

ЗАКОН О КОНДОМИНИУМАХ (№ 4) ОТ 2551 ГОДА БУДДИЙСКОЙ ЭРЫ (2008)

Король Пхумипон Адульядет ввел Закон в действие 27 февраля 2551 года БЭ. В 63-й год своего правления.

Его Величество король Пхумипхон Адульядет милостиво объявил о том, что вводятся изменения в закон, регулирующий управление кондоминиумами. Данный закон руководствуется разделами 29, 33, 41 и 43 Конституции Королевства Таиланд, констатирующими, что ограничение прав и свобод граждан должно осуществляться только на основании закона. Закон вводится в действие королем при поддержке и согласии Парламента.

РАЗДЕЛ 1

Настоящий закон в дальнейшем именуется «Закон о кондоминиумах (№ 4), БЭ 2551 (2008)»

РАЗДЕЛ 2

Настоящий закон вступает в силу через 120 дней после своего опубликования в Правительственном вестнике.

РАЗДЕЛ 3

Определение понятий «Общее собрание», «Правление», «Директор» и «Управляющий» должно быть вставлено между понятиями «Местные законы» и «Должностное лицо» в Разделе 4 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ (1979).

«Общее собрание» - этот термин означает Очередное общее собрание или Внеочередное общее собрание совладельцев.

«Правление» означает Корпоративное правление кондоминиума.

«Член» означает члена Корпоративного правления кондоминиума.

«Управляющий» означает управляющего Корпоративного правления кондоминиума.

РАЗДЕЛ 4

Предписания, содержащиеся в Разделе 6-м Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, отменяются и заменяются следующим контентом:

« Раздел 6

Лицо, владеющее землей или строением и желающее зарегистрировать эту землю или строение в качестве кондоминиума, в соответствии с Законом подает заявление о регистрации кондоминиума Должностному лицу в соответствии со следующими требованиями и детализацией:

- (1) Кадастровый документ на землю.
- (2) План кондоминиума с указанием элементов, касающихся соединения въезда в кондоминиум с государственной дорогой.

- (3) Детализацией относительно квартир, частной и коммунальной собственности, а именно, площадей, используемой природной составляющей и прочих интересов, определяемых Министерством.
- (4) Описание доли общей собственности каждого собственника квартиры в соответствии с Разделом 14
- (5) Подтверждение со стороны Заявителя, что строение, для которого запрашивается регистрация в качестве кондоминиума, свободна от любых обременений, исключая залог на строение и землю.
- (6) Проект устава кондоминиума
- (7) Другие документы, предписанные Министерством.

РАЗДЕЛ 5

Следующий контент должен быть внесен в Раздел 6/1 и Раздел 6/2 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ:

«Раздел 6/1

В случае, если лицо, владеющее землей или строением в соответствии с Разделом 6-м, дает рекламу о продаже квартир в кондоминиуме, такое лицо обязано хранить в своем офисе копии рекламных материалов, а также фотографии, рисунки и письма, которые были предназначены для распространения среди клиентов независимо от того, в какой форме они были изготовлены, хранить до полной реализации всех квартир. Кроме этого по крайней мере один комплект таких материалов должен храниться в офисе правления кондо для востребования.

Рекламные материалы рассматриваются как часть, относящаяся к материалам и детализации, предписываемых Разделом 6-м, поэтому контент таких материалов и изображения в них должны быть идентичными контенту и детализации, прописанных в заявлении о регистрации, они также должны четко указывать подробности относительно коммунальной собственности за исключением того, что изложено в Разделе 15.

Рекламный контент, изображения или ознакомительные письма должны быть составной частью Соглашения о продаже или Контракта о продаже квартиры. Если рекламный контент или изображения в нем не соответствуют контенту, содержащемуся в Соглашении о продаже или Контракту о продаже квартиры, то конструкция (объекта) определяется, исходя из преимущественного учета интересов Покупателя квартиры.

Раздел 6/2

Соглашение о продаже или Контракт о продаже квартиры заключается между владельцем земли и строения, как это определяется Разделом 6-м, и лицом, покупающим квартиру, в соответствии с формой Соглашения или Контракта, как это предписывается Министерством.

Любая часть Соглашения или Контракта о продаже квартиры из параграфа первого, идущая в разрез с предписаниями Министерства и не предполагающая преимущественного права для покупающей стороны, считается недействительной.

