

## Особенности таиландского законодательства о праве обладания собственностью на недвижимость

Игнатьев М. А.<sup>1</sup>, Федосов И. В.<sup>2,\*</sup>

<sup>1</sup> Санкт-Петербургский государственный университет, Санкт-Петербург, Россия

<sup>2</sup> Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Северо-Западный институт управления), Санкт-Петербург, Россия; Институт востоковедения и африканистики НИУ ВШЭ, Санкт-Петербург, Россия

\*e-mail: fedosov-iv@ganepa.ru

ORCID: 0009-0005-7687-0760

### РЕФЕРАТ

**Цель и задачи.** Осуществление анализа отдельных положений законодательства Королевства Таиланд в части приобретения права собственности и ограничений, касающихся реализации данного права. **Методология.** Системный анализ отдельных сегментов изучаемого правового порядка на национальном (тайском) языке, а также наиболее значимых международных актов и научной литературы по соответствующей тематике (на русском и английском языках). **Результаты.** С привлечением нормативного материала, а также положений международных актов, к действию которых присоединился Таиланд, авторы ставят вопрос о правомерности именовании таиландского законодательства о праве обладания собственностью на недвижимость, расположенную в юрисдикции тайского правового порядка, дискриминационным по отношению к иностранным физическим и юридическим лицам. В статье освещается вопрос формирования действующего тайского законодательства о недвижимости в историческом и сравнительно-правовом контексте: авторы пытаются проследить некоторые закономерности формирования и развития тайского правового порядка в исследуемой части, объясняя особенности его своеобразия с привлечением не только теоретико-правовых концепций, но также исторического материала и востоковедческих трудов, посвященных изучению развития тайского общества в исторической ретроспекции вплоть до сегодняшнего дня. **Выводы.** Авторы статьи приходят к заключению, что изучаемое ими в рамках настоящего исследования «Правило 51/49», содержащееся в рассматриваемых законодательных актах Королевства Таиланд, едва ли можно считать нарушением правового принципа недискриминации, поскольку названное правило имеет своей целью вовсе не «дискриминацию» иностранного капитала и физических лиц, но защиту национального экономического и духовного суверенитета страны, а также культурно-исторической самобытности таиландских общества и государства, более или менее эффективно противостоя современным глобалистским тенденциям и, таким образом, являясь ярким примером национально ориентированного законодательства и правоприменения.

**Ключевые слова:** Таиланд, Юго-Восточная Азия, кондоминиум, право собственности, принцип недискриминации, юридический протекционизм

**Для цитирования:** Игнатьев М. А., Федосов И. В. Особенности таиландского законодательства о праве обладания собственностью на недвижимость // Евразийская интеграция: экономика, право, политика. 2025. Т. 19, № 2. С. 96–105. EDN: NLNNVT

## Peculiarities of Thai Legislation on the Right to Own Real Estate

Mikhail A. Ignatiev<sup>a</sup>, Ivan V. Fedosov<sup>b,\*</sup>

<sup>a</sup> St. Petersburg State University, Saint Petersburg, Russia

<sup>b</sup> Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (North-West Institute of Management of RANEPА), Saint Petersburg, Russia; Institute of Oriental and African Studies of HSE University, Saint Petersburg, Russia

\*e-mail: fedosov-iv@ranepa.ru

ORCID: 0009-0005-7687-0760

### ABSTRACT

**Aim and tasks.** To analyze individual provisions of the legislation of the Kingdom of Thailand in terms of acquiring property rights and restrictions on the exercise of this right. **Methods.** Systematic analysis of individual segments of the studied legal order in the national (Thai) language, as well as the most significant international acts and scientific literature on the relevant topic (in Russian and English).

**Results.** Using regulatory material, as well as the provisions of international acts to which Thailand has acceded, the authors raise the question of the legitimacy of calling Thai legislation on the right to own real estate located in the jurisdiction of the Thai legal order discriminatory in relation to foreign individuals and legal entities. The article covers the issue of the formation of the current Thai legislation on real estate in a historical and comparative legal context: the authors try to trace some patterns of the formation and development of the Thai legal order in the studied part, explaining the features of its originality with the involvement of not only theoretical and legal concepts, but also historical material and oriental studies devoted to the study of the development of Thai society in historical retrospect up to the present day. **Conclusions.** The authors of the article come to the conclusion that the “51/49 Rule” studied by them within the framework of this research, contained in the considered legislative acts of the Kingdom of Thailand, can hardly be considered a violation of the legal principle of non-discrimination, since the said rule has as its goal not at all “discrimination” of foreign capital and individuals, but the protection of the national economic and spiritual sovereignty of the country, as well as the cultural and historical identity of Thai society and the state, more or less effectively resisting modern globalist tendencies and, thus, being a striking example of nationally oriented lawmaking and law enforcement.

