

Земля иностранца на чужое имя: что решают суды и как выйти в законное поле

Единая справка: положение дел, нормы простыми словами, двадцать одно реальное дело Верховного суда Таиланда с фабулами и ходом спора, и порядок перехода из номинальной структуры к законному владению домом. Собрано по первоисточникам, ссылки на тексты решений — на каждом деле. Это материал для разговора с тайским юристом, а не заключение.

Как читать пометки. ✓ — подтверждено первоисточником (текст закона или решения). ~ — вероятно, моя реконструкция. ⚠ — слабое место или риск. Тексты решений взяты из открытой базы deka.in.th (неофициальная компиляция официальных текстов); критичный номер сверяйте на deka.supremecourt.or.th. Годы — буддийская эра (в.с. = год + 543): 2565 = 2022.

Содержание

1. Почему «оставить как есть» — не нейтральный выбор
2. Нормы простыми словами
3. Реальные дела: земля на человеке (8 дел)
4. Реальные дела: земля на компании (3 дела) — и одна поправка
5. Реальные дела: наследование, супруги, аренда, постройки, банкротство (10 дел)
6. Что из практики следует
7. Выход: Sap-Ing-Sith или суперфиций
8. Порядок действий
9. Деньги
10. Чего делать нельзя
11. Честные риски и то, что неизвестно
12. Источники

1. Почему «оставить как есть» — не нейтральный выбор

Обычная логика владельца: схема работает много лет, все так живут, зачем трогать. Проблема в том, что время работает не на вас, и вот почему.

Штраф погаснет — земля нет. За держание земли вместо иностранца предусмотрены наказания: до 2 лет или штраф до 20 000 бат по §113 Земельного кодекса, до 3 лет или 100 000–1 000 000 бат по §36 Закона об иностранном бизнесе. По §95(3) Уголовного кодекса давность по ним — 10 лет ✓. Но принудительная продажа земли по §94 и §96 Земельного кодекса — мера **без срока давности**: закон говорит «когда выяснится» (เมื่อปรากฏว่า), а не «в течение стольких-то лет» ✓. Пока структура существует, земля уязвима всегда.

Принудительная продажа — не конфискация, но и не спасение. Вам дадут срок продать — не меньше 180 дней и не больше года; не продадите — продаст Земельный департамент, деньги вернёт ✓. Но продавать в известный всем срок — значит продавать с дисконтом.

Проверки идут с 2023 года, а не «начались вчера». Циркуляр Земельного департамента ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๔.๒/ว ๙๖๗ от 17.01.2566 ✓ обязал земельные офисы вести списки компаний с иностранными акционерами или директорами, передавать их в DBD на проверку, отчитываться **ежемесячно до 10 числа** — и когда нарушений нет, тоже; собранное идёт в AMLO и DSI. Новость департамента от 26.05.2569 ✓ добавила пороги: проверка источника средств при сделках от 5 млн бат или наличными от 2 млн, для компаний с иностранцами — проверка, что тайские акционеры не держат за иностранца, **отдельно — аренда и долгосрочные права**, провинциальные комиссии.

И главное — есть ли у вас суд, зависит от того, как оформлена земля. Об этом весь раздел 3–4, и это самая важная часть справки.

2. Нормы простыми словами

НОРМА	ЧТО ГОВОРIT ПО-ЧЕЛОВЕЧЕСКИ
§86 Земельного кодекса	Иностранцу землю владеть нельзя, кроме узких исключений с разрешения министра (по договору или по §96 หรือ — инвестиция от 40 млн бат). За нарушение — §111: штраф до 20 000 или до 2 лет.
§94 Земельного кодекса	Если иностранец всё-таки получил землю — он обязан продать её в срок, который назначит Генеральный директор Земельного департамента: не меньше 180 дней и не больше года . Не продал — продаст департамент, выручку вернёт. Ключевая норма всей практики.
§96 Земельного кодекса	То же для земли, которую кто-то держит «вместо» иностранца (เจ้าของแทนคนต่างด้าว). Срока давности нет.
§97 Земельного кодекса	Компания считается иностранной для целей земли, если у иностранцев больше 49 % капитала или иностранцев больше половины по числу акционеров. Второй критерий — «по головам» — часто упускают.
§113 Земельного кодекса	Наказание за приобретение земли в качестве представителя иностранца: штраф до 20 000 или до 2 лет.
§150 Гражданского кодекса	Сделка, цель которой прямо запрещена законом или противна публичному порядку, недействительна с самого начала — как будто её не было. Так суд отменяет «компанейские» схемы.
§213 абз. 2 ГК	Если должник обязан совершить сделку и не делает этого — решение суда заменяет его подпись. Так суд заставляет номини оформить продажу.
§237 ГК	Кредитор может отменить сделку должника, совершённую ему в ущерб (паулианов иск).
§540 ГК	Аренда недвижимости — не больше 30 лет; продление — не больше 30 лет с даты продления.
§1373 ГК	Кто записан в чаноте — тот считается владельцем, пока не доказано обратное. Доказывать — тому, кто оспаривает, то есть иностранцу.
§1410-1416 ГК	Суперфиций (สิทธิเหนือพื้นดิน): право иметь постройки на чужой земле. Срочный — до 30 лет, или пожизненный. Наследуется и передаётся (§1411). При прекращении обладатель вправе снести постройки, а собственник — выкупить их по рыночной цене (§1416). Бессрочный незарегистрированный прекращается уведомлением (§1413).
§1418 ГК	Usufruct (สิทธิเก็บกิน) прекращается смертью обладателя — всегда. Наследникам не переходит.
§1469 ГК	Любой имущественный договор между супругами один из них может отменить в одностороннем порядке — в браке в любое время или в течение года после развода.
§1600 ГК	Наследство — всё имущество, права и обязанности умершего, кроме сугубо личных.
Закон о Sap-Ing-Sith 2562	§4 — до 30 лет, только на чанот, только целиком. §9 — собственник не может ставить другие права без вашего согласия. §11 — обладатель как собственник; но постройки при прекращении отходят собственнику земли, если не договорились иначе. §12 — передаётся, закладывается, наследуется. §13/§14 — защищают следующего приобретателя, не первого.

Закон о банкротстве 2483 , §113-115	Сделка за год до банкротства, безвозмездная или по заниженной цене — презюмируется недобросовестной. Передача инсайдеру за год до банкротства отменяется.
--	---

3. Реальные дела: земля на человеке

Восемь решений за одиннадцать лет. Их общий вывод: когда земля записана на живого человека — жену, партнёршу, тестя, сына, — Верховный суд **не отбрасывает иностранца**, а даёт ему путь через §94. И с каждым делом формулировки становятся увереннее в его пользу.

Дело 1. Хуахин, дом за 800 000 бат на имя жены — д.4526/2556 (2013)

deka.in.th/deka/2556-4526 · нормы: §86, §94, §96 Земельного кодекса

Что случилось. Иностранец, работавший за границей, зарегистрировал брак с тайкой в Японии. В 2545 (2002) он перевёл ей деньги, и она купила дом с участком в Хуахине за 800 000 бат — на своё имя, потому что мужу нельзя. Вместе держали бар, дело не пошло; жена заложила дом, потом выкупила, сдавала. Брак развалился. Муж подал на развод и потребовал: дом продать с торгов, деньги — ему.