РАЗДЕЛ 6

Параграф второй Раздела 7-го Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ отменяется

РАЗДЕЛ 7

Состав Раздела 14-го Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ отменяется и заменяется следующим контентом:

«Раздел 14

Обоснование совместного владения коммунальной собственностью определяется в соответствии с соотношением между каждой квартирой и всеми квартирами в данном кондоминиуме в течение времени регистрации кондоминиума, как это предписывается Разделом 6».

РАЗДЕЛ 8

Следующие предписания как (8), (9), (10) и (11) должны быть добавлены в Раздел 15 закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ.

- (8) Офис корпоративного кондоминиума,
- (9) Недвижимость, проданная или полученная в соответствии с Разделом 48 (1),
- (10) Конструкции или системы, созданные в целях безопасности или сохранения окружающей среды в пределах кондоминиума, а именно: системы противопожарной безопасности, освещения, вентиляции воздуха, дренаж, очистки воды и уборки мусора.
- (11) Собственность, деньги от которой используются в соответствии с Разделом 18 для охраны или поддержания (в рабочем состоянии).

РАЗДЕЛ 9

Следующее предписание должно быть сделано и войти как Раздел 17/1 в Закон о кондоминиумах от 2522 года БЭ:

«Раздел 17/1

В случаях, когда площадь в кондоминиуме предназначается для ведения бизнеса, то система входа и выхода на такой площади разрабатывается специально с тем, чтобы не допустить нарушения спокойствия других совладельцев.

Никому не разрешается осуществлять торговые транзакции в кондоминиуме за исключением тех транзакций, которые проводятся в соответствии с параграфом первым».

РАЗДЕЛ 10.

Контент в Разделе 18 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ отменяется и заменяется на следующий:

«Раздел 18

Совладельцы сообща осуществляют оплату налогов и сборов в соответствии с долей каждого владения в коммунальной собственности в соответствии с Разделом 14.

Совладельцы совместно осуществляют платежи, возникающие в результате проведения общих работ, приобретения оборудования, предназначенного для общего пользования, а также совместно оплачивают работы по поддержанию и ремонту коммунальной собственности в соответствии с долей каждого владения в коммунальной собственности, как это предусмотрено в Разделе 14, а также с учетом преимуществ, которыми обладает та или иная квартира, однако, все это должно находиться в соответствии с Уставом кондоминиума.

Лицо, имеющее во владении землю и строения, как это определяется в Разделе 6, считается совладельцем, пока право собственности не передано другому лицу, и участвует в общих платежах, как это предусмотрено в параграфе первом и параграфе втором по таким квартирам»

РАЗДЕЛ 11

Следующий контент должен быть внесен в Раздел 18/1 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ:

«Раздел 18/2 (?)

В случае, если совладелец не может осуществлять выплаты, предписанные в Разделе 18, в установленное время, он должен выплачивать неустойку в размере, не превышающем 12% от невплаченной суммы в год, не считая интересов компаунда. Впрочем, все это должно находиться в соответствии с предписаниями Устава.

Совладелец с долгами, прописанными в Разделе 18, время оплаты которых превышено на 6 и более месяцев, выплачивает неустойку в размере, не превышающем 20% в год, и может быть лишен права пользоваться коммунальными услугами и коммунальной собственностью, как это предусмотрено Уставом, включая право голоса на Общем собрании.

Неустойка по параграфу первому рассматривается как расходы, прописанные в Разделе 18»

РАЗДЕЛ 12

Контент в Разделе 19 бис Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, который был изменен Законом о кондоминиумах (3 издание) от 2542 года БЭ (1999) отменяется и заменяется на следующий:

« Раздел 19 бис

В каждом кондоминиуме, в котором есть иностранцы или иностранные корпорации, имеющие квартиры в собственности, как это прописано в Разделе 19, совокупная доля такой собственности не должна превышать 49% всей площади всех в квартир, и это фиксируется при регистрации кондоминиума в соответствии с Разделом 6»

РАЗДЕЛ 13

Контент в Разделе 19 квадрри Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, который был изменен Законом о кондоминиумах (3 издание) от 2542 года БЭ (1999) отменяется и заменяется на следующий:

«Раздел 19 квадрри

Должностное лицо (компетентный орган) при получении документов и свидетельств, предусмотренных Разделом 19 три, проверяет их на предмет соответствия требованиям, прописанным в Разделе 19 три, и проверяет обоснованность владения квартирами иностранцами и иностранными корпорациями в соответствии с Разделом 19, удостоверяется, что такие владения не превышают квоту, установленную в Разделе 19 бис. После чего Должностное лицо осуществляет действия по регистрации прав и прочие юридические акты в соответствии со Статьей (?) 4 для иностранцев и иностранных корпораций, запрашивающих право на трансфер (недвижимости)»