**Keywords:** Thailand, Southeast Asia, condominium, property rights, non-discrimination, legal protectionism

**For citation:** Ignatiev M. A., Fedosov I. V. Peculiarities of Thai Legislation on the Right to Own Real Estate // Eurasian Integration: Economics, Law, Politics. 2025. Vol. 19, No. 2. P. 96–105. (In Russ.). EDN: NLNNVT

## Введение

Для целого ряда государств и на протяжении веков, и в новейшей истории в той или иной степени был свойственен как экономический, так и *юридический протекционизм*<sup>1</sup>, то есть защита собственного экономического пространства и интересов своих граждан и в торговых сношениях, и, шире, в рамках гражданского оборота вообще. Подобная практика зачастую приобретает формы льготного режима налогообложения, целенаправленной поддержки государством определенных сфер экономики, стимулирования коммерческой активности автохтонного населения или же законодательные ограничения для деятельности иностранного капитала на национальном рынке. Эти меры, как правило, не являются простым следствием «экономического патриотизма» законодателя, но имеют перед

<sup>1</sup> В рамках настоящего исследования авторами под этим термином подразумевается комплекс правовых, в том числе законодательных, мер, создающих режим наибольшего юридического благоприятствования для отечественных субъектов права — физических и юридических лиц в рамках национального правопорядка. (Прим. авторов).

собой задачи стратегического характера, а именно — способствование развитию национальной экономики и уменьшение ее зависимости от внешних факторов, что в конечном счете ведет к укреплению государственного суверенитета и экономической самодостаточности страны. Хотя, безусловно, если история и знает примеры держав и регионов, в хозяйственно-экономическом отношении некогда стремившихся к автаркии, то в современных условиях подобное едва ли возможно даже для самых влиятельных и успешных в экономическом смысле государств. Процессы глобализации как в плане экономики, так и в юридическом развитии национальных правовых порядков создают принципиально иные реалии, игнорировать которые не в силах никто. Тем не менее в современных условиях тенденции к последовательной защите национального экономического пространства (в том числе и правовыми средствами) сохраняются и, судя по всему, продолжают свое существование в обозримом будущем.

Данная статья посвящена феномену, представляющему комплексный интерес как с точки зрения правовых исследований и, конкретнее, компаративистики (сравнительного правоведения), так и со стороны востоковедения, — феномену *юридического протекционизма*, наблюдаемого в рамках национального правового порядка Королевства Таиланд.

Мы рассмотрим лишь некоторые примеры применения таиландским законодателем юридического инструментария, направленного на защиту отдельно взятого сегмента национальной экономики. Однако, на наш взгляд, рассматриваемые примеры тем более показательны, поскольку самим фактом своего существования демонстрируют небезынтесную тенденцию «юридико-экономического патриотизма» тайцев, что характеризует богатство и разнообразие правового поля стран и регионов Большой Евразии на конкретном примере национального законодательства Таиланда. Кроме того, в рамках настоящей статьи также будет затронут аспект корреляции юридических средств защиты национальной экономики и теории прав человека, конкретно — правового принципа запрета дискриминации, на сегодняшний день общепризнанного и зафиксированного в ряде международных актов.

### **Юридический протекционизм в законодательстве Таиланда: анализ нормативного материала в современности и исторической ретроспекции**

Одним из наиболее наглядных примеров существования в таиландском законодательстве принципа *юридического протекционизма* является, на наш взгляд, Закон об иностранном бизнесе (англ. Foreign Business Act, тайск. พระราชบัญญัติ การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว) от 1999 г. Этот нормативный акт существенно ограничивает иностранный капитал во многих значимых отраслях экономики Таиланда: в частности, согласно некоторым предписаниям, контрольный пакет акций той или иной компании должен находиться в руках лица, имеющего исключительно таиландское подданство (т. е. никак не иностранца)<sup>1</sup>.

Однако еще более яркой иллюстрацией рассматриваемого нами явления служат действующие сегодня в Таиланде законодательные ограничения на приобретение иностранными гражданами и юридическими лицами объектов недвижимости на территории королевства. На уровне повседневного употребления эти ограничения получили название «Правило 51/49», суть которого, в частности, изложена в Законе о кондоминиумах 2008 г.: любой представитель иностранного капитала — как физическое, так и юридическое лицо — может приобретать право собственности на тайскую недвижимость, однако в процентном соотношении доля собственности, принадлежащая «иностранцу», не может превышать 49% от всего права собственности<sup>2</sup> целиком. То есть оставшийся 51% права собственности на объект недвижимости должен находиться в руках подданных Королевства Таиланд. Подобное правило время от времени критикуется с позиций теории прав человека, и даже звучат голоса, считающие «Правило 51/49» дискриминационным по отношению к иностранному капиталу, присутствующему в тайской экономике.