Что говорила жена. Деньги были не на дом, а «вместо приданого»: перед свадьбой родители посоветовали попросить у иностранца миллион, он согласился на 800 000 — и на них она купила дом себе.

Как шёл спор. Первая инстанция: развод по мировому соглашению; дом — продать в срок, назначенный Земельным департаментом, жена оформляет продажу вместо мужа, деньги — мужу. Апелляция (семейная палата) — оставила. Жена пошла в Верховный суд.

Что сказал Верховный суд. Версия про приданое неправдоподобна: если бы деньги были важнее чувств, она взяла бы их до свадьбы, а не после. Муж сам выбирал дом, сам платил продавцу со своего счёта, потом ещё 600 000 за её машину. Дом — **его личное имущество**, а её имя стоит только потому, что он иностранец. Но дальше суд поправил нижние инстанции: они не вправе сами назначать продажу «в обход» Земельного департамента, потому что смысл §94 — чтобы департамент **знал и назначил срок**. Итог: муж обязан продать в срок, который назначит департамент, жена — оформить продажу вместо него, а суд направляет решение Генеральному директору для исполнения ✓.

Чему учит. Первое дело линии — и самое осторожное: суд признал землю за иностранцем, но не дал ему обойти департамент. «Купил на жену вместо приданого» — не работает, если платил и выбирал муж.

Дело 2. Накхонратчасима, дом в посёлке за 2,6 млн — д.14601/2558 (2015)

deka.in.th/deka/2558-14601 · нормы: §94 Земельного кодекса, §213 ГК, §55 ГПК

Что случилось. Британец приехал в Таиланд в начале 2551 (2008); жена его друга познакомила его с тайкой. Прожили вместе меньше двух месяцев, он уехал; во второй приезд — сняли жильё, забронировали дом в посёлке «Cattleya Garden Ville» рядом с домом друга за 2 600 000 бат. Британец уехал, перевёл деньги на счёт друга, тот заплатил застройщику; дом оформили на тайку 26.06.2551. Британец жил в этом доме; чанот хранил в сейфе, код от которого знал только он. Позже потребовал через суд признать дом и землю своими.

Что говорила ответчица. Он купил дом ей в подарок — «в благодарность за то, что согласилась жить вместе»; сам говорил продавцу «покупаю дом жене»; иностранцу и домом-то владеть нельзя, потому что дом — часть земли.

Как шёл спор. Первая инстанция: земля и дом — истца. Апелляция изменила: истец обязан продать по §94 в срок департамента, ответчица оформляет продажу, при уклонении решение заменяет подпись. Ответчица — в Верховный суд: подарок; и суд не вправе обязывать её регистрировать продажу.

Что сказал Верховный суд. Отношения только начинались, дом куплен на его деньги, он в нём жил, чанот держал в сейфе с кодом только у себя — это не подарок, а держание вместо иностранца. Показательная деталь: сын ответчицы на допросе признал, что заселился в дом, *попросив разрешения у британца*, — то есть семья сама считала дом его. Иностранец —

принципал (ตัวการ), номини — агент (ตัวแทน), иск об истребовании имущества законен. Дальше — фраза, которая стала опорной для всей линии:

การบังคับให้จำหน่ายดังกล่าวหมายความว่าเฉพาะที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างด้วย เพราะคนต่างด้าวไม่ต้องห้ามมิให้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

«Обязанность продать касается только земли и не распространяется на постройки, потому что иностранцу не запрещено владеть постройками».

И поскольку титул у номини, а без её подписи иностранец продать не может, — суд вправе обязать её зарегистрировать продажу, а при отказе решение заменяет волеизъявление (§213 абз. 2 ГК). Итог: продать **только землю**, дом остаётся британцу ✓.

Чему учит. «Дом отдельно от земли» — не хитрость юристов, а прямая позиция Верховного суда. И через два года после дела 1 суд уже даёт инструмент принуждения номини.

Дело 3. Двадцать два участка на имя сына — д.6089/2558 (2015)

deka.in.th/deka/2558-6089 · нормы: §86, §94 Земельного кодекса, §1373 ГК

Что случилось. Иностранец китайского происхождения, строительный подрядчик, вёл дело с братьями по семейной системе «конгси». В 2520 (1977) конгси разделили — ему досталось 10 участков; потом он покупал ещё, всего 22 участка в Накхонпатхоне, Бангкоке и Нонтхабури. Все записывал на сына от первого брака, потому что сам был иностранцем. Сын в те годы (2522–2525) учился в Австралии на деньги отца. Отец получил тайское гражданство в 2531, умер в 2546. Вдова — управляющая наследством — потребовала переписать все 22 участка на наследственную массу. Сын отказался: моё, отец подарил.

Как шёл спор. Первая инстанция: переписать все 22 участка на управляющую наследством. Апелляция — отменила, отказать. Вдова — в Верховный суд.

Что сказал Верховный суд. Имя в чаноте даёт сыну презумпцию владения (§1373), опровергать — истце. И она опровергла: сын в 23–27 лет был студентом на содержании отца, «владеть» десятками участков ему было незачем; из Австралии он выдавал доверенность сестре, чтобы **заложить «свои» участки под кредиты фирмы отца** — 1,88 млн и 1,12 млн бат в Bangkok Bank; отец сам подавал разрешение на стройку офиса на «сыновней» земле; после смерти отца сын заявил об утере чанотов, получил дубликаты и начал дробить участки. Вывод — сын держал вместо отца. И дальше — ключевая формула:

การได้ที่ดินพิพาทมาก็ทำให้จะไม่มีผลใด ๆ เสียเลย เพราะผู้ตายยังมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา 94 ... ตราบใดที่ผู้ตายหรืออธิบดีกรมที่ดินยังไม่ได้จำหน่ายที่ดินพิพาท ที่ดินพิพาทจึงยังเป็นของผู้ตาย เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตายที่ดินพิพาทย่อมเป็นทรัพย์สินมรดกของผู้ตาย

«Приобретение земли не лишено всяких последствий: у умершего было право по §94 продать её... Пока ни он, ни Генеральный директор её не продали, земля остаётся его. Со смертью она становится его наследством».

Итог: апелляция отменена, сын обязан переписать все 22 участка на управляющую наследством, та — продать по §94 и разделить деньги между наследниками ✓.

Чему учит. Земля, купленная иностранцем на номини, после его смерти идёт **его** наследникам — как право продать и получить деньги. Доказательствами стали не расписки (их не было), а экономическая нелогичность «собственности» сына и ипотеки под долги отца.

Дело 4. Три участка в Бангкоке и два поколения споров — д.8195/2561 (2018)

deka.in.th/deka/2561-8195 · нормы: §94, §96 Земельного кодекса, §146 ГПК

Что случилось. Семья китайских иммигрантов: отец, мать, шестеро детей; три участка в районе Банграк записаны на двух сыновей и внука. Мать умерла в 2530. В 2533 (1990) отец подал иск к сыну и двум внукам — вернуть имущество, включая эти участки, «а если нельзя — исполнить по §94 и §96». Спор тянулся 11 лет; за это время умерли и отец, и сын; в 2544 апелляция постановила: продать участки по §94/§96, **деньги — отцу вместо права собственности**, при уклонении решение заменяет подпись. Параллельно другой сын судился с

братьями за долю матери в наследстве — и выиграл 1/7. Потом управляющие наследством продали участки третьему лицу, тот заложил их банку. Дочь подала иск: отменить продажу и залог, вписать её как сособственницу на 1/7.