РАЗДЕЛ 14

Контент (1) в Разделе 19 пента Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, который был изменен Законом о кондоминиумах (3 издание) от 2542 года БЭ (1999) отменяется и заменяется на следующий:

« (1) В случае, если иностранец или иностранная корпорация, указанные в Разделе 19, получают квартиру в наследство в качестве наследников или других законных правопреемников, при этом суммированное количество квартир в таком кондомниуме превышает квоту, установленную Разделом 19 бис»

РАЗДЕЛ 15

Контент в Разделе 19 нона Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, который был изменен Законом о кондоминиумах (3 издание) от 2542 года БЭ (1999) отменяется и заменяется на следующий:

«Раздел 19 нона

Кто-либо, получивший право собственности на квартиру, имея на момент получения тайское гражданство, и в последствии утративший тайское гражданство, или изменивший его, или лишенный его в соответствии с Законом о гражданстве, и ставший иностранцем по определению, данному в Разделе 19, если такое лицо желает и в дальнейшем сохранять право собственности на квартиру, оно в течение 180 дней с момента утраты тайского гражданства обязано подать письменное Заявление Должностному лицу (в компетентный орган), в котором следует разъяснить факт утраты тайского гражданства и предоставить документы и свидетельства приобретения статуса иностранца, как это прописано в Разделе 19. однако, если квартира, на которую заявляет права (новоиспеченный) иностранец, выходит за пределы квоты, предписываемой Разделом 19 бис, такая квартира должны быть реализована в течение периода, не превышающего один год с момента утраты тайского гражданства. Если в течение указанного срока квартира не будет реализована, в силу мутатис мутандис вступают предписания, обозначенные в Разделе 19 пента.»

РАЗДЕЛ 16

Разделы 19 твалиф и 19 триттен Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, который был изменен Законом о кондоминиумах (3 издание) от 2542 года БЭ (1999) отменяются.

РАЗДЕЛ 17

Контент в Разделе 29 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, отменяется и заменяется на следующий:

« Раздел 29

Кто-либо, желающий зарегистрировать свои права и другие юридические акты в отношении квартиры в соответствии с настоящим Законом, должен предоставить (необходимые)документы Должностному лицу (в компетентный орган) для такой регистрации.

В случаях, когда подается Заявление на регистрацию, Должностное лицо принимает документы к рассмотрению, если квартира свободна от всяких долговых обязательств, вытекающих из расходов, обозначенных в разделе 18. В силу этого

заявитель обязан предъявить Письмо от правления кондоминиума, удостоверяющее, что данная квартира свободна от каких-либо долгов.

Управляющий составляет Письмо, подтверждающее, что квартира свободна от любых задолженностей, в соответствии с параграфом вторым, для совладельцев в течение 15 дней после получения запроса о том, что совладельцы осуществили полное погашение платежей, предписанных в контенте Раздела 18.

По предписаниям параграфа второго не делаются запросы на регистрацию прав и прочих юридических актов до того, как прошла процедура регистрации кондоминиума.»

РАЗДЕЛ 18

Контент в Разделе 32 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, отменяется и заменяется на следующий:

« Раздел 32

Устав, как минимум, должен включать в себя следующие позиции:

- (1) Название кондоминиума, в котором слово «Кондоминиум» должно конституировать положение, вытекающее из
- (2) Целей в соответствии с Разделом 33
- (3) Месторасположение офиса кондоминиума, он должен находиться в пределах соответствующего кондоминиума
- (4) Платежи по кондоминиуму, которые совладельцы должны сделать вперед
- (5) Управление общей собственностью
- (6) Использование личной и коммунальной собственности
- (7) Обоснование владения в коммунальной собственности, которое (владение) закрепляется за каждым совладельцем в соответствии с заявлением по регистрации кондоминиума.
- (8) Расходы, обоснованно разделяемые совладельцами, как это прописано в Разделе 18
- (9) Другие пункты, предписываемые правилами Министерства.

Введение альтернативных или дополнительных пунктов в Устав, который уже прошел процедуру регистрации, допускается только по решению Общего собрания совладельцев. Управляющий обращается с заявлением о регистрации таких альтернативных или дополнительных пунктов к Должностному лицу (в компетентный орган) не позже, чем через 30 дней с момента принятия резолюции Общим собранием совладельцев.