<sup>1</sup> Закон об иностранном бизнесе: Foreign business act, В.Е. 2542 (1999) [Электронный ресурс]. URL: [https://www.pattanakit.net/images/column\\_1288157820/awbookdbd2.pdf](https://www.pattanakit.net/images/column_1288157820/awbookdbd2.pdf) (дата обращения: 26.05.2025).

<sup>2</sup> Доктринальные воззрения тайской юриспруденции на сущность института права собственности и возможности его «деления» или «дробления» мы намеренно оставляем в стороне, поскольку это выходит за рамки предмета настоящей статьи. (Прим. авторов).

## Нормативный материал: международные акты

Международными источниками<sup>1</sup> запрета нарушения прав личности, в том числе запрета на дискриминацию по любому признаку, являются положения Устава Организации Объединенных наций (ООН), а именно ст. 1 и ст. 55.

«Организация Объединенных Наций преследует Цели: <...>

Осуществлять международное сотрудничество в разрешении международных проблем экономического, социального, культурного и гуманитарного характера и в поощрении и развитии уважения к правам человека и основным свободам для всех, без различия расы, пола, языка и религии...» (п. 3 ст. 1 Устава ООН).

«С целью создания условий стабильности и благополучия, необходимых для мирных и дружеских отношений между нациями, основанных на уважении принципа равноправия и самоопределения народов, Организация Объединенных Наций содействует: <...>

Всеобщему уважению и соблюдению прав человека и основных свобод для всех, без различия расы, пола, языка и религии» (п. «С» ст. 55 Устава ООН)<sup>2</sup>.

Кроме того, запрет на любые формы дискриминации содержится также во Всеобщей декларации права человека 1948 г., а именно в ст. 1 и 2:

«Все люди рождаются свободными и равными в своем достоинстве и правах. Они наделены разумом и совестью и должны поступать в отношении друг друга в духе братства» (ст. 1 Всеобщей декларации прав человека).

«Каждый человек должен обладать всеми правами и всеми свободами, провозглашенными настоящей Декларацией, без какого бы то ни было различия, как то: в отношении расы, цвета кожи, пола, языка, религии, политических или иных убеждений, национального или социального происхождения, имущественного, сословного или иного положения.

Кроме того, не должно проводиться никакого различия на основе политического, правового или международного статуса страны или территории, к которой человек принадлежит, независимо от того, является ли эта территория независимой, подопечной, самоуправляющейся или как-либо иначе ограниченной в своем суверенитете» (ст. 2 Всеобщей декларации прав человека)<sup>3</sup>.

Аналогичные идеи содержатся в Международном пакте о гражданских и политических правах 1966 г. (ст. 2)<sup>4</sup>, а также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. (ст. 2)<sup>5</sup>.

Список международных актов, содержащих в себе нормы, запрещающие какую-либо дискриминацию, можно продолжать, однако мы остановимся на уже упомянутых и заметим, что их действие распространяется на государства — участники ООН, в том числе и на Королевство Таиланд.

Следует задаться вопросом, правомерно ли считать «Правило 51/49» выражением дискриминации в отношении иностранных физических и юридических лиц, желающих приобрести больше чем 49% в праве собственности на недвижимость. Таиландский законодатель отвечает однозначно отрицательно, аргументируя существование данного Правила соображениями защиты национальной безопасности Королевства.

Кроме того, необходимо заметить, что и идеология прав человека [6], и сопряженный с нею запрет на дискриминацию по любым основаниям сущностно связаны с концепцией правового эгалитаризма, который неоспоримо господствует в актуальном политико-правовом дискурсе государств, воспринявших

<sup>1</sup> В рамках данного исследования нами будут упомянуты только фундаментальные и наиболее известные международные акты, упоминающие запрет на дискриминацию. (Прим. авторов).

<sup>2</sup> Устав Организации Объединенных Наций [Электронный ресурс]. URL: <https://www.un.org/ru/about-us/un-charter/full-text> (дата обращения: 26.05.2025).

<sup>3</sup> Всеобщая декларация прав человека 1948 г. [Электронный ресурс]. URL: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/declarations/declhr.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml) (дата обращения: 26.05.2025).

<sup>4</sup> Международный пакт о гражданских и политических правах 1966 г. [Электронный ресурс]. URL: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/conventions/pactpol.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/pactpol.shtml) (дата обращения: 26.05.2025).

<sup>5</sup> Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. [Электронный ресурс]. URL: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/conventions/pactecon.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/pactecon.shtml) (дата обращения: 26.05.2025).

(или стремящихся воспринять) идеи и ценности западноевропейской либеральной демократии [9]. Принадлежность Королевства Таиланд к числу подобных государств, и вообще «западно-ориентированных» правопорядков [11, р. 49], на наш взгляд, представляется по меньшей мере спорной<sup>1</sup>, что с неизбежностью также ставит под сомнение стремление таиландского законодателя следовать «западному» пониманию недискриминации, а равно и «европейским» правовым концептам в принципе.

