органов в соответствии с указанным Законом.

Поскольку упомянутый Закон предписывает передачу полномочий от прежних государственных органов, министров или лиц, исполнявших обязанности в соответствующих органах, новым государственным органам необходимо внести изменения в различные положения законодательства для приведения их в соответствие с переданными полномочиями.

Следовательно, с целью реализации принципов, изложенных в указанном Законе и Королевском указе, надлежит внести изменения в законодательные положения, касающиеся передачи государственных органов, чтобы лица, применяющие законодательство, могли четко понимать его содержание, не нуждаясь в дополнительных поисках в законах о передаче полномочий. В частности, следует изменить названия государственных органов, министров, лиц, занимающих должности или исполняющих обязанности, чтобы они соответствовали переданным полномочиям, а также включить представителей государственных органов в состав комитетов в соответствии с новыми функциями и исключить упразднённые государственные органы. Поэтому издание настоящего Королевского указа является необходимым.

<sup>107</sup> Королевская газета, том 119 / часть 102 п / страница 66 / 8 октября 2545 года (2002 г.)

### **Закон о внесении изменений в Земельный кодекс (№ 10) В.Е. 2550 (2007 г.)<sup>108</sup>**

Причиной обнародования настоящего Акта является то, что была внедрена система информационных технологий для регистрации вещных и обязательственных прав. В целях обеспечения применения данной системы целесообразно внести изменения в способы хранения данных в свидетельствах о праве собственности на землю и в сертификатах о праве пользования землёй, чтобы они также могли храниться с использованием информационных технологий. Кроме

того, необходимо наделить земельного чиновника полномочиями регистрировать вещные и обязательственные права в отношении недвижимого имущества, находящегося в пределах юрисдикции других провинциальных или районных земельных офисов, в которых внедрена система информационных технологий для регистрации прав, с целью обеспечения удобства и оперативности предоставления государственных услуг населению. В связи с этим необходимо принять настоящий Акт.

#### **Акт о внесении изменений в Земельный кодекс (№ 11) 2551 года (2008 г.)<sup>109</sup>**

Причина издания настоящего Акта заключается в следующем: поскольку необходимо внести изменения в положения, касающиеся предоставления права Органам провинциального административного управления определять и взимать вознаграждение в соответствии со статьёй 9 абз. 2, а также в положения, устанавливающие критерии и порядок выдачи правоустанавливающих документов на земельные участки или свидетельств о праве пользования землёй в соответствии с Земельным кодексом, и положения, касающиеся лиц, уполномоченных на аннулирование или исправление выданных правоустанавливающих документов на земельные участки или свидетельств о праве пользования землёй, или регистрационных действий, связанных с недвижимым имуществом, либо уведомлений о регистрации недвижимого имущества, произведённых с ошибками или с нарушением закона, поскольку данные положения не соответствуют текущим обстоятельствам.

Также следует внести изменения, предусматривающие передачу полномочий органам местного самоуправления, таким как Муниципалитеты, Организации административного управления тамбонов, Администрация Бангкока, Город Паттайя или иные местные органы, созданные на основании закона, на территориях которых расположены земельные участки, получившие разрешение в соответствии со статьёй 9, для определения и взимания соответствующего вознаграждения, что позволит распределить доходы в пользу местных органов самоуправления, на территории которых возникают эти доходы.

<sup>108</sup> Королевская газета, том 124 / часть 61 А / страница 30 / 27 сентября 2550 года (2007 г.) <sup>109</sup> Королевская газета, том 125 / часть 29 А / страница 50 / 6 февраля 2551 года (2008 г.)

Кроме того, необходимо усовершенствовать критерии и порядок выдачи правоустанавливающих документов на земельные участки или свидетельств о праве пользования землёй, установив меры по ускорению процесса подачи заявлений на оформление правоустанавливающих документов лицами, располагающими доказательствами владения земельными участками, а также внести изменения, предоставив право Генеральному директору Департамента земельных ресурсов или уполномоченному им лицу, занимающему должность заместителя генерального директора или инспектора Департамента, издавать распоряжения об аннулировании или исправлении в соответствии со статьёй 61, с целью ускорения процедуры и приведения её в соответствие с принципами административной реформы, направленной на децентрализацию задач и полномочий принятия решений. В связи с изложенным необходимо издать настоящий Акт.