Если Должностное лицо признает такие изменения не противоречащими закону, он регистрирует их в установленном порядке.

РАЗДЕЛ 19

Следующий контент должен быть добавлен как Раздел 35/1, Раздел 35/2 и Раздел 35/3 в Закон о кондоминиумах от 2522 года БЭ:

« Раздел 35/1

Управляющий должен быть не моложе полных 25 лет и не обладать следующими признаками:

- (1) Банкротство
- (2) Некомпетентность и квази-компетентность
- (3) Увольнение, смещение, отрешение от государственной службы, в государственных и частных организациях или агентствах на основании нарушения законов.
- (4) Приговор к тюремному заключению, вынесенный судом последней инстанции, за исключением случаев, когда доказано, что защита была формальной, недолжной.
- (5) Смещение с должности Управляющего по обвинению в коррупции, недолжном соблюдении моральных принципов
- (6) Долги по платежам, определенным в Разделе 18

В случае, если Управляющим является юридическое лицо, лицо, действующее по его поручению в качестве Управляющего, должно соответствовать условиям, определенным в параграфе первом.

Раздел 35/2

Назначение Управляющего происходит на основании резолюции Общего собрания совладельцев в соответствии с Разделом 49. Управляющий, назначенный таким образом предоставляет свидетельства или Трудовое соглашение Должностному лицу (в компетентный орган) для регистрации в течение 30 дней с момента принятия Общим собрание совладельцев данной резолюции.

Раздел 35/3

Управляющий освобождается от должности, если:

- (1) Наступает смерть или исполнение обязанностей подходит к концу
- (2) Подает в отставку
- (3) Период, прописанный в Трудовом соглашении, завершается
- (4) Дисквалифицируется или обнаруживаются отношения к пунктам, запрещенным в Разделе 35/1
- (5) Оказывается не способен выполнять обязанности, предписанные настоящим Законом или регулируемыми документами Министерства, или не способен выполнять обязанности, прописанные в Трудовом соглашении. В таких

- случаях на Общем собрании совладельцев принимается резолюция о смещении (Управляющего) в соответствии с Разделом 49
- (6) Общее собрание совладельцев принимает решение о смещении (Управляющего с должности)»

РАЗДЕЛ 20

Контент в Разделе 36 и Разделе 37 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ отменяется и заменяется на следующий:

« Раздел 36

Управляющий обладает полномочиями и обязанностями:

- (1) Выполнять работу по реализации положений, определенных в Разделе 33 в соответствии с Уставом или резолюциями Общего собрания совладельцев и постановлениями Правления, впрочем не нарушающими действующих законов.
- (2) В случае необходимости и приоритетности Управляющий по собственной инициативе осуществляет действия, направленные на поддержание безопасности кондоминиума, как если бы обычное лицо действовало в целях обеспечения безопасности и управления своим собственным имуществом.
- (3) Выполнять действия, направленные на поддержание порядка, спокойствия и безопасности в пределах кондоминиума.
- (4) Действовать к качеству представителя кондоминиума
- (5) Готовить ежемесячно отчеты о расходах и вывешивать их на Доске объявлений для информирования совладельцев в течение 15 дней, начиная с последней даты месяца. Такие релевантные объявления должны публиковаться регулярно с периодичностью в 15 дней.
- (6) Требуется обязательного исполнения совладельцами в случае, если платежи, предусмотренные в Разделе 18, просрочены более чем на 6 месяцев.
- (7) Выполняет прочие обязанности, предусмотренные регулирующими документами Министерства.

Управляющий осуществляет свои обязанности самолично за исключением случаев, когда по Уставу или резолюции Общего собрания совладельцев в соответствии с Разделом 49 (2), выполнение обязанностей от имени Управляющего может быть поручено другому лицу. Период выполнения обязанностей (Управляющего) другим лицом должен соответствовать Уставу кондоминиума.

Раздел 37

В кондоминиуме на основании решения Общего собрания совладельцев создается управляющий орган (Правление) в составе не менее 3-х и не более 9-ти членов.

Члены Правления назначаются на свои должности на срок 2-х лет. В случае, если какой-либо член Правления оставляет свой пост до истечения срока или назначается новый член в состав, который уже осуществляет свои обязанности в течение некоторого времени, в таком разрезе новый член назначается на остаточный срок, в течение которого наличный состав членов должен выполнять свои обязанности.

