

CREATEMEMORIES • ПХУКЕТ • 2026

30 вопросов перед сделкой на Пхукете

Что спросить у застройщика и агента, пока деньги ещё у вас. Чек-лист по закону, судебной практике и отчётам рынка, октябрь 2026.

**Виктория Шиманович**

24 года в недвижимости, пятый год живёт на
Пхукете. Create Memories Co., Ltd

ВОПРОСОВ	30
БЛОКОВ	5

Содержание

01	Земля и титул	03
Шесть вопросов о том, на чём стоит дом.		
02	Квота и форма собственности	05
Фрихолд ограничен квотой, лизхолд ограничен тридцатью годами.		
03	Деньги на этапе стройки	07
Эскроу в Таиланде добровольный, и почти вся цена уходит застройщику до ключей.		
04	Управляющая компания и аренда	09
Доходность из брошюры почти всегда валовая, а посуточная сдача без гостиничной лицензии незаконна.		
05	Налоги и расходы	11
Сборы при передаче, форма FET, ежегодные платежи и налог на аренду.		

ЗАЧЕМ ЭТОТ СПИСОК

Почти каждая потеря денег на Пхукете, которая попала в прессу за последние два года, случилась не из-за злого умысла покупателя. Люди просто не задали вопрос, ответ на который было легко проверить документом: кто записан в титуле, на какой счёт уходят деньги, есть ли у здания лицензия на посуточную аренду.

Здесь 30 вопросов в пяти блоках. Под каждым коротко, почему он важен и чем это подтверждается: законом, решением суда, публикацией юридической фирмы или отчётом рынка. Агентских обещаний в этом списке нет.

Возьмите список на встречу. Хороший застройщик отвечает документами и не нервничает. Если на половине вопросов вам предлагают «не беспокоиться», это уже ответ.

КАК ПОЛЬЗОВАТЬСЯ

Отмечайте квадраты по мере получения документов, а не слов. Ответ «да» без бумаги считается ответом «нет». Это не юридическая консультация: договор до оплаты читает юрист, который работает только с недвижимостью и не связан с застройщиком.



Квадрат отмечается, когда документ получен, а не когда обещан

01

Земля и титул

Шесть вопросов о том, на чём стоит дом. Пока не увидите свежую выписку из Земельного департамента, остальное обсуждать рано.

Chanote

единственный титул с точными границами, который стоит принимать без оговорок

35%

уклон, от которого на Пхукете строить запрещено

80 юнитов

порог, с которого проекту нужна экологическая экспертиза EIA

Блок 01 **Земля и титул****01** ☐ Какой тип титула на землю: Chanote (Nor Sor 4 Jor) или ниже? Покажите оригинал и свежую выписку Земельного департамента.

Только Chanote имеет точные границы и централизованную регистрацию. Nor Sor 3 Gor допустим с дополнительной проверкой, Nor Sor 3 и Sor Kor 1 лучше отклонить.

02 ☐ Кто записан собственником, и совпадает ли он с компанией, которая подписывает договор, получает деньги и строит?

В деле вилл Alichia Grand покупатели заплатили больше 100 млн батов агенту, а земля принадлежала другому человеку (Thai Examiner, 05.12.2025).

THAI EXAMINER, 05.12.2025

03 ☐ Какие обременения на обороте титула: ипотека, зарегистрированная аренда, сервитуты, суперфиций, иски? Если земля в залоге, как и за сколько мой юнит освобождается из залога?

Механизм освобождения юнита из залога и возможность платить напрямую кредитору должны быть записаны в договоре, а не обещаны устно.

04 ☐ Как оформлен подъезд к участку: публичная дорога, зарегистрированный сервитут или проход «по необходимости»?

Незарегистрированное право проезда задерживает разрешения на строительство и мешает перепродаже.

05 ☐ Номер разрешения на строительство и выдавший орган; есть ли одобрение EIA для проектов от 80 юнитов или 4 000 м²; для склона есть ли разрешение на земляные работы; не разбит ли проект на фазы, чтобы обойти порог?

На Пхукете запрещено строить на склонах от 35%, выше 40 м над морем высота ограничена 6 м. В 2025 году проекты останавливали и за превышение порога EIA, и за земляные работы без разрешений (The Thaiger, 06.03.2025 и 28.05.2025).

THE THAIGER, 06.03.2025 и 28.05.2025

06 ☐ Для кондоминиума: подана ли или завершена регистрация кондоминиума в Земельном офисе?