### Исторические предпосылки

Исторический опыт Таиланда убеждает нас в правомерности такого суждения. Известно, что основы таиландского законодательства в его современном виде складывались под руководством европейских специалистов [2], прежде всего, бельгийского юриста Гюстава Ролен-Жакмена, который в 1892 г. был приглашен в Сиам (после 1939 г. — Таиланд) его тогдашним правителем, королем-реформатором Рамой V Чулалонгкорном<sup>2</sup> (1868–1910) [1]. Однако привлечение Г. Ролен-Жакмена в качестве «юридического консультанта» и — шире — государственного советника вовсе не означало слепого заимствования западных правовых концептов. Напротив, как указывает в своей статье известный ученый К. Сен-Юбер, «Ролен-Жакмен нередко повторял, что попытка введения западной правовой системы в стране, настолько развитой в цивилизационном отношении, как Сиам, была бы попросту нелепа. Поэтому, отказавшись от идеи заменить сиамское право европейским, он стремился модернизировать тогдашнюю законодательную систему, истолковывая ее в соответствии с принципами, разработанными в западноевропейских странах» [12].

Описанная выше практика — характерный пример внутривнутриполитических реформ Сиам в второй половине XIX в. Модернизация страны по европейскому образцу проходила в рамках целенаправленной политики по сохранению независимости Сиам, была необходимым ее условием. Вступив в начале 1850-х гг. в эпоху модерна, Сиам под руководством королей Рамы IV Монгкута и Рамы V Чулалонгкорна вел искусную борьбу за сохранение суверенитета, а также традиций и культурно-исторического наследия в условиях территориальной и идеологической экспансии Великобритании и Франции. Главными инструментами этой борьбы Сиам за независимость стали гибкая дипломатия и последовательный курс во внутренней политике<sup>3</sup>, а ее конечным результатом — статус единственного из 11 государств, существующих сегодня в Юго-Восточной Азии, которому в итоге удалось отстоять суверенитет [3].

Сегодня, когда суверенитету Таиланда на первый взгляд ничего не угрожает, приведенный исторический пример, как кажется, утрачивает свою актуальность. Однако власти страны вновь сталкиваются с необходимостью поиска адекватного ответа на скрытую угрозу извне, — речь идет о разрушительном воздействии идеологии глобализма на основные сферы жизни общества и государства [10]. Разумеется, с нашей стороны будет преувеличением назвать рассматриваемое в настоящей статье «Правило 51/49» орудием борьбы властей Таиланда с глобализмом и неоколониализмом [5]. Тем не менее, принимая во внимание консерватизм тайского общества, «Правило 51/49» вполне можно оценивать как продуманную ответную (даже предупреждающую) меру правительства Таиланда на завуалированное посягательство на экономический и духовный суверенитет страны [8, с. 52].

Оставляя этот вопрос открытым и предоставляя право высказаться другим исследователям в рамках дальнейших изысканий в данной области, мы перейдем непосредственно к изложению текста отдельных значимых для предмета нашей статьи положений упомянутого Закона о кондоминиумах.

<sup>1</sup> Следует заметить, что, вопреки давлению Запада, в современной внешней политике Таиланд традиционно придерживается принципа нейтралитета, воздерживаясь, в частности, от антироссийской риторики и сохраняя дружественные отношения с РФ. Более того, заинтересованность Таиланда в расширении торговых и экономических связей с РФ позволила ему получить к концу 2024 г. официальный статус страны — партнера БРИКС. (Прим. авторов).

<sup>2</sup> Выбор Чулалонгкорна в пользу Г. Ролен-Жакмена был сделан по рекомендации принца Дамронга, брата короля и министра внутренних дел Сиам, который осуществлял большую часть внутривнутриполитических реформ Рамы V. (Прим. авторов).

<sup>3</sup> Б. Н. Мельниченко в одной из своих монографий (в соавторстве с А. И. Пылевой) указывал, что только сочетание трех факторов позволило Сиаму сохранить независимость в сложнейших для него геополитических условиях второй половины XIX в.: международная обстановка (баланс сил между Великобританией и Францией в их борьбе за Сиам), участие России в судьбе Сиам (поддержка и помощь в наиболее опасный период экспансии Запада) и модернизация страны во второй половине XIX в. (многочисленные реформы королей Рамы IV и Рамы V). (Прим. авторов).

## Современное положение дел

Наиболее доступный для иностранцев вариант приобретения недвижимости в собственность в Королевстве Таиланд — покупка квартиры в кондоминиуме (многоквартирном доме). Существует специальный закон (англ. Condominium Act, тайск. พระราชบัญญัติ อาคารชุด), один из разделов которого регламентирует правила покупки квартир в кондоминиумах для иностранцев.