По истечении срока выполнения своих обязанностей, как это предусмотрено в параграфе втором, члены правления, которые должны освободить свои должности, продолжают выполнять обязанности, если пока не назначены новые члены.

Члены, покидающие свои посты, могут быть назначены членами (Правления) повторно, но не могут занимать эти должности более 2-х сроков подряд за исключением случаев, когда нет возможности найти новых членов.

После назначения членов (Правления) Управляющий регистрирует их назначение у Должностного лица (в компетентном органе) в течение 30 дней после того, как Общее собрание совладельцев вынесло резолюцию о таком назначении.»

РАЗДЕЛ 21

Следующий контент должен быть добавлен как Раздел 37/1, Раздел 37/2 , Раздел 37/3, Раздел 37/4, Раздел 37/5 и Раздел 37/6 в Закон о кондоминиумах от 2522 года БЭ:

«Раздел 37/1

Следующие лица могут назначаться членами (Правления):

- (1) Совладельцы и их супруги,
- (2) Законные наследники, доверенные лица или опекуны, когда какой-либо из совладельцев является несовершеннолетним или недееспособным, или полудееспособным.
- (3) Представитель кондоминиума, когда сам кондоминиум выступает в качестве совладельца.

В случае, если собственность на квартиру принадлежит нескольким совладельцам, только один из них может быть назначен на должность члена (Правления).

Раздел 37/2

Лицо, которое может быть назначено членом (Правления) не должно обладать следующими признаками:

- (1) Несовершеннолетие, недееспособность, ограниченная дееспособность

- (2) Смещение с должности Управляющего по обвинению в коррупции, недолжном соблюдении моральных принципов
- (3) Увольнение, смещение, отрешение от государственной службы, в государственных и частных организациях или агентствах на основании нарушения законов.
- (4) Приговор к тюремному заключению, вынесенный судом последней инстанции, за исключением случаев, когда доказано, что защита была формальной, недолжной.

Раздел 37/3

Кроме истечения срока полномочий член (Правления) покидает свой пост также в случае:

- (1) Смерти
- (2) Отставки
- (3) Если установлено, что он не является лицом, соответствующим Разделу 37/1, или является лицом, подпадающим под действие Раздела 37/2
- (4) Если Общее собрание совладельцев принимает решение в соответствии с Разделом 44, отрешающее члена (Правления) от должности.

Раздел 37/4

Правление выбирает одного из своих членов Председателем и может выбрать еще одного члена Заместителем Председателя.

Раздел 37/5

Председатель Правления созывает членов на заседание Правления в случае, если минимум 2 члена Правления обратились к нему с соответствующим запросом. Председатель определяет дату заседания в течение 7 дней после получения соответствующего запроса.

Раздел 37/6

На Заседании Правления для кворума необходимо присутствие не менее половины членов Правления.

На Заседании Правления, если отсутствует Председатель или он не может выполнять свои обязанности, то председательствующим является Заместитель Председателя. Но если также отсутствует и Заместитель Председателя или он оказывается неспособным выполнять свои обязанности, присутствующие члены из своего состава выбирают Председателя собрания.

Решение собрания принимается на основании большинства голосов. При подсчете голосов каждый член имеет один голос. При равенстве голосов голос Председателя собрания считается за два.»

РАЗДЕЛ 22

Контент в Разделе 32 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, отменяется и заменяется на следующий:

« Раздел 38

Правление имеет следующие полномочия и обязанности:

- (1) Отслеживать и контролировать управление кондоминиумом.
- (2) Назначать Управляющего кондоминиумом в случаях, когда он отсутствует или не может выполнять свои обязанности более 7 дней.
- (3) Назначать заседание Правления не реже 1 раза в 6 месяцев.
- (4) Выполнять прочие обязанности, предписанные регулирующими документами Министерства.»

РАЗДЕЛ 23

Следующий контент должен быть добавлен как Раздел 38/1, Раздел 38/2 и Раздел 38/3 в Закон о кондоминиумах от 2522 года БЭ:

« Раздел 38/1

Кондоминиум должен готовить балансовый отчет не реже 1 раза за 12-месячный цикл, который рассматривается как отчетный год данного кондоминиума.

Балансовый отчет, упомянутый в параграфе первом, должен содержать подробности относительно объема собственности и долговых обязательства по кондоминиуму, а также подробный бюджетный отчет и аудит, составленный аудитором. Отчет представляется на утверждение Общего собрания совладельцев в пределах срока, не превышающего 120 дней с даты завершения отчетного года.