Регистрация возможна только на земле, принадлежащей регистранту и свободной от блокирующих обременений. Её статус показывает, сможет ли застройщик вообще передать вам юнит.

02

Квота и форма собственности

Фрихолд ограничен квотой, лизхолд ограничен тридцатью годами. Оба ограничения проверяются документами, а не словами продавца.

49%

предел иностранной квоты в кондоминиуме, считается по площади

30 лет

максимальный срок аренды по статье 540 ГТК Таиланда

4655/2566

решение Верховного суда: заранее оплаченные продления ничтожны

Блок 02 **Квота и форма собственности**

- 07** ☐ Сколько процентов иностранной квоты использовано: письменно, с датой, от юридического лица кондоминиума или от застройщика с проверкой в Земельном офисе? Квота закреплена за моим юнитом в договоре или достаётся тому, кто первым зарегистрировал передачу?

Статья 19 bis Закона о кондоминиумах ограничивает иностранцев 49% совокупной площади юнитов. Считается площадь, а не число квартир.

- 08** ☐ Что произойдёт, если на момент передачи квоты не окажется: полный возврат всех платежей, в какой срок, и записано ли это в договоре брони и в основном договоре?

Если квота исчерпана, фрихолд невозможен ни за какие деньги. Обязательная форма брони OCPB (с 31.01.2025) этот случай не покрывает, пункт добавляется отдельно (Tilleke & Gibbins, 15.10.2024).

с 31.01.2025

- 09** ☐ Если это лизхолд: что именно регистрируется на титуле на моё имя (срок, дата начала) и как сформулировано продление: опция по рыночной ставке или «автоматически на тех же условиях»?

Верховный суд в деле № 4655/2566 признал ничтожными заранее оплаченные обещания двух дополнительных 30-летних сроков и выселил арендатора (Addleshaw Goddard, 10.03.2025).

ADDLESHAW GODDARD, 10.03.2025

- 10** ☐ Какая часть цены относится к годам 31–90? Что происходит с домом в год 30, и зарегистрирован ли суперфиций на постройку?

После решения суда годы 31–90 юридически пусты. Юристы советуют оценивать лизхолд на 30 лет и прописывать выкуп постройки по рыночной стоимости, если новый срок не согласован.

- 11** ☐ Кто владеет компанией-арендодателем и что будет с моими «продлениями», если эту компанию продадут или ликвидируют?

Обещания продления это личные обязательства, а не вещные права, они не связывают преемников. Сама зарегистрированная аренда при продаже земли сохраняется по статье 569 ГТК.

- 12** ☐ Если вилла через тайскую компанию: кто тайские акционеры, что они реально заплатили за доли, есть ли у них доход и голос? Что будет с домом, если компанию расследуют?

В сентябре 2024 года уголовный суд осудил 23 участников пхукетской номинальной сети и распустил компании. С 2026 года проверяют бенефициарное владение, и такие виллы стали дольше продаваться (Thai Examiner, 21.06.2026).

THAI EXAMINER, 21.06.2026

03

Деньги на этапе стройки

Эскроу в Таиланде добровольный, и почти вся цена уходит застройщику до ключей. Защита покупателя это его договор и его застройщик.

90%

цены отдаёт медианный покупатель на Пхукете до получения ключей

0,01% в день

минимальная неустойка за просрочку по стандартной форме для кондо

15 / 45 дней

сроки возврата брони по обязательной форме ОСПВ с 31.01.2025

Блок 03 Деньги на этапе стройки

- 13** ☐ Выписка DBD по застройщику: капитал, возраст, директора, отчётность за три года, связанные компании, иски. Какие два завершённых объекта на Пхукете я могу посетить и с какими владельцами поговорить?

Все именованные пхукетские провалы 2024–2025 годов связаны с мелкими или неизвестными застройщиками. Построенный и заселённый дом важнее любой презентации.

- 14** ☐ Договор брони на обязательной форме OCPB (кондо, с 31.01.2025)? Указаны даты подписания основного договора, сроки возврата 15/45 дней и условия, при которых отрицательная юридическая проверка даёт право на возврат?

Уведомление OCPB запрещает удерживать сбор за бронь кроме случаев нарушения покупателем (Tilleke & Gibbins, 15.10.2024). Без определения «отрицательной проверки» возврат зависит от настроения продавца.