Как шёл спор. Первая инстанция и апелляция — отказать. Дочь — в Верховный суд: два решения противоречат друг другу, продажа незаконна.

Что сказал Верховный суд. Противоречия нет. Мать на момент покупки тоже была иностранкой (гражданство получила позже отца), значит её доля в наследстве — **доля в деньгах от продажи, а не в самой земле**. Наследники номини, не исполнявшие решение, не могли заблокировать продажу: управляющие наследством и правопреемник отца были вправе продать по решению суда. Продажа и залог законны, отказать ✓.

Чему учит. Право на выручку по §94 переживает и иностранца, и номини, и передаётся наследникам обоих поколений; саботаж номини не работает.

Дело 5. Швед, компания, «утерянный» чанот и продажа с правом выкупа — д.5778/2562 (2019)

deka.in.th/deka/2562-5778 · нормы: §94 Земельного кодекса, §241, §418 ГК

Что случилось. Швед — акционер тайской компании, на которую записаны шесть участков строительства в Банггламунге (Чонбури). Его доверенное лицо в компании заявило в полицию об утере чанотов, получило дубликаты и 08.07.2553 продало землю от имени компании третьему лицу с правом обратного выкупа (ขายฝาก) — и не выкупило. Швед узнал об этом через юриста в ноябре 2553.

Как шёл спор — два дела. *Первое* (2554–2555): швед потребовал отменить продажу. Первая инстанция отменила и обязала шведа продать землю по §94 в срок департамента, деньги — ему. Апелляция уточнила: продажу оформляют ответчики 3–10 — те, на ком стоял титул «вместо истца», при уклонении решение заменяет подпись. Верховный суд оставил. *Второе* (это дело): покупатель не освобождал землю — швед потребовал выселения и 4,1 млн ущерба плюс 375 000 в месяц. Первая инстанция: выселить, 2 млн + 150 000 в месяц. Апелляция — оставила. Покупатель — в Верховный суд: иностранец не вправе продавать, пока департамент не назначил срок; и у меня право удержания, потому что я вложил в отделку.

Что сказал Верховный суд. Земля возвращена шведу решением суда — значит он «иностранец, получивший землю незаконно» в смысле §94 и обязан продать в срок. Но §94 лишь *ограничивает* срок, а не *запрещает* продать раньше: «нет нормы, которая запрещала бы иностранцу продать до назначения срока». Швед уже написал в департамент с просьбой назначить срок. Покупатель сидит на земле без права — это деликт; удержания нет, потому что за отделку он уже получил отдельное решение о компенсации и должен исполнять его, а не держать чужую землю. Оставить ✓.

Почему это дело важнее, чем кажется. Здесь земля была записана не на человека, а на **компанию**, где швед — акционер. И суд всё равно посмотрел сквозь компанию: признал землю шведа, обязал тайских титулодержателей оформить продажу по §94. Это единственное найденное дело, где путь §94 применён к компании-оболочке. Подробнее — в разделе 4, потому что это меняет то, как я раньше описывал водораздел.

Дело 6. Француз на Пхукете, 9 млн и юрист, посоветовавший номини — д.2744/2562 (2019)

deka.in.th/deka/2562-2744 · нормы: §84, §86, §94, §96 Земельного кодекса, §352 УК

Что случилось. 30.01.2558 француз заключил предварительный договор на покупку участка на Пхукете за 9 000 000 бат, внёс задаток 1 000 000; остаток — после получения разрешения на строительство. Юрист посоветовал классику: титул оформить на тайца, тайцу выдать иностранцу аренду на 30 лет и расписку о займе на 9 млн. Так и сделали: разрешение на

стройку получили на имя тайца 01.04.2558, 16.06.2558 француз перевёл тайцу 8 000 000 на оплату остатка. Таец деньги продавцу не отнёс и пропал. Француз — в полицию: присвоение.

Как шёл спор. Первая инстанция: присвоение, 3 года, с учётом смягчения — 2 года, вернуть 8 млн. Апелляция — **отменила и оправдала**: иностранец не может быть потерпевшим, потому что сама покупка земли ему запрещена. Прокурор и француз — в Верховный суд.

Что сказал Верховный суд. §86 не запрещает иностранцу владеть землёй абсолютно — можно с разрешения министра; а даже без разрешения у него остаётся право продать по §94. Значит **«иностранец способен заключать договор о покупке земли»**, и предварительный договор с продавцом — не запрещённая сделка. Деньги переведены тайцу с конкретной целью — заплатить продавцу; он их присвоил. Версия тайца («мне обещали 500 000 за услугу, а потом я 7,5 млн вернул») — голословна. Приговор первой инстанции восстановлен: 2 года и 8 млн ✓.

Чему учит. Иностранец, обманутый номини-физлицом, — потерпевший, и уголовная защита у него есть. Сравните с делом компании (раздел 4, д.2252/2560), где ответ был противоположным.

Дело 7. Сингапурец, здание под спа за 15 млн и три перепродажи — д.3857/2565 (2022)

deka.in.th/deka/2565-3857 · нормы: §86 абз. 2, §94 Земельного кодекса, §55 ГПК

Что случилось. Сингапурец познакомился с тайкой в Сингапуре, жил с ней в Бангкоке, ездил туда-сюда. В 2549 (2006) ему предложили здание в четыре с половиной этажа рядом со спа-салонам, который она арендовала. 14.12.2549 здание с землёй оформили на неё за 15 000 000 бат; в здании открыли спа. Разошлись; он продолжал вести спа. В марте 2560 она подала иск о его выселении. Он ответил встречным: здание моё. **Во время процесса**, 03.08.2560, она продала здание мужу своей подруги за 10 млн; сингапурец подал иск об отмене и заявление о мошенничестве против кредитора. Покупатель заложил здание, потом выкупил, 01.06.2561 продал обратно ей — и в тот же день она продала его с правом выкупа третьему лицу за 16 520 000. Сингапурец отозвал старые иски и подал новый: отменить эту последнюю продажу.

Как шёл спор. Первая инстанция: продажу отменить, вернуть титул ответчице. Апелляция — **отменила и отказала**: иностранец не вправе судиться. Сингапурец получил разрешение на кассацию.

Что сказал Верховный суд. Самая сильная формулировка за всю линию:

ประมวลกฎหมายที่ดินมิได้ห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเด็ดขาด ... โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในที่ดินได้ จำเลยที่ 2 ไม่มีอำนาจจำหน่ายที่ดินของโจทก์โดยผลการ

«Земельный кодекс не запрещает иностранцу владеть землёй абсолютно... Истец-иностранец может иметь права на землю; ответчица не вправе распоряжаться землёй истца по своему усмотрению».