Раздел 38/2

Руководство кондоминиума готовит ежегодный отчет, показывающий результаты деятельности, и представляет его Общему собранию совладельцев вместе с балансовым отчетом. Копии таких документов выдаются совладельцем не позже 7 дней до даты проведения Собрания.

Раздел 38/3

Руководство кондоминиума должно хранить годовой отчет о результатах деятельности и балансовый отчет вместе с Уставом в офисе кондоминиума с тем, чтобы он бы доступен для ознакомления со стороны Должностного лица.

Руководство кондоминиума должно хранить годовой отчет о результатах деятельности и балансовый отчет, как это предусмотрено в параграфе первом, в течение не менее, чем 10 лет, с даты утверждения этих документов Общим собранием совладельцев.»

РАЗДЕЛ 24

Контент в Разделе 42 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ отменяется и заменяется на следующий:

« Раздел 42

Управляющий назначает проведение Общего собрания, которое затем считается Первым очередным Общим собранием, в течение 6 месяцев с момента регистрации кондоминиума. Это собрание должно назначить Правление и рассмотреть вопрос о принятии Устава и Управляющего в соответствии с запросом о регистрации, которая на тот момент должна быть осуществлена.

В случае, если Очередное общее собрание не принимает Устав и не назначает Управляющего, как это предусмотрено в параграфе первом, Очередное общее собрание рассматривает вопрос об изменении (Устава) и об отзыве (Управляющего) и назначает другого Управляющего.»

РАЗДЕЛ 25

Следующий контент должен быть добавлен как Раздел 42/1, Раздел 42/2 , Раздел 42/3 в Закон о кондоминиумах от 2522 года БЭ:

« Раздел 42/1

Правление назначает проведение Очередного общего собрания один раз в год в пределах периода в 120 дней, начиная с даты окончания отчетного года кондоминиума, по следующим позициям:

- (1) Рассмотрение и принятие балансового отчета.
- (2) Утверждение годового отчета.
- (3) Назначение аудитора
- (4) Рассмотрение прочих вопросов.

Раздел 42/2

В случае необходимости следующие лица имеют право созывать Внеочередные общие собрания:

- (1) Управляющий.
- (2) Правление, если такое решение принято большинством членов.
- (3) Совладельцы, если их число не меньше 20% от общего количества голосов, подписавшие письмо с просьбой к Правлению созвать Общее собрание. В таких случаях Правление объявляет о проведении Общего собрания не позднее, чем в 15 дневный срок, начиная с даты получения такого письма. Если Правление по каким-либо причинам не может провести такое собрание в указанный период, совладельцы в вышеупомянутом количестве имеют право самостоятельно провести собрание, назначив из своего числа ответственного и разослав уведомительные письма.

Раздел 42/3

При созыве Общего собрания письменные уведомления с указанием места, даты, повестки собрания и материалы, которые будут представлены на собрании, рассылаются совладельцам не менее, чем за 7 дней до даты проведения собрания.»

РАЗДЕЛ 26

Контент в Разделе 47, Разделе 48 и Разделе 49 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, отменяется и заменяется на следующий:

« Раздел 47

Совладелец может передать письменную доверенность другому лицу на то, чтобы это лицо проголосовало от его (совладельца) имени. Такая доверенность не может распространяться на количество квартир, превышающее три.

Следующие лица не могут получать доверенность на голосование от имени какого-либо совладельца:

- (1) Члены Правления и их супруги.
- (2) Управляющий и его супруга.
- (3) Работники кондоминиума и подрядчики.
- (4) Работники Управляющего, когда он является коллективным.

Раздел 48.

Решения по следующим вопросам требуют не менее половины голосов от общего количества голосов совладельцев:

- (1) приобретение или получение в дар недвижимости, которая может затрунить пользование общей собственностью,

- (2) обустройство общей собственности, которая относится к категории недвижимости,
- (3) выдача разрешения совладельцу на строительство, декорирование, внесение изменений или дополнений в его квартире за его счет, которые могут неблагоприятно повлиять на общую собственность или на внешние характеристики кондоминиума,
- (4) внесение изменений в Устав, которые касаются использования и управления общей собственностью,
- (5) внесение изменений в распределение общих расходов, определяемых Уставом в соответствии с Разделом 32 (8),
- (6) строительство, которое предположительно может изменить, что-либо добавить в общей собственности,
- (7) регулирование эксплуатации общей собственности.