Примечательно, что сам земельный участок, на котором строится кондоминиум, иностранец купить не может. И даже для приобретения квартиры, как следует из положений Закона о кондоминиумах, иностранцу необходимо вступить в тайскую квоту, которая подчинена неизменному правилу: 51% общей доли квартир в кондоминиуме сохраняется за подданными Таиланда, 49% — могут принадлежать иностранцам.

В попытке привлечь иностранный капитал для восстановления экономики после пандемии COVID-19 власти Таиланда обсуждают предоставление иностранцам возможности покупки недвижимости в ценовом диапазоне 10–15 млн батов и выше, а также повышения процентной доли иностранной собственности в кондоминиумах до 70–80%.

По имеющейся неофициальной информации, правительство Таиланда работает над внесением изменений в законодательство, чтобы предложить иностранцам более удобную и привлекательную модель инвестирования в национальную экономику. Например, речь идет о внесении изменений в Земельный кодекс, Закон о кондоминиумах, Гражданский и Торговый кодексы. В частности, власти страны имеют в виду расширение права на покупку кондоминиумов, в том числе предоставление иностранцам возможности покупать малоэтажные дома<sup>1</sup>.

## Нормативный материал: национальные правовые акты

Согласно поправке № 4 к Закону о кондоминиумах от 2008 г., иностранцы могут приобретать в собственность до 49% продаваемой площади кондоминиума (остальные 51% остаются за подданными Таиланда). Звучат предложения повысить потолок иностранной собственности до 70–80%, хотя конкретные цифры остаются по-прежнему туманными.

Последние на сегодняшний день поправки и дополнения к Закону о кондоминиумах были внесены в 2008 г.<sup>2</sup> Ниже представлен их перевод с тайского языка<sup>3</sup>.

### Поправки к Закону о кондоминиумах (№ 4) от 2008 г.

#### พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับ ๔) 2551

(Документ на тайском языке)

**Ст. 12.** § 2 ст. 19 [утратившего силу] Закона о кондоминиумах от 1979 г. с поправками, внесенными Законом о кондоминиумах № 3 (1999 г.), настоящим считать недействительным и утвердить следующее положение:

«Ст. 19. § 2. Иностранцы и иностранные юридические лица могут обладать собственностью в кондоминиумах. В совокупности доля их собственности не должна превышать 49% площади всех квартир в кондоминиуме при подаче заявления на регистрацию кондоминиума в соответствии со ст. 6 [настоящего Закона]».

**Ст. 13.** § 4 ст. 19 [утратившего силу] Закона о кондоминиумах от 1979 г. с поправками, внесенными Законом о кондоминиумах № 3 (1999 г.), настоящим считать недействительным и утвердить следующее положение:

«Ст. 19. § 4. После того как компетентный орган получил подтверждающие документы в соответствии с § 3 ст. 19, проверил и признал их соответствующими требованиям закона, а также если совокупная доля

<sup>1</sup> Таиландский информационный центр по недвижимости [Электронный ресурс]. URL: [https://www.reic.or.th/News/RealEstate/453420#:~:text=\(дата обращения: 26.05.2025\).](https://www.reic.or.th/News/RealEstate/453420#:~:text=(дата обращения: 26.05.2025).)

<sup>2</sup> Поправки к Закону о кондоминиумах (№ 4) от 2008 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2551/A/044/58.PDF> (дата обращения: 26.05.2025).

<sup>3</sup> В рамках настоящей статьи приводится авторский перевод с тайского и английского языков, выполненный М. А. Игнатьевым. (Прим. авторов).

собственности на квартиру иностранцев или иностранных юридических лиц в соответствии со ст. 19 — тех, кто уже обладает собственностью, и тех, кто подает заявление приобретение собственности, — не превышает процент, указанный в § 2 ст. 19, компетентный орган приступает к регистрации прав и юридически значимых действий в отношении квартиры в кондоминиуме в соответствии с разделом 4 [настоящего Закона] для иностранцев или юридических лиц».

**Ст. 14.** П. 1 § 5 ст. 19 [утратившего силу] Закона о кондоминиумах от 1979 г. с поправками, внесенными Законом о кондоминиумах № 3 (1999 г.), настоящим считать недействительным и утвердить следующее положение:

[Необходимо отказаться от права собственности на квартиру в кондоминиуме, ...]

«Если иностранец или иностранное юридическое лицо, указанные в ст. 19, становится собственником квартиры в качестве законного наследника, или наследника по завещанию, или иным способом, в зависимости от обстоятельств, и включение этой квартиры в общее число квартир, уже принадлежащих иностранцам или иностранным юридическим лицам, указанным в ст. 19, превысит процентное соотношение, указанное в § 2 ст. 19».