Иск — об истребовании имущества, и он законен. По существу: шесть банковских чеков по 2 млн из банка истца в даты сделки, снятия на 1,17 и 1,5 млн за день до регистрации, переводы на её счёт — деньги его. Её версия «он дал мне деньги на покупку» — голословна. Отсутствие письменного соглашения о номинальности — **не подозрительно**: они жили вместе, он ей доверял, а на себя оформить не мог. Ежемесячные 150–200 тысяч, которые он ей давал до 2558, — не «аренда», а содержание, пока он не нашёл в её телефоне переписку с другим мужчиной. Продажа во время спора — попытка вывести имущество из-под взыскания; покупатель знал о споре (перед зданием висел баннер с копией иска) — недобросовестен, сделку отменить. Итог: **истец — собственник земли и здания; продать только землю** в срок департамента; ответчица оформляет продажу, при отказе решение заменяет подпись ✓.

Чему учит. За девять лет практика прошла путь от «признать, но не обходить департамент» до «признать, обязать номини оформить продажу, дом оставить иностранцу». Доказательная база — банк, не расписки.

Дело 8. Россиянка, тридцать лет в Таиланде и дом на общие деньги — д.900/2567 (2024)

deka.in.th/deka/2567-900 · процессуальное решение

Что случилось. Гражданка России приехала в Таиланд в марте 2533 (1990), с декабря того же года вела бизнес с тайцем и жила с ним до 2545. В 1996 они купили дом с участком на заработанные вместе деньги; титул — на него, потому что она иностранка. В октябре 2545 он совершил «тяжкий проступок» против неё и дочери (так в решении), она его выгнала; уходя, он сказал, что оставляет свою долю дома ей — но оформить не могли. Она жила в доме как хозяйка ещё почти двадцать лет. 01.02.2564 он подал иск о выселении: «я собственник, разрешил ей жить бесплатно, теперь прошу освободить». Через три месяца после подачи иска подарил дом дочери.

Как шёл спор. Россиянка подала встречный иск: отменить дарение, вернуть ей чанот. Первая инстанция встречный иск не приняла; апелляция приняла часть (отмена дарения, привлечь дочь), но требование вернуть чанот отклонила как «не связанное с иском». Россиянка — в Верховный суд.

Что сказал Верховный суд. Спор о том, *кто собственник дома и земли*, — это ровно предмет иска; если окажется, что собственница она, требование вернуть чанот прямо из этого вытекает. А кому она потом подарит землю — её личное дело. Встречный иск в этой части принять ✓.

Важно: решения по существу здесь нет. Это целиком процессуальное определение о том, какие части встречного иска подлежат рассмотрению. Первая инстанция не приняла встречный иск вовсе: отмена дарения затрагивает третье лицо (сына истца), а правовой связи истца с внучкой нет. Апелляция приняла часть — про отмену дарения, привлекла сына. Верховный суд добавил часть про возврат чанота. Дело **вернулось в первую инстанцию** разбираться, кто собственник. Исхода в базе нет ✓ (дочитано 14.09.2026).

Две детали, которые важнее вывода. Иск о выселении подан 01.02.2564, а **24.05.2564, уже во время процесса, истец подарил землю и дом сыну** — тот же приём вывода актива, что в деле 7; Верховный суд зафиксировал это как установленный факт. И ответчица — **гражданка России**, приехавшая в марте 2533 (1990) и прожившая в доме тридцать лет: из двадцати одного дела это ближайшее к профилю русскоязычного экспата.

Чему учит. Даже спустя тридцать лет и без документов иностранка получила право спорить о собственности; Верховный суд не отбросил её иск как «иностранке нельзя».

4. Реальные дела: земля на компании — и одна поправка

Дело 9. Самуи, «аренда» с правом перевести землю на компанию — д.17923/2557 (2014)

deka.in.th/deka/2557-17923 · нормы: §86, §111 Земельного кодекса; §150, §453, §537 ГК

Что случилось. Двое иностранцев заключили с тайским собственником договор, названный «арендой», на два участка (ผ.๓ น.) в тамбоне Мэ-Нам на Самуи. Плата — 652 500 бат одним платежом за весь срок; пункт 6.2 — после полной оплаты иностранцы вправе потребовать **перевести титул на тайскую компанию** «K.M.C. Nagel Co.», созданную под них. Собственник переводить отказался. Иностранцы подали иск: обязать перевести.

Как шёл спор. Первая инстанция — отказать. Апелляция (регион 8) — **удовлетворила**: обязать перевести титул компании. Собственник — в Верховный суд.

Что сказал Верховный суд. По существу это не аренда, а купля-продажа: единовременная оплата, право требовать титул. Оформили как аренду только потому, что иностранцам покупать нельзя. Иностранцы платили за землю, никакой выгоды от компании не получали — значит компания должна была держать землю **только по имени**, а реально владели бы они, «чтобы обойти правила об исключениях из запрета для иностранцев». Цель сделки прямо

запрещена §86 — норма публичного порядка, за нарушение §111 предусматривает уголовную ответственность. Сделка **ничтожна** по §150. Апелляция отменена, отказать ✓.

Чему учит. Иностранцы просили суд *исполнить* схему — довести землю до компании-номини. На это суд отвечает ничтожностью.

Дело 10. BVI-компания, 129 млн и девелоперский проект на Пхукете — д.2252/2560 (2017)

deka.in.th/deka/2560-2252 · нормы: §4 FBA; §2(4), §28 УПК; §353 УК

Что случилось. Компания с Британских Виргинских островов договорилась с тремя тайцами вместе купить землю на Пхукете (Чоенгтале) и застроить её на продажу. Компания вложила 129 000 000 бат — с обещанием вернуть с 7 % годовых, плюс 3 млн долларов гарантии, плюс 40 % прибыли. Создали тайскую компанию «Peaceful Residence Corp.» с уставным капиталом 2 млн бат; иностранцу — 7 000 акций из 20 000 (35 %), тайцам — остальное и директорские кресла. На 129 млн купили два участка, разбили на девять. Потом тайцы-директора, по версии иностранца, подделали протоколы собраний и вывели активы. Иностранец подал частное уголовное обвинение: подлог документов компании, злоупотребление доверием.

Как шёл спор. Первая инстанция — нет состава. Апелляция — состав есть, принять к производству по двум эпизодам; после разбирательства первая инстанция оправдала, апелляция осудила двоих. Осуждённые — в Верховный суд.

Что сказал Верховный суд. По реестру у иностранца 35 %, но реальный капитал компании — его 129 млн против 2 млн уставного. Значит по существу это иностранец ведёт бизнес по торговле землёй через тайскую оболочку — деятельность из Списка 1 FBA, запрещённая иностранцам. Даже если директора действительно подделали протоколы и вывели активы — это «следствие запрещённого бизнеса самого истца», и он **не является потерпевшим в юридическом смысле** (ไม่ใช่ผู้เสียหายโดยนิตินัย). Иск не принимать; апелляция отменена, отказать ✓.

Чему учит. Обманули — и защиты нет, потому что сама конструкция запрещена. Сравните с делом 6: обманутый номини-физлицом француз потерпевшим признан.

Дело 11. По закону об иностранном бизнесе потерпевший — только государство — д.2300/2557 (2014)

deka.in.th/deka/2557-2300 · нормы: §8, §37, §38 FBA; §2(4) УПК

Что случилось. Таец, имевший разрешение лесного ведомства пользоваться участком в заповедном лесу, подал частное уголовное обвинение против иностранца, который вёл на этой земле бизнес по продаже участков под пальмовые плантации — запрещённый для иностранцев.