В случае, если совладельцы, присутствующие на собрании, не достигают численности, предписанной в параграфе первом, назначается новое собрание в течение 15 дней, считая от даты проведения предшествующего собрания. На этом новом собрании решения по вопросам, перечисленным в параграфе первом принимаются не менее, чем третью голосов от общего количества голосов.

Раздел 49

Решения по следующим вопросам требуют не менее четверти голосов от общего количества голосов совладельцев:

- (1) назначение или смещение Управляющего,
- (2) принятие условий, на которых Управляющий может назначать лицо, выполняющее обязанности от его имени.

РАЗДЕЛ 28

Следующий контент должен быть добавлен в Главу 6/1 – Должностное Лицо, Раздел 60/1, 60/2 и 60/3 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ.

«Глава 6/1

Должностное Лицо

Раздел 60/1

При действиях во исполнение настоящего Закона должностное лицо может осуществлять следующие полномочия:

- (1) передавать письма любому лицу, требующие от последнего сделать заявление, дать объяснение по тем или иным фактам, в т.ч. письменное объяснение, предоставить документы, счета, регистрации и прочие свидетельства, необходимые для рассмотрения или проверки действий на предмет их соответствия настоящему закону.
- (2) Входить на территорию участка или в здание, по которым подано заявление на предмет их регистрации в качестве кондоминиума, или на территорию

- участка, в здание или строения, являющиеся общей собственностью кондоминиума, для того, чтобы осуществлять проверку фактов, документов и прочих свидетельства на предмет их соответствия настоящему Закону.
- (3) Собирать документы, счета, регистрации в интересах органов, проверяющих их на соответствие настоящему Закону.

Выполняя действия в соответствии с (2) должностное лицо действует в неугражающей манере, не так как лицо, осуществляющее процедуры в соответствии с Уголовным Кодексом.

При осуществлении полномочий в соответствии с параграфом первым соответствующие лица оказывают ему все возможное содействие.

Раздел 60/2

При выполнении своих обязанностей должностное лицо предъявляет свое удостоверение соответствующим лицам.

Удостоверение должностного лица должно быть выполнено в соответствии с предписаниями Министерства.

Раздел 60/3

При осуществлении полномочий в соответствии с настоящим Законом должностное лицо также официально соотносится с Уголовным Кодексом.

РАЗДЕЛ 29

Контент в Разделе 62 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ отменяется и заменяется на следующий:

«Раздел 62

Предписания Земельного Кодекса, глава 11 – платежи, сбор платежей осуществляется в соответствии с настоящим Законом мутатис мутандис.

РАЗДЕЛ 30

Следующий контент должен быть добавлен как Глава 8-я – Наказание, Разделы 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 и 73 в Закон о кондоминиумах от 2522 года БЭ.

« Глава 8

Наказания

Раздел 63

Лицо, владеющее собственностью на землю и здание в соответствии с Разделом 6, нарушившее параграф первый Раздела 6/1 или параграф первый Раздела 6/2, несет наказание в виде штрафа, не превышающего 100 тысяч бат.

Раздел 64

Кто-либо, нарушивший параграф два Раздела 6/1, подвергается наказанию в виде штрафа от 50 до 100 тысяч бат.

Раздел 65

Кто-либо, нарушивший Раздел 17/1, подвергается наказанию в виде штрафа, не превышающего 50 тыс бат, и дополнительно штрафу в 5 тыс бат за каждый день в период, когда происходит данное нарушение.

Раздел 66

Иностранец или юридическое лицо, приравненное по закону к иностранцу, оказавшееся неспособным уведомить в установленный период должностное лицо по фактам, предусмотренным разделами 19 пента, 19 септем, 19 окто, 19 новем, 19 децем и 19 линквер, подвергается наказанию в виде штрафа, не превышающем 10 тыс бат, и дополнительно штрафу в 5 тыс бат за каждый день в период, когда происходит данное нарушение.

Раздел 67

Кто-либо, владеющий собственностью на квартиру от имени иностранца или юридического лица, приравненного к иностранцу по закону, и не сообщивший об этом (?) вне зависимости имеет иностранец или приравненное к иностранцу юридическое лицо право владеть собственностью в соответствии с настоящим Законом, наказывается лишением свободы сроком не более, чем 2 года, или штрафом, не превышающим 20 тыс бат, или и тем и другим при этом предписания, следующие из параграфа 4 Раздела 19 пента, вступают в силу мутатис мутандис.

Раздел 68

Кто-либо, не могущий исполнять параграф 3 Раздела 29 и 36 (5), подвергается наказанию в виде штрафа, не превышающего 50 тыс бат, и дополнительно штрафу в 5 тыс бат за каждый день в период, когда происходит данное неисполнение.