**Ст. 15.** § 9 ст. 19 [утратившего силу] Закона о кондоминиумах от 1979 г. с поправками, внесенными Законом о кондоминиумах № 3 (1999 г.), настоящим считать недействительным и утвердить следующее положение:

«В случае, если лицо получает право собственности на квартиру, будучи подданным Королевства Таиланд, а впоследствии указанное лицо теряет подданство в связи с отказом от него, сменой гражданства (подданства) или денатурализацией в соответствии с Законом о гражданстве, и если указанное лицо, являющееся иностранцем, указанным в ст. 19, желает продолжить обладать правом собственности, ему необходимо в письменной форме уведомить компетентный орган об утрате подданства Королевства Таиланд, а также предоставить доказательства того, что оно является иностранцем, указанным в ст. 19, компетентному органу в течение 180 дней с момента утраты подданства Королевства Таиланд. Однако если право собственности на квартиру указанного иностранца превышает процентное соотношение, указанное в § 2 ст. 19, ему необходимо распорядиться квартирой, которая превышает процентную долю, в течение одного года с момента утраты подданства Королевства Таиланд. Если собственник не распорядится правом собственности на квартиру в течение указанного периода времени, в действие вступает п. 4 § 5 ст. 19».

**Ст. 16.** «§ 12 и § 13 ст. 19 [утратившего силу] Закона о кондоминиумах от 1979 г. с поправками, внесенными Законом о кондоминиумах № 3 (1999 г.), настоящим считать недействительным».

### ***Ст. 19 Закона о кондоминиумах с дополнениями и поправками от 2008 г.***

(Документ на английском языке)<sup>1</sup>

§ 1. Иностранцы и юридические лица, считающиеся по закону иностранцами, могут обладать собственностью в кондоминиумах, если они относятся к следующим категориям:

- 1) иностранцы, которым разрешено проживание в Королевстве Таиланд в соответствии с Законом об иммиграции;
- 2) иностранцы, которым разрешен въезд в Королевство Таиланд в соответствии с Законом о поощрении инвестиций;
- 3) юридические лица, определенные ст. 97 и ст. 98 Земельного кодекса и зарегистрированные в качестве юридических лиц в соответствии с законодательством Королевства Таиланд;
- 4) юридические лица, являющиеся иностранцами в соответствии с Объявлением Национального исполнительного совета № 281 от 24 ноября 1972 г. (действующая ст. 4 Закона об иностранном бизнесе) и получившие сертификат о поощрении в соответствии с Законом о поощрении инвестиций;
- 5) иностранцы или юридические лица, рассматриваемые по закону как иностранцы, которые ввели иностранную валюту в Королевство Таиланд или сняли деньги в тайских батах со счета лица, проживающего за пределами Королевства Таиланд, или сняли деньги со счета в иностранной валюте.

<sup>1</sup> Закон о кондоминиумах с дополнениями и поправками от 2008 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.samuiforsale.com/law-texts/new-thailand-condominium-act-2008.html> (дата обращения: 26.05.2025).

§ 2. Иностранцы или иностранные юридические лица, указанные в ст. 19, могут обладать собственностью в совокупной процентной доле, которая не превышает 49% общей площади кондоминиума на момент его регистрации в соответствии со ст. 6.

§ 3. При передаче права собственности на квартиру иностранцу или иностранному юридическому лицу, указанному в ст. 19, заявитель на передачу права собственности на квартиру должен снабдить компетентный орган сведениями об имени иностранца или наименовании иностранного юридического лица, указанного в ст. 19, а также о доле площади квартир, уже принадлежащих иностранцам или иностранным юридическим лицам, в то время как иностранец или иностранное юридическое лицо, подающие заявление на приобретение права собственности на квартиру, обязуются предоставить в компетентный орган следующие подтверждающие документы:

1) иностранцам, указанным в § 1 ст. 19, необходимо предоставить документ, подтверждающий их право проживания в Королевстве Таиланд в соответствии с Законом об иммиграции;

2) иностранцам, указанным в ст. 19, необходимо предоставить документ, подтверждающий их право на въезд в Королевство Таиланд в соответствии с Законом о поощрении инвестиций;

3) иностранным юридическим лицам, указанным в § 3 ст. 19, необходимо предоставить документ, подтверждающий их регистрацию в качестве юридических лиц в соответствии с законодательством Королевства Таиланд;

4) иностранным юридическим лицам, указанным в § 4 ст. 19 (4), необходимо предоставить документ, подтверждающий получение сертификата о поощрении инвестиций в соответствии с Законом о поощрении инвестиций;

5) иностранным юридическим лицам, указанным в § 5 ст. 19, необходимо предоставить документ, подтверждающий факт ввоза иностранной валюты в Королевство Таиланд или снятия денег со счета в тайских батах лица, проживающего за пределами Королевства Таиланд, или снятия денег со счета в иностранной валюте в размере не менее стоимости приобретаемой квартиры.