Как шёл спор. Обе инстанции: истец не потерпевший. Верховный суд согласился.

Что сказал Верховный суд. Закон об иностранном бизнесе принят «ради конкуренции на благо страны в целом», защищает **общий интерес**, а не конкретного человека; потерпевшим по нему может быть **только государство**. Частный ущерб — в гражданский суд, но не через FBA ✓.

Чему учит. Иностранец не может «наказать своих номини по FBA» частным обвинением — таких дел просто не существует.

Поправка к тому, что я писал раньше. В первой версии справки водораздел выглядел так: «земля на человеке — суд даёт путь §94; земля на компании — только ничтожность». Дело 5 (д.5778/2562) это ломает: там земля была на компании, швед — акционером, и суд применил §94, признав землю его. Значит честнее описать водораздел иначе: **суд смотрит на то, что у него просят.**

— Просите *исполнить схему* (перевести землю на компанию-номини, дело 9) или *наказать номини* за то, что случилось внутри запрещённого бизнеса (дело 10) — ответ «ничтожно» и «не потерпевший».

— Просите *вернуть то, что держат вместо вас, чтобы продать по §94* — суд идёт навстречу, и в деле 5 пошёл навстречу даже при компании-оболочке.

Оговорки △: дело 5 — единственное такое с компанией; вопрос о §97/§98 (иностранная ли компания) в нём не поднимался; и в делах 9–10 иностранцы вели *бизнес* на земле (девелопмент, торговля), а не жили в доме. Как суд поведёт себя с «компанией, держащей один дом для иностранца», который попросит вернуть землю по §94, — практики нет. Это моя реконструкция (~), а не позиция суда.

5. Реальные дела: наследование, супруги, аренда, постройки, банкротство

Наследование

Дело 12. Тесть-номини умер — земля не его наследство — д.548/2522 (1979)

deka.in.th/deka/2522-548 · норма: §86 Земельного кодекса

Что случилось. Вьетнамский иммигрант купил участок в Саконнакхоне, построил два дома; титул записал на тестя (отца своей жены). У него был сын от другой жены, который жил в этих домах. Иммигрант умер в 2514; тесть получил чанот на своё имя, пообещал письменно перевести землю сыну — но перевёл дочери (истице). Сын добился в суде отмены этого перевода: тесть «купил вместо иностранца и не вправе распоряжаться». Тесть умер; дочь оформила землю как его наследство и подала иск о выселении сына.

Как шёл спор. Первая инстанция — отказать без исследования. Апелляция — выселить. Сын — в Верховный суд.

Что сказал Верховный суд. Иммигрант получил землю незаконно; тесть, державший «в качестве собственника вместо иностранца», собственником не стал; после его смерти **земля — не его наследство**, и дочь, оформив «наследство», титула не получила. Не собственница — не вправе выселять. Отказать ✓.

Чему учит. Земля номини не переходит наследникам номини. А кому переходит — ответило дело 3 тридцать шесть лет спустя: наследникам иностранца, как право продать по §94. Две половины одного правила.

Дело 13. Аренда умирает вместе с арендатором — д.119/2509 (1966)

deka.in.th/deka/2509-119 · нормы: §420, §537 ГК

Что случилось. Мать арендовала здание; умерла в 2501. Сын жил дальше и платил аренду до 2506; просил переоформить аренду на себя — собственник отказал и потребовал освободить.

Что сказал Верховный суд. «Аренда — личное право арендатора; со смертью арендатора она прекращается». Сын — лишь домочадец (ปริวาร); его платежи шли «от имени матери» и новой аренды не создали. Выселить ✓ (все три инстанции).

Чему учит. Аренда как «страховка для наследников» не работает. Есть исключение — аренда с особым встречным предоставлением (арендатор построил здание), но её квалификация решается судом постфактум как вопрос факта; рассчитывать на неё как на гарантию нельзя.

Супруги

Дело 14. Запись в земельном офисе между супругами — отменяема — д.4744/2539 (1996)

deka.in.th/deka/2539-4744 · нормы: §531, §1469 ГК

Что случилось. Муж 12.06.2527 записал жену сособственницей своего участка в Нонтхабури — соглашением о совместной собственности, зарегистрированным **в земельном офисе**. В 2531 жена обвинила его в краже, выгнала, не пускала; два года жили раздельно. Муж подал на развод и потребовал вернуть участок, отменив запись.

Что сказал Верховный суд. Запись сделала участок её личным имуществом — это действительный договор между супругами. Но это **не дарение** (которое отзывается только за неблагодарность, §531), а именно договор между супругами — и его муж вправе отменить по §1469 в одностороннем порядке. Уведомление, посланное на адрес её регистрации, — надлежащее. Запись отменить, землю вернуть ✓ (все три инстанции).

Чему учит. §1469 бьёт по сделкам, прошедшим регистрацию в земельном офисе. Конструкция «земля на тайской жене, права у мужа» держится на честном слове.

Дело 15. Оговорка «не отменять 20 лет» — сама ничтожна — д.8739/2551 (2008)

deka.in.th/deka/2551-8739 · нормы: §150, §1469, §1526 ГК

Что случилось. Врач и его жена (после свадьбы она ушла с работы и вела его клинику) 21.03.2546 подписали брачный договор: пять участков со строениями — его личное имущество, но он обязуется их не продавать, не закладывать и не сдавать дольше трёх лет без её согласия; если нарушит верность — участки переходят ей автоматически; и **стороны обязуются не отменять договор 20 лет**. Через два месяца он завёл другую женщину и отменил договор. Жена подала на развод, участки, содержание и компенсацию.

Как шёл спор. Первая инстанция: развод, содержание 20 000 в месяц, компенсация 300 000 с мужа и 200 000 с любовницы; участки — отказать. Апелляция уточнила суммы. Обе стороны — в Верховный суд.

Что сказал Верховный суд. §1469 «защищает супруга, который под влиянием чувства заключил невыгодный договор, от эксплуатации и несправедливого давления — и предотвращает распад семьи». Оговорка «не отменять 20 лет» противоречит этой цели и **сама ничтожна по §150**. Муж отменил договор правомерно; участки остаются ему. Содержание — 20 000 в месяц, но с даты вступления решения о разводе в силу ✓.

Чему учит. Текстом договора §1469 не обойти. Если земля на супруге — единственное решение: собственником становится не супруг.

Аренда «30 + 30 + 30»

Дело 16. Полтора миллиона за первые 30 лет и обещание ещё на 60 — д.4655/2566 (2023)

deka.in.th/deka/2566-4655 · норма: §540 ГК

Что случилось. 10.05.2533 собственник сдал два участка (и.а.3 п.) с домом в аренду на 30 лет за 1 500 000 бат; аренду зарегистрировали 21.05.2533. В том же договоре — «обещание» продлить ещё дважды по 30 лет, и арендатор **сразу заплатил и за них** — всего 2 700 000 за 90 лет; ни новой цены, ни новых условий на будущие сроки. Арендатор построил на участке второй дом и гараж. 22.05.2563 срок истёк; собственник потребовал освободить и снести постройки. Арендатор ответил встречным иском: зарегистрировать второй 30-летний срок.