Раздел 69

Любой управляющий, нарушающий или не соблюдающий предписания Разделов 32, параграф второй, 35/2, 37, параграф пятый, 42, параграф первый, подвергаются наказанию в виде штрафа, не превышающего 5 тыс бат.

Раздел 70

Председатель правления, не выполняющий предписания Раздела 37/5 и 38 (3), подвергается наказанию в виде штрафа, не превышающего 5 тыс бат.

Раздел 71

Любой кондоминиум, не выполняющий предписания Раздела 38/1, 38/2, 38/3, подвергается наказанию в виде штрафа, не превышающего 10 тыс бат.

Раздел 72

Кто-либо из совладельцев, осуществивший строительство, декорирование, модификацию, изменение, добавление к своей квартире в нарушение Раздела 48 (3), подвергается наказанию в виде штрафа, не превышающего 100 тыс бат.

Раздел 73

Кто-либо, не исполняющий порядок, выступающий против или препятствующий должностному лицу в выполнении его обязанностей в соответствии с Разделом 60/1, наказывается лишением свободы сроком не более, чем на 3 месяца или подвергается наказанию в виде штрафа, не превышающего 6 тыс бат.»

РАЗДЕЛ 31

Предписания, вытекающие из разделов 14, 15 и 18 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, которые были пересмотрены на основании данного Закона, не обуславливают обоснование владения общей собственностью, имущества, рассматриваемого как общая собственность, и не обуславливают определения долей совладельцев в общих расходах в кондоминиумах, которые были зарегистрированы до того, как настоящий Закон вступил в силу.

Разделы 14, 15 и 18 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ продолжают иметь (юридическую силу) для кондоминиумов, зарегистрированных в таком качестве до даты вступления в силу настоящего Закона.

РАЗДЕЛ 32

Предписания, вытекающие из разделов 17/1 и 65 Закона о кондоминиумах от 2522 года БЭ, которые были пересмотрены на основании данного Закона, не применяются в отношении кондоминиумов, зарегистрированных до вступления в силу настоящего Закона в качестве кондоминиумов, квартиры в которых могут использоваться для осуществления коммерческой или предпринимательской деятельности.

РАЗДЕЛ 33

Устав, принятый до даты вступления в силу настоящего Закона, продолжает оставаться действительным, если его положения не противоречат и не выходят за рамки настоящего Закона. (В противном случае) руководство кондоминиума принимает действия, направленные на приведение Устава в соответствие с настоящим Законом в течение 360 дней со дня вступления в силу настоящего Закона.

РАЗДЕЛ 34

Управляющий и члены правления, находящиеся на своих должностях до вступления в силу настоящего Закона, продолжают выполнять свои обязанности до истечения срока своих полномочий или до тех пор пока Общее собрание совладельцев не назначит нового Управляющего и новых членов Правления.

РАЗДЕЛ 35

Ставки платежей и расходов, прилагаемые к Закону о кондоминиумах от 2522 года БЭ, отменяются и заменяются ставками платежей и расходов, прилагаемыми к настоящему Закону.

РАЗДЕЛ 36

Министр внутренних дел несет ответственность за соблюдение настоящего Закона.

Подпись

Генерал Суриют Чуланон

Премьер-министр.

ПРИМЕЧАНИЕ: причина принятия данного Закона заключается в том, что Закон о кондоминиумах от 2522 года БЭ действует в течение долгого времени. Практика показывает, что многие правила и детали не применимы или неадекватны требованиям защиты интересов людей, приобретающих для проживания квартиры в кондоминиумах. Т.о. назрела необходимость пересмотреть отдельные положения в свете настоящего Закона для того, чтобы решить возникшие проблемы и обеспечить защиту интересов людей, приобретающих квартиры в кондоминиумах в целях проживания, включая обоснованную коррекцию ставок платежей и расходов. В этом состоит необходимость принятия настоящего Закона.

ВАЖНО!!!

Данный перевод сделан только для того, чтобы помочь тайцам и иностранцам в понимании тайских законов и правил. Ссылаться на него нельзя, т.к. только тайская версия законов имеет законную силу. Переводчик не несет ответственности ни в каком виде, если возникли потери или лицо, пользующееся данным переводом в каких бы ни было целях, пострадало. В ответственность пользователя входит свериться с тайской версией или сделать формальный запрос в компетентные органы.