## Заключение

Как следует из рассмотренных выше нормативных актов — Закона о кондоминиумах и Поправок к нему, — таиландский законодатель последовательно придерживается *юридического протекционизма* в части защиты интересов субъектов права — подданных Королевства (физических лиц) и юридических лиц, зарегистрированных в юрисдикции Таиланда. Именно за ними на законодательном уровне закреплено право обладания большей частью (не менее 51%) уставного капитала юридического лица, а также не менее 51% в праве собственности на объекты недвижимости, находящиеся на территории Королевства Таиланд.

В заключение необходимо заметить, что меры правового характера, действующие в таиландском законодательстве уже не первое десятилетие, сами по себе, на наш взгляд, являются отражением длительной и укорененной в самосознании тайского общества тенденции, направленной на защиту культурно-исторической самобытности [7] и национального суверенитета Таиланда (до 1939 г. — Сиам). Не позволяя иностранцам приобретать больше чем 49% в собственности на недвижимость и уставном капитале юридических лиц, Таиланд тем самым создает правовой барьер, предохраняющий национальную экономику от иностранного контроля. Подобный юридический протекционизм, долго и успешно реализуемый в Королевстве Таиланд, по нашему мнению, является ярким примером «национально ориентированных» законотворчества и правоприменения, что само по себе едва ли может считаться редкостью, однако существенно противопоставляется глобалистским и неокOLONIALНЫМ тенденциям, имеющим место в современном мире. На наш взгляд, зарубежный опыт подобного рода представляет не только сугубо научный интерес для отечественных ориенталистики и сравнительного правоведения, но также может служить объектом современного российского правотворчества.

**Список литературы**

1. *Игнатъев М. А., Рогов Е. О.* Император Мэйдзи и король Чулалонгкорн: общее и особенное в судьбах двух монархов // Чтения памяти Б. Н. Мельниченко и С. Е. Трифонова, 2023 : Материалы Всемирной международной научной конференции. Издательство РХГА, 2024. С. 24–41. ISBN: 978-5-907505-44-5.
2. *Мельниченко Б. Н.* Социальные реформы в Таиланде в конце XIX — начале XX в. М. : Наука, 1976. 106 с. ISBN: 10605-18068-76.
3. *Мельниченко Б. Н., Пылева А. И.* Россия — Таиланд: история взаимоотношений (XIX — начало XXI века). СПб., 2011. 295 с. ISBN: 978-5-88812-443-7.
4. *Сауд Э. В.* Культура и империализм / пер. с англ. А. В. Говорунова. СПб. : Изд-во «Владимир Даль», 2012. 736 с. EDN: VWMXRT.
5. *Сауд Э. В.* Ориентализм. Западные концепции Востока / пер. с англ. А. В. Говорунова. СПб. : Русский Мир, 2016. 640 с. EDN: WLBUSH.
6. *Скиннер К.* Истоки современной политической мысли: в 2 т. Т. 2: Эпоха Реформации / пер. с англ. А. А. Яковлева; под науч. ред. В. В. Софронова. М. : Дело, 2018. 568 с. ISBN: 978-5-7749-1268-1. EDN: JCXNHL.
7. *Скотт Дж. К.* Искусство быть неподвластным: Анархическая история высокогорий Юго-Восточной Азии / пер. с англ. И. В. Троцук. М. : Новое издательство, 2017. 568 с. ISBN: 978-5-98379-200-5.
8. *Сунич Т.* Против демократии и равенства / пер. с англ. К. Жуков; отв. ред. В. М. Камнев, В. В. Прокопенко, Д. С. Моисеев. СПб. : Изд-во «Владимир Даль», 2024. 451 с. ISBN: 978-5-93615-296-2.
9. *Федосов И. В.* Концепция правового эгалитаризма в гетерогенных и культурно однородных обществах // Теоретическая и прикладная юриспруденция. 2024. № 4 (22). С. 68–77. EDN: XWLSYN. DOI: 10.22394/3034-2813-2024-4-68-77.
10. *Фишман Л.* Неравенство равных. Концепция и феномен ресентимента. М. : Изд. дом Высшей школы экономики, 2024. 272 с. ISBN: 978-5-7598-2949-2. DOI: 10.17323/978-5-7598-2949-2.
11. *Anderson B.* Imagined Communities. Reflections on the Origin and Spread of Nationalism. London, England — New York : Verso Press, 2016. 240 p. ISBN: 978-1-84467-086-4.
12. *Saint-Hubert C.* Rolin-Jaequemyns (Chao Phya Aphay Raja) and the Belgian Legal Advisors in Siam at the Turn of the Century // The Journal of the Siam Society. 1965. Vol. LIII, Part 1–2, P. 181–190. URL: <https://www.yumpu.com/en/document/read/23824739/the-journal-of-the-siam-society-vol-liii-part-1-2-1965-khamkoo>.