Как шёл спор. Первая инстанция — **арендатору**: отказать собственнику, обязать зарегистрировать продление. Апелляция (регион 8) — отменила: выселить, снести, 50 000 в месяц. Арендатор получил разрешение на кассацию: обещание продлить хотя бы обязывает стороны как личное обязательство.

Что сказал Верховный суд. Смысл 30-летнего потолка — за такой срок «состояние имущества и экономика меняются так, что стороны не могут предвидеть стоимость». Здесь обе стороны зафиксировали прежнюю цену и условия на 90 лет вперёд и заплатили вперёд — «ясно показывает, что обе стремились обойти §540». Обещания продлить ничтожны. И решающее: их **нельзя истолковать даже как личное обязательство между сторонами** — «иначе цель §540 лишилась бы силы». Выселить; ущерб снижен до 30 000 в месяц с учётом уплаченного ✓.

Чему учит. Тридцать лет — потолок и внутри отношений сторон тоже. Та же логика применима к любому «обещанию продлить» сверх потолка — в том числе к Sap-Ing-Sith (потолок §4 закона 2562), хотя практики по нему нет △.

Постройки на чужой земле (суперфиций)

Дело 17. Племянник построил дом с разрешения тёти — д.14811/2558 (2015)

deka.in.th/deka/2558-14811 · норма: §1413 ГК

Что случилось. Тётя (сособственница участка в Самутпракане, титул на ней одной) письменно разрешила племяннику построить дом; он построил на 90 кв. ва. Потом тётя через адвоката потребовала снести и освободить в 30 дней. Племянник не ушёл.

Как шёл спор. Первая инстанция — отказать тёте. Апелляция — выселить, снести, 2 000 в месяц. Племянник — в Верховный суд: 30 дней — не «разумный срок».

Что сказал Верховный суд. Постройка с согласия создаёт суперфиций без срока; но без письменной формы и регистрации это **лишь личное обязательство** между ними, и собственник вправе прекратить его «в любое время», дав разумный срок (§1413). 30 дней — разумно. Право прекратилось, дальше — деликт. Оставить ✓.

Дело 18. Жить «пока дом не обветшает» — д.8015/2551 (2008)

deka.in.th/deka/2551-8015 · нормы: §1299, §1403, §1412 ГК

Что случилось. Женщина в 2510 (1967) отдала юрлицу-собственнику 13 га земли, а взамен получила письменное право жить с домочадцами в четырёх комнатах рядного дома на его земле «пока дом не обветшает до непригодности», с правом ремонта. Не регистрировали. Она умерла; дети жили дальше, укрепили стену бетоном, сменили крышу и дверь. Через 30+ лет собственник потребовал освободить: «срок вышел, дом перестроен».

Что сказал Верховный суд. Это соглашение о суперфиции; без регистрации оно не вещное право, но и **не ничтожно** — обязывает стороны; сам собственник — сторона, а не «третье лицо» по §1299. Условие «пока не обветшает» — не срок, значит 30-летний потолок (§1412 + §1403) не применяется. Ремонт — разрешён договором. Отказать ✓ (все три инстанции).

Дело 19. Дом брата на земле сестры — не часть земли — д.2577/2551 (2008)

deka.in.th/deka/2551-2577 · нормы: §144, §1410, §1413 ГК

Что случилось. Брат с разрешения сестры (сособственницы) построил в 2546 бетонный двухэтажный дом рядом со старым деревянным домом семьи в Бангкоке; дома соединяла общая лестница. Сестра заболела, переехала в старый дом, захотела всё снести и построить заново; вывесила на двери нового дома объявление «освободить дом № 51 в 15 дней».

Что сказал Верховный суд. Дом брата — **не часть земли** (§144), он его собственность, а у него — незарегистрированный суперфиций. Прекратить его можно уведомлением, но уведомление касалось «дома № 51» — старого, а не нового дома, и было вывешено, а не вручено. Прекращения не было — иск отклонить ✓.

Чему учат дела 17-19 вместе. Только **зарегистрированный срочный** суперфиций даёт вещное право. Всё устное, письменное без регистрации или «навсегда» — обязательство, отзываемое с разумным уведомлением.

Право проживания иностранцам

Дело 20. Иностранцы «обошли» запрет правом проживания — суд не возразил — д.2655/2542 (1999)

deka.in.th/deka/2542-2655 · нормы: §237, §249 ГК

Что случилось. В годы, когда иностранцам ещё нельзя было владеть квартирами, тайский собственник оформил двум иностранцам право проживания (สิทธิอาศัย) в квартире — но не зарегистрировал; иностранцы за это погасили его долг финансовой компании. Почти десять лет спустя у собственника возник долг по налогам; налоговая арестовала квартиру. Иностранцы подали к собственнику иск о регистрации права, стороны заключили мировое, суд утвердил. Налоговая потребовала отменить мировое как сговор в ущерб кредитору.

Что сказал Верховный суд. Иностранцам «пришлось обойти запрет через право проживания» (ต้องเลี้ยวมาทำสัญญาสิทธิอาศัย) — и суд, назвав это словом «обойти», порока не увидел: договор действителен, десять лет без регистрации его не убили, право возникло раньше налогового долга, требование зарегистрировать — правомерно, сговора нет. Отказать налоговой ✓.

Чему учит. Единственное дело, где Верховный суд видел вещное право иностранца как замену запрещённого владения и не наказал. ⚠ 1999 год, квартира, спор с кредитором — на землю и на 2569 год переносить нельзя.

Банкротство

Дело 21. Подарок дочери за год до банкротства — д.14860/2558 (2015)

deka.in.th/deka/2558-14860 · нормы: §113, §114 закона о банкротстве; §237, §408(3) ГК

Что случилось. Женщина, должница по решению суда, подарила квартиру дочери; через несколько месяцев кредитор подал на её банкротство (29.03.2553). Управляющий потребовал отменить дарение. Дочь: «я перед этим погасила за мать ипотеку — это не подарок, а плата».

Что сказал Верховный суд. Дарение в течение года до заявления о банкротстве — по §114 презюмируется совершённым во вред кредиторам, опровергать — должнику и получателю. Довод дочери обернулся против неё: раз она платила долги матери, значит знала о неплатёжеспособности; а платёж ребёнка за родителя — моральный долг без права возврата (§408(3)). Доказательств не представили. Отменить ✓.

Чему учит. Механизм §114 работает буквально. Для схемы «компания отдаёт право своему акционеру, потом ликвидируется» это означает: год карантина, отсутствие кредиторов, рыночная цена.