TILLEKE & GIBBINS, 15.10.2024

- 15** ☐ Какой график платежей: сколько уходит до фундамента и сколько остаётся на передачу? Транши привязаны к проверяемым этапам стройки, а не к календарным датам?

По 234 опубликованным графикам медианный пхукетский покупатель отдаёт 90% цены до получения ключей (Mendeley Data, 10.08.2026). Чем больше остаётся на передачу, тем сильнее ваша позиция.

MENDELEY DATA, 10.08.2026

- 16** ☐ На чей счёт идут деньги: застройщика, владельца земли или лицензированного эскроу-агента по Escrow Act B.E. 2551? Если говорят «эскроу», покажите лицензию агента и договор.

Эскроу в Таиланде добровольный, и застройщики его редко предлагают. «Проектный счёт» в банке эскроу не является.

- 17** ☐ Какая неустойка за просрочку передачи и после какого срока я вправе расторгнуть договор с возвратом всех платежей? Для виллы: какой пункт заменяет отсутствующую стандартную форму?

Для кондо стандартная форма даёт минимум 0,01% в день с потолком 10%, затем расторжение с возвратом и 3% годовых. Для вилл стандартной формы нет, всё решает ваш договор.

- 18** ☐ Кто генподрядчик и что он построил на Пхукете? Финальный платёж обусловлен независимым осмотром с датой повторной проверки? Какие гарантийные сроки записаны?

В посёлке в Таланге дефекты заявили 174 из 354 домов, после чего подрядчик перестал отвечать (The Nation, 03.04.2025). После финального платежа дефект становится просьбой, а не условием.

THE NATION, 03.04.2025

04

Управляющая компания и аренда

Доходность из брошюры почти всегда валовая, а посуточная сдача без гостиничной лицензии незаконна. Проверяется отчётами соседей и номером лицензии.

< 30 ночей

сдача короче этого срока
требует гостиничной лицензии
здания

-6%

загрузка отелей Пхукета в 2025
году к 2024 (C9 Hotelworks)

12 месяцев

реальных отчётов соседнего
юнита, которые стоит
попросить

Блок 04 **Управляющая компания и аренда**

- 19** ☐ Есть ли у здания гостиничная лицензия (номер, кем выдана) и разрешают ли правила кондоминиума проживание меньше 30 ночей? Какая доходность получится при сдаче только от 30 ночей?

Без лицензии посуточная сдача нарушает Hotel Act (до года и/или 20 000 батов плюс 10 000 в день) и Закон о кондоминиумах. В июле 2026 года кондо в Вичите передали в прокуратуру (The Thaiger, 30.07.2026).

THE THAIGER, 30.07.2026

- 20** ☐ Обещанная доходность указана валовая или чистая, и чистая за вычетом чего: управление, площадки бронирования, сборы, sinking fund, ремонт, налоги? Сколько стоит этот же юнит без гарантии?

Гарантии 6–8% обычно включены в надбавку к цене. Чистая доходность после всех вычетов на острове заметно ниже валовой из брошюры.

- 21** ☐ Кто юридически гарант выплат: SPV застройщика, его управляющее подразделение или гостиничный бренд? Какой у гаранта капитал, есть ли банковская гарантия или эскроу?

В деле The Peaks покупатели выиграли гражданский иск, но у компании не оказалось активов (The Thaiger, 05.09.2024). Гарантия без обеспечения это обещание.

THE THAIGER, 05.09.2024

- 22** ☐ Покажите 12 месяцев реальных отчётов владельца сопоставимого юнита в этом же здании со всеми вычетами и дайте доступ только для чтения к кабинету бронирований.

Ни одно агентство не собирает данные о загрузке частных юнитов. Годовой отчёт соседа это единственный документ, который показывает правду.

- 23** ☐ Условия договора управления: срок, выход без штрафа с уведомлением 30–60 дней, запрет на перепродажу во время гарантии, лимит личного использования, форс-мажор, распределение дохода по пулу или по юниту?

Сроки 10–15 лет без выхода, запрет перепродажи и неопределённое «net» встречаются регулярно. В пуле успешный юнит субсидирует остальные.

- 24** ☐ Какую загрузку и среднюю ставку закладывает модель по месяцам, и как это соотносится с рынком 2025–2026?

В 2025 году загрузка отелей Пхукета снизилась на 6% при росте ставки на 5%, в Камале загрузка упала на 24% (C9 Hotelworks, март 2026). Модели застройщиков обычно закладывают 70–80%.