**Об авторах:**

**Игнатъев Михаил Алексеевич**, ассистент кафедры истории стран Дальнего Востока Восточного факультета Санкт-Петербургского государственного университета (Санкт-Петербург, Россия);  
e-mail: m.ignatiev@spbu.ru; ORCID: 0009-0005-9600-7585

**Федосов Иван Вячеславович**, старший преподаватель кафедры теории и истории права и государства юридического факультета Северо-Западного института управления РАНХиГС (Санкт-Петербург, Россия), тьютор кафедры ближневосточных и африканских исследований Института востоковедения и африканистики НИУ ВШЭ (Санкт-Петербург, Россия);  
e-mail: fedosov-iv@ranepa.ru; ifedosov@hse.ru; ORCID: 0009-0005-7687-0760

**References**

1. Ignatiev, M. A., Rogov, E. O. Emperor Meiji and King Chulalongkorn: The Common and the Special in the Destinies of Two Monarchs // Reading in memory of B. N. Melnichenko and S. E. Trifonov, 2023: Proceedings of the World International Scientific Conference. Publishing House of the Russian Christian Humanitarian Academy, 2024. P. 24–41. ISBN: 978-5-907505-44-5. (In Russ.).
2. Melnichenko, B. N. Social Reforms in Thailand in the late 19th — early 20th Centuries. Moscow : Nauka, 1976. 106 p. ISBN: 10605-18068-76. (In Russ.).

3. Melnichenko, B. N., Pyleva, A. I. *Russia — Thailand: History of Relations (19th — early 21st Centuries)*. St. Petersburg, 2011. 295 p. ISBN: 978-5-88812-443-7. (In Russ.).
4. Said, E. V. *Culture and Imperialism* / trans. from english by A. V. Govorunov. St. Petersburg : Publishing House “Vladimir Dal”, 2012. 736 p. (In Russ.). EDN: VWMXRT.
5. Said, E. V. *Orientalism. Western Concepts of the East* / trans. from English by A. V. Govorunov. St. Petersburg: Russian World, 2016. 640 p. (In Russ.). EDN: WLBUSH.
6. Skinner, Q. *Origins of Modern Political Thought: in 2 vol. Vol. 2: The Age of Reformation* / trans. from English by A. A. Yakovlev; ed. by V. V. Sofronov. Moscow : Delo, 2018. 568 p. ISBN: 978-5-7749-1268-1. (In Russ.). EDN: JCXNHL.
7. Scott, J. C. *The Art of Not Being Governed: An Anarchist History of Upland Southeast Asia* / trans. from English by I. V. Trotsuk. Moscow : New Publishing House, 2017. 568 p. ISBN: 978-5-98379-200-5. (In Russ.).
8. Sunić, T. *Against Democracy and Equality* / trans. from English by K. Zhukov; ed. by V. M. Kamnev, V. V. Prokopenko, D. S. Moiseev. St. Petersburg : Publishing House “Vladimir Dal”, 2024. 451 p. ISBN: 978-5-93615-296-2. (In Russ.).
9. Fedosov, I. V. *The Concept of Legal Egalitarianism in Heterogeneous and Culturally Homogeneous Societies // Theoretical and Applied Law*. 2024. No. 4 (22). P. 68–77. (In Russ.). EDN: XWLSYN. DOI: 10.22394/3034-2813-2024-4-68-77.
10. Fishman, L. *Inequality of Equals. The Concept and Phenomenon of Resentment*. Moscow : Publishing House of the Higher School of Economics, 2024. 272 p. ISBN: 978-5-7598-2949-2. (In Russ.). DOI: 10.17323/978-5-7598-2949-2.
11. Anderson, B. *Imagined Communities. Reflections on the Origin and Spread of Nationalism*. London, England — New York : Verso Press, 2016. 240 p. ISBN: 978-1-84467–086-4.
12. Saint-Hubert, C. *Rolin-Jaequemyns (Chao Phya Aphay Raja) and the Belgian Legal Advisors in Siam at the Turn of the Century // The Journal of the Siam Society*. 1965. Vol. LIII, Part 1–2. P. 181–190. URL: <https://www.yumpu.com/en/document/read/23824739/the-journal-of-the-siam-society-vol-liii-part-1-2-1965-khamkoo>.

### About the authors:

**Mikhail A. Ignatiev**, Assistant Professor of Faculty of Oriental Studies of St. Petersburg State University (Saint Petersburg, Russia);  
e-mail: [m.ignatiev@spbu.ru](mailto:m.ignatiev@spbu.ru); ORCID: 0009-0005-9600-7585

**Ivan V. Fedosov**, Senior Lecturer of Department of Theory and History of Law of Law Faculty of North-West Institute of Management of RANEPА (Saint Petersburg, Russia); Tutor of Department of Middle Eastern and African Studies of Institute of Oriental and African Studies of HSE University (Saint Petersburg, Russia);  
e-mail: [fedosov-iv@ranepa.ru](mailto:fedosov-iv@ranepa.ru); [ifedosov@hse.ru](mailto:ifedosov@hse.ru); ORCID: 0009-0005-7687-0760