Сводная таблица

ДЕЛО	КОНФИГУРАЦИЯ	ЧТО ПРОСИЛ ИНОСТРАНЕЦ	ИТОГ
4526/2556	жена	продать, деньги мне	да, через департамент
14601/2558	сожительница	признать моим	да; продать только землю, дом — его
6089/2558	сын, наследство	вернуть в наследство	да; наследство иностранца
8195/2561	сыновья, наследство	вернуть	да; наследникам — деньги от продажи
5778/2562	компания, акционер	отменить продажу, вернуть	да; §94, выселение покупателя
2744/2562	номини присвоил деньги	наказать, вернуть 8 млн	да; потерпевший
3857/2565	сожительница	отменить продажу, признать моим	да; продать только землю, здание — его

900/2567	сожитель	вернуть чанот	иск принят к рассмотрению
17923/2557	компания	перевести землю на компанию	нет ; ничтожно
2252/2560	компания , 35 %	наказать директоров	нет ; не потерпевший
2300/2557	FBA	частное обвинение	нет ; потерпевший — государство

6. Что из практики следует

- **Если земля на человеке — у вас есть суд и есть выход, описанный самим судом.** Сообщить в Земельный департамент, получить срок 180 дней – год, продать землю настоящему покупателю, **дом оставить себе**, деньги — себе. Это §94 в добровольном режиме, никакой «схемы» не нужно.
- **Дом отдельно от земли** — позиция Верховного суда (дела 2, 7), а не изобретение.
- **Наследники иностранца не остаются ни с чем:** им переходит право продать и получить деньги (дела 3, 4). А наследники номини землю не получают (дело 12).
- **Доказывать — вам** (§1373). Работает: банковские чеки и снятия в даты сделки, переводы из-за границы, разрешение на стройку на ваше имя, чанот в вашем сейфе, нелогичность «собственности» номини. Расписка о номинальности не нужна и, скорее, вредна — суд в деле 7 её отсутствие счёл естественным.
- **Если земля на компании — картина смешанная.** Просить исполнить схему — ничтожно (дело 9); просить наказать за обман внутри запрещённого бизнеса — не потерпевший (дело 10); просить вернуть своё по §94 — единственное дело (5) удовлетворено. Для «компании с одним домом» практики нет △.
- **Аренда не переживает арендатора** (дело 13) и не продлевается сверх 30 лет никакими обещаниями (дело 16).
- **Всё, что между супругами, отзываемо** (дела 14–15) — договором не лечится.
- **Зарегистрированный срочный суперфиций — самая надёжная, но не единственная защита постройки.** Незарегистрированное соглашение *не ничтожно* и действует между сторонами (дело 18), а собственная постройка не становится частью земли (дело 19) — в обоих случаях собственник земли проиграл выселение. Но защита там существенно слабее: право прекращается уведомлением с разумным сроком (дело 17 — хватило 30 дней) и не действует против третьих лиц. Для конструкции, которая должна пережить продажу земли и наследование, годится только регистрация.
- **Банкротство собственника отменяет сделки с инсайдерами за год** (дело 21).

7. Выход: Sap-Ing-Sith или суперфиций

Идея. Собственность на землю — связка правомочий, и закрыта иностранцу не вся связка. Точная формулировка: **иностранец не может в обычном порядке приобрести право собственности на землю, но может обладать предусмотренными законом вещными и договорными правами на недвижимость другого собственника.** Не «запрещено абсолютно» — Верховный суд в деле 7 говорит именно так: «ป.ที่ดิน มิได้ห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเด็ดขาด», а §94 оставляет иностранцу право продать и получить деньги. Отсюда ход: **землю отдать настоящему тайскому собственнику, а себе оставить право пользоваться участком как своим, собственность на дом, и возможность передать, заложить и завещать.** Два инструмента:

	SAP-ING-SITH (ทรัพย์สินสิทธิ, ЗАКОН 2562)	СУПЕРФИЦИЙ (สิทธิเหนือพื้นดิน, §1410-1416 ГК)
Судебная практика	ноль ✓	есть (дела 17–19 и другие)

Судьба дома по умолчанию	отходит собственнику земли (§11 абз. 2, §15) $\triangle$	снос или выкуп по рыночной цене (§1416) $\checkmark$
Титул	только чанот	любой, включая $\text{ч.}\mathfrak{A}.\text{З п.}$
Часть участка	нельзя (§4 абз. 3); после установления участок нельзя делить и объединять (§8)	можно
Срок	до 30 лет	до 30 лет или пожизненно
Наследование	да (§12)	да — срочный (§1411); пожизненный на жизнь обладателя — нет
Залог	да (§12)	нет (§703 ГК)
Блокировка других прав собственника	да (§9)	нет; закрывать договором и очередностью регистрации
Сбор за установление	20 000 бат фиксированно	по общим ставкам
Отношение Земельного департамента	одинаковое ко всем вещным правам иностранцу	то же

Выбор. Если залог не нужен — суперфиций как минимум не хуже, а по практике и по судьбе дома лучше. Sap-Ing-Sith выигрывает залогом и блокировкой §9. При $\text{ч.}\mathfrak{A}.\text{З п.}$ выбора нет — только суперфиций.

Три проверки для Sap-Ing-Sith

1. Титул — только чанот (§3). Иначе — суперфиций.
2. Участок целиком (§4 абз. 3). Дом на куске большого чанота — сначала делить титул. И после установления дробить нельзя (§8).
3. Согласие залогодержателя, если на участке ипотека (§4 абз. 4).

Что даёт Sap-Ing-Sith

Права «как если бы вы были собственником» (§11): жить, строить, сдавать. Собственник земли не может устанавливать другие права без вашего письменного согласия (§9); продать землю может — но обременённую. Право передаётся, закладывается, наследуется (§12). Наследование иностранцем — только через управляющего наследством по решению **тайского** суда (карточка госуслуги, T3 [verify]).

§13 и §14 первого получателя не защищают. По тексту закона §13 защищает *следующего* приобретателя при передаче права, §14 — от досрочной отмены собственником, установившим право *на себя*. От иска о ничтожности самого установления (§150, логика дела 9) не защищает ничего, кроме реальности сделки.

Две ловушки, которые решает только договор

1. Дом по умолчанию достаётся владельцу земли. §11 абз. 2 и §15 закона 2562: при прекращении права построенное переходит собственнику, «если стороны не договорились об ином». Через 30 лет дом уходит даром. **В договоре — выкуп по рыночной цене либо ваше право сноса.**

2. Тридцать лет — жёсткий потолок (§4 абз. 2). Продление требует согласия того, кто будет владеть землёй через 30 лет. Твёрдо работает одно — оговорка о выкупе дома. Обещание продлить суд может признать обходом потолка по логике дела 16 (аналогия $\triangle$); ипотека «под продление» — ипотека без долга, признак схемы; опцион на землю — иностранцу купить нельзя, а «в пользу того, кого укажу» — номинальный приём. Не ставить.

Ещё в договор: право строить и владеть постройками; право передавать, закладывать, наследовать; **сервитут на проезд и коммуникации** (§1387 ГК) — регистрировать одновременно: он привязан к участку и переживает смену собственника и смерти.