#### **Закон о внесении изменений в Земельный кодекс (№12) В.Е. 2551 (2008 г.)<sup>110</sup>**

Причина обнародования настоящего Акта заключается в следующем: положения, касающиеся торговли земельными участками в соответствии с Земельным кодексом, были направлены на установление исключения из ограничения площади земельной собственности и на предотвращение уклонения от установленных прав на землю. Однако, поскольку положения о таких ограничениях были отменены в соответствии с Объявлением Революционного совета №49 от 13 января 2502 года (1959 г.), соответствующие положения о торговле земельными участками, находящиеся в правовой взаимосвязи с вышеуказанными, не были приведены в соответствие. При этом регулирование торговли земельными участками в настоящее время уже осуществляется на основании Закона о разделе земельных участков. Таким образом, признано целесообразным отменить положения, касающиеся торговли земельными участками, что и обуславливает необходимость принятия настоящего Акта.

#### **Закон о внесении поправок в Земельный кодекс (№13) В.Е. 2556 (2013 г.)<sup>111</sup>**

В настоящее время были учреждены государственные органы, которые не являются органами центральной администрации, местной администрации или региональной администрации, с целью обеспечения предоставления общественных услуг. Однако определение термина

«министерство» (ทบวงการชั่ง) в Земельном кодексе не охватывает данные государственные органы, в результате чего они не могут воспользоваться правами в соответствии с положениями Земельного кодекса.

Кроме того, положения, касающиеся регистрации выкупа из ипотеки, выкупа по договору продажи с правом выкупа, регистрации прав на недвижимое имущество, приобретённое по наследству, а также регистрации назначения исполнителя завещания в документах, удостоверяющих право на землю, не охватывают иные виды недвижимого имущества, кроме земли.

Следовательно, необходимо внести поправки в указанные положения для их приведения в соответствие с текущей ситуацией и для обеспечения большей ясности, в связи с чем требуется издать настоящий Акт.

<sup>110</sup> Королевская газета, том 125 / часть 33 п / страница 74 / 13 февраля 2551 года (2008 г.) <sup>111</sup>

Королевская газета, том 130 / часть 120 п / страница 1 / 19 декабря 2556 года (2013 г.)

65

#### **Акт о внесении изменений в Земельный кодекс (№ 14) 2562 г. (2019 г.)<sup>112</sup>**

Поскольку в Законе о Национальном комитете по земельной политике предусмотрено создание Национального комитета по земельной политике, уполномоченного определять политику и план управления землёй и земельными ресурсами страны в целях экономического, социального, культурного, экологического развития и обеспечения национальной безопасности путём интеграции, децентрализации, участия граждан, сообществ и региональных социокультурных особенностей, и поскольку Национальный комитет по распределению земель по Земельному кодексу выполняет, среди прочего, функции по формированию политики распределения земель с целью предоставления гражданам земельных участков для проживания и средств к существованию, а также по контролю за распределением земель в соответствии с Земельным кодексом и другими законами, необходимо внести изменения в положения, касающиеся указанного Национального комитета по распределению земель, включая изменение его наименования на «Комитет по распределению земель», а также пересмотреть состав и полномочия комитета, чтобы избежать дублирования функций и обеспечить согласованность распределения земель, предоставляемых гражданам для проживания и ведения хозяйства, с политикой и планом управления земельными ресурсами страны, поэтому издание настоящего Акта является необходимым.

#### **Закон о внесении поправок в Земельный кодекс (№ 15) В.Е. 2562 (2019 г.)<sup>113</sup>**

Причина обнародования настоящего Акта заключается в том, что Закон о государственной оценке стоимости имущества предусматривает создание Комиссии по оценке стоимости имущества в интересах государства и Провинциальной комиссии по оценке стоимости имущества в интересах государства, которые выполняют функции, связанные с оценкой стоимости имущества и составлением перечня оценочной стоимости имущества, используемого в качестве референсной базы или основы для взимания налогов и сборов в соответствии с законом либо для других нужд государственных органов. Настоящим представляется целесообразным внести поправки в Земельный кодекс с целью согласования с вышеуказанным законом, вследствие чего необходимо принять настоящий Закон.

<sup>112</sup> Королевская газета, том 136 / часть 49 А / страница 58 / 14 апреля 2562 года (2019 г.) <sup>113</sup>

Королевская газета, том 136 / часть 68 А / страница 32 / 25 мая 2562 года (2019 г.)