C9 HOTELWORKS, МАРТ 2026

05

Налоги и расходы

Сборы при передаче, форма FET, ежегодные платежи и налог на аренду.
Здесь редко обманывают, здесь просто забывают посчитать.

**2 + 3,3 +
0,5%**

сбор за передачу, специальный
налог, гербовый сбор

15%

удержание с аренды владельца-
нерезидента

180 дней

в году: порог налогового
резидентства Таиланда

Блок 05 **Налоги и расходы**

- 25** ☐ Кто платит каждый сбор при передаче отдельно: сбор за передачу 2%, специальный налог 3,3%, гербовый сбор 0,5%, подоходный налог продавца, и от какой базы? Если обещают 0,01%, на каком основании?

Льгота 0,01% действует до 30.06.2027 только для объектов до 7 млн батов и только для покупателей-тайцев (Tilleke & Gibbins, 24.04.2025; Forvis Mazars, 27.08.2026). «50/50» без перечисления позиций двусмысленно.

TILLEKE & GIBBINS, 24.04.2025; FORVIS MAZARS, 27.08.2026

- 26** ☐ Как должны прийти деньги, чтобы банк выдал форму FET: в иностранной валюте, от моего имени, с назначением «покупка юнита № X в проекте Y», на всю сумму? Кто хранит оригинал FET до перепродажи?

Без FET Земельный офис откажет в регистрации фрихолда, а перевод в батах или без назначения лишает и регистрации, и вывода денег при продаже.

- 27** ☐ Какие расходы после ключей: сбор за содержание за м², sinking fund при передаче, предоплата сборов за 1–3 года, бюджет и остаток фонда у юридического лица, страховка здания, налог на землю и строения?

В проектах 2025–2026 годов сборы 55–80 батов за м² в месяц и sinking fund 500–800 батов за м². Налог на не основное жильё 0,02% без понижающего декрета на 2026 год.

- 28** ☐ Кто удерживает налог с моей аренды (15% для нерезидента), выдаёт ли УК справки об удержании и нужен ли мне тайский налоговый номер?

Арендный доход от тайской недвижимости облагается независимо от резидентства владельца (Chambers Real Estate 2026). Декларация по шкале 0–35% со стандартным вычетом 30%.

CHAMBERS REAL ESTATE 2026

- 29** ☐ Что я заплачу при перепродаже: подоходный налог у источника и 3,3% при продаже в первые пять лет? Совпадает ли цена в договоре с ценой, которую зарегистрируют?

Отдельного налога на прирост капитала нет, но занижение регистрируемой цены при покупке переносит нагрузку на вас при вашей продаже.

- 30** ☐ Если я проведу в Таиланде 180 и больше дней в год покупки: будет ли сам перевод денег облагаемым доходом, и как документировать, когда и где эти деньги заработаны?

С 01.01.2024 налоговые резиденты платят налог с иностранного дохода, заработанного после этой даты, в год его ввода. Обещанное освобождение на 05.10.2026 законом не стало (ThaiLawOnline).

THAILAWONLINE

Список в руках. Теперь нужны проекты, которые его проходят.

Я задаю эти вопросы застройщикам до того, как показать проект клиенту. Из сотни строек на острове в работе единицы. Нажмите на форму ниже или отсканируйте код: после отправки я напишу вам в WhatsApp и пришлю:

- проверенная подборка проектов 2026 года под ваш бюджет и задачу
- бесплатная консультация: 30 минут по вашему сценарию, без обязательств
- расчёт чистой доходности по конкретным объектам, а не по средним цифрам

ДЛЯ ЧЕГО ПОКУПАЕТЕ

Доход · для себя · и то и другое

БЮДЖЕТ

до 5 · 5–10 · 10–25 · от 25 млн ฿

КАК К ВАМ ОБРАЩАТЬСЯ

Имя

WHATSAPP

+7 ...



Получить подборку и консультацию

creatememoriesphuket.blog/checklist

1

Форма на сайте: цель, бюджет, контакт

2

Я пишу в WhatsApp в течение дня

3

Подборка и созвон, когда удобно

CREATE MEMORIES CO., LTD · КОМПАНИЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАНА В ТАИЛАНДЕ · ПХУКЕТ

Это не юридическая консультация. Чек-лист помогает задать вопросы и собрать документы; договор до оплаты читает юрист, который работает только с недвижимостью и не связан с застройщиком. Цифры актуальны на октябрь 2026 года и могут измениться.