8. Порядок действий

- Инвентаризация.** Чанот с обременениями; устав и реестр акционеров; кто и чем платил за доли и покупку и чем это подтверждается; долги компании; разрешение на стройку и на чьё имя. ⚠ Прошлые структуры обсуждать только с адвокатом — переписка с консультантами и с ИИ не защищена привилегией и является доказательством.
- Выйти из реестра.** До подачи на регистрацию ваше имя не должно стоять в реестре акционеров и директоров: регистратор подтягивает реестр из госбазы сам (руководство Земельного департамента, п. 1.5) и допрашивает обе стороны; позиция департамента — права иностранцу «не должны быть обходом закона о держании земли вместо иностранца». Совпадение имён при подаче — не риск, а триггер.
- Независимая оценка** — три цифры: свободный участок, обременённый, стоимость самого права. Цена права — обоснованно рыночная, не «остаточная» (иначе §114 банкротства: «несоразмерно мало»).
- Компания устанавливает право в вашу пользу.** Запись в чаноте + сертификат หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ (§4, §5). Платёж реальный, входящим переводом из-за границы. **Про деньги честно:** вы платите компании, где 51 % у тайских акционеров. Если они номинальные — либо вы теряете 51 % суммы (цена честности), либо деньги вернутся к вам — и это документ о номинальности. Третий путь: если вы были кредитором компании (заём на покупку), право — в счёт погашения займа (§321 ГК); но это сделка с инсайдером под §115 банкротства.
- Часть платы — периодическая в пользу собственника земли, кто бы им ни был.** Иначе у покупателя земли нет дохода, и такую землю купит только связанное лицо — новый номини.
- Земля продаётся реальному тайцу.** Его источник средств должен выдержать проверку (пороги 5 млн / 2 млн наличными).
- Компания — карантин.** Ликвидация не раньше чем через год после установления права; подтверждение отсутствия кредиторов (§237 ГК; §114–115 банкротства).
- Дом.** Разрешение на строительство подаёт обладатель права (§10–11 закона 2562). ~ Практику приёма заявлений от обладателя Sap-Ing-Sith уточнять в конкретном กองช่าง [verify].
- Завещание на тайские активы** с назначенным управляющим наследством (§1656–1658, §1713 ГК). Без него всё встанет на год. Иск о наследстве — год, предельно десять (§1754).

9. Деньги

ДЕЙСТВИЕ ПО SAP-ING-SITH	ПОТОЛОК ПО ПРИЛОЖЕНИЮ К ЗАКОНУ 2562 ⚠ НЕ ИТОГОВЫЙ СЧЁТ
Регистрация установления	20 000 бат за раз, фиксированно
Сертификат / дубликат	10 000 бат
Регистрация передачи права	2 % от цены
Регистрация ипотеки	1 %
Отмена	20 000 бат

Это потолок, а не тариф. §16 и §17 закона 2562: конкретные ставки устанавливает министерский регламент «не выше» приложения, и министр вправе освобождать от сборов. самого регламента о сборах я не добыл ⚠ — значит цифры ниже показывают верхнюю границу, а не то, что вам выставят. **До сделки берите расчёт в конкретном земельном офисе под конкретный объект и операцию.**

Считать до выбора инструмента: установление Sap-Ing-Sith — фиксированная сумма независимо от стоимости объекта (потолок 20 000 бат); регистрация аренды — 1 % от всей платы за весь срок плюс гербовый 0,1 %. На дорогом объекте Sap-Ing-Sith дешевле аренды в разы, на дешёвом — дороже.

При продаже земли: пошлина 2 % от оценочной стоимости; специальный налог на бизнес 3,3 % (для компании-продавца почти всегда); налог у источника 1 % для юрлица. Ставки меняются ежегодно [verify].

Налог на саму плату за право — неизвестен. Это доход компании (налог на прибыль 20 %) — твёрдо. Облагается ли специальным налогом, НДС, гербовым — ни Revenue Department, ни Земельный департамент по Sap-Ing-Sith ничего не публикуют ✓. Считать худший случай (20 % + 7 % + гербовый); запросить письменное разъяснение (คำชี้แจง) через юриста.

10. Чего делать нельзя

- **Менять номини на «понадёжнее».** §96 ловит любого; замена добавляет свежую улику с новой датой.
- **Аренда «30+30+30».** Ничтожно и не связывает даже стороны (дело 16).
- **Usufruct «навсегда» для семьи.** Гаснет с вашей смертью всегда (§1418).
- **Земля на тайской жене, права у мужа.** Отзываемо в одностороннем порядке, включая записи в земельном офисе; оговорка «не отменять» сама ничтожна (дела 14-15).
- **Ипотека без реального долга** — притворная сделка и признак схемы.
- **Переписать землю с компании на человека, «чтобы попасть в первый мир».** Новая номинальная сделка с новой датой; практики нет; советом не является.
- **«Мой юрист так делал всем».** Фирмы, ставившие структуры на поток, сами стали мишенью проверок △.

11. Честные риски и то, что неизвестно

- **По Sap-Ing-Sith нет ни одного судебного решения** ✓. Закон принят Национальной законодательной ассамблеей в трёх чтениях за один день (27.12.2561); вопрос об иностранцах не обсуждался — «нейтральность к гражданству» есть отсутствие позиции, а не позиция.
- **Земельный департамент инструктирует проверять именно это.** Официальный ответ 2569 года о usufruct иностранцам: «в большинстве (почти во всех) случаев это обход закона» (ТЗ, по снippetам сайта [verify]). Ни одного дела об отказе в регистрации иностранцу в судах нет — это значит, что до суда такое ещё не доходило.
- **Риск «единого замысла».** Цепочку могут прочесть как продолжение схемы (логика дела 9). Защита — возмездность, рыночная цена, разрыв во времени, несвязанный покупатель, прослеживаемые деньги.
- **Банкротный трек** — §114/§115, год, инсайдер, заниженная цена (дело 21).
- **Компания с одним домом, просящая вернуть землю по §94,** — практики нет; дело 5 — единственная аналогия и с оговорками.
- **Законопроект о 99 годах** (2568) — только для государственных органов, не принят; для частных потолок 30 лет не меняется ✓.
- **Чем пугают зря:** будто номини уже в перечне предикатных преступлений закона об отмывании. В перечне §3 AMLA нет ни FBA, ни номини; последняя правка перечня — редакция № 5 (2558); включение — законопроект ✓ [verify по Royal Gazette перед сделкой].
- Не дочитано: исход дела 8 по существу; текст регламента 2563 о регистрации Sap-Ing-Sith; полные ответы Q&A департамента (страницы отдают 404).

12. Источники

Решения Верховного суда (все — deka.in.th, T2, критичное сверять на deka.supremecourt.or.th): 4526/2556, 14601/2558, 6089/2558, 8195/2561, 5778/2562, 2744/2562, 3857/2565, 900/2567, 17923/2557, 2252/2560, 2300/2557, 548/2522, 119/2509, 4744/2539, 8739/2551, 4655/2566, 14811/2558, 8015/2551, 2577/2551, 2655/2542, 14860/2558.

Законы: Земельный кодекс §86, §94, §96, §96 ทวิ, §97, §111, §113; Гражданский кодекс §150, §213, §237, §321, §408, §531, §540, §703, §1299, §1373, §1387, §1403, §1410–1418, §1469, §1526, §1600, §1656–1658, §1713, §1754; Закон о Sap-Ing-Sith 2562 §3–§15 и приложение о сборах; Закон об иностранном бизнесе 2542 §4, §8, §36–38; Закон о банкротстве 2483 §113–115; AMLA §3.

Документы Земельного департамента: циркуляр ว ๙๖๗ от 17.01.2566; руководство «คำขอจดทะเบียนประเภทก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์»; новость от 26.05.2569 об усилении проверок; Q&A Q1902-003949, Q2604-000093 (снippets). Парламентская записка о принятии закона 2562 (old.parliament.go.th).

Все номера решений и статей проверены по первоисточникам 11–13.09.2026. Там, где практики нет или она не проверена, это сказано прямо. **Перед любым шагом всё ключевое проверяет практикующий тайский юрист и конкретный земельный офис.** Прошлое структуры — только с адвокатом, не в переписке и не с ИИ.