

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว๑๓๒๑๓

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด



ด้วยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้ออกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการอนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ฉบับลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ระเบียบและประกาศดังกล่าวมีผลใช้บังคับเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว

กรมที่ดิน จึงขอส่งระเบียบและประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าว มาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจ และถือปฏิบัติ เมื่อได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้มีผลใช้บังคับ จึงจะได้แจ้งให้ทราบต่อไป



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๓ ๕๘๐๘

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๑



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียน
โอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“ภูมิสำเนา” หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน

“กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑

การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินตามที่ได้รับมอบหมาย

เมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้ หลักฐานการตรวจสอบให้มีอายุหนึ่งปี นับแต่วันออกหลักฐานเป็นต้นไป ถ้าหากปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ ต่อไป เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามที่คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายสั่งให้ดำเนินการแล้ว จึงให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน

หลักฐานการตรวจให้เป็นไปตามแบบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๗ ผู้จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓(๕) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ในกรณีที่แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีท้ายระเบียบนี้

(๒) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(๓) การแจ้งตาม (๒) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้ และให้ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (๔) ทั้งนี้ การแจ้งให้มีผลเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งหนังสือแจ้งถึงผู้ซื้อที่ดินรายสุดท้ายทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(๔) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

หมวด ๒

การโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๘ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ ๑๐ ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ พร้อมด้วยหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๑๓ คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ดำเนินการไว้ก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ ๖ และข้อ ๑๒ วรรคสอง ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ข้อ ๑๔ เมื่อได้รับตรวจสอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๖ แล้วว่าสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการ จึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑)

เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑) ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

หมวด ๓

การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
หรือดำเนินการจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตให้เป็นสาธารณประโยชน์

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบตามข้อ ๗ (๒) หรือเมื่อพ้นระยะเวลาตามข้อ ๗ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๖ คำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค อย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

- (๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖
- (๒) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
- (๔) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน
- (๕) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตามข้อ ๑๕ แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมรายละเอียดตามข้อ ๑๖ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในถิ่นนั้นได้รับหนังสือไว้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุด มีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอนั้นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติแผนดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สินทราบ และให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๑๙ การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

- (๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖
- (๒) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๗ ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
- (๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
- (๔) หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์
- (๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๔



(นายประทีป กิริติเรชา)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง



หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ ให้ไว้เพื่อรับรองว่า

ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตเลขที่ ออกให้ ณ วันที่

ตามหลักฐาน (โฉนดที่ดิน/ น.ส.๓ ก) เลขที่ ตำบล.....

อำเภอ จังหวัด..... ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพ

ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ มีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้ออกหนังสือนี้เป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

(ลงชื่อ)*

(.....)

ตำแหน่ง

* ผู้รับรอง ได้แก่ ประธานอนุกรรมการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย ตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙

บัญชีทรัพย์สินและหนี้สินเป็นหลักฐานและบันทึกการดำเนินการตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

କାଗଜ

โครงการ.....จังหวัด.....

[illegible]

รายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ชื่อผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ออกให้ ณ วันที่

หลักฐานสำหรับที่ดิน (โฉนดที่ดิน/ น.ส.๓ ก) เลขที่

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

..... (ชื่อคณะกรรมการฯ หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้ง).....ได้ตรวจสอบแผนผัง

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบเป็นหลักฐานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปราบกฏดังนี้

ประเภท	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไข ซ่อมแซม	ต้องแก้ไข ซ่อมแซม
ถนน ค.ส.ล.(ผิวจราจร)				
ที่กัลัรบร				
ทางเท้า ค.ส.ล.				
ท่อระบายน้ำค.ส.ล.				
บ่อพักรวมของ ค.ส.ล.				
บ่อตรวจคุณภาพน้ำ				
ระบบบำบัดน้ำเสียรวม				
สะพาน				
สะพานท่อ				
กำแพงกันดินพัง				
รั้วป้องกันอุบัติเหตุ				
รั้วโครงการ				
สโมสร คลัรบแฮ้ส				
สระว่ายน้ำ				
ที่ตั้งนิติบุคคล				
บ่อมยาม				
ชุมโครงการ				
พื้นที่จัดภูมิทัศน์				
สวนหย่อม				

ประเภท	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไข ซ่อมแซม	ต้องแก้ไข ซ่อมแซม
สวนสาธารณะ				
ระบบไฟฟ้า				
ระบบประปา				
ที่ตั้งระบบสื่อสาร				
อื่น ๆ				

ความเห็นผู้ตรวจสอบ

.....

.....

.....

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

ข้าพเจ้า.....ได้รับทราบผลการตรวจสภาพของสาธารณูปโภค
ในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

ลงชื่อ

(.....)

ผู้นำตรวจ/หรือ
ผู้จัดสรรที่ดิน

หมายเหตุ ข้อใดที่ไม่ใช่ให้ขีดฆ่าแล้วให้ประธานฯ ลงลายมือชื่อกำกับไว้



ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) และมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ให้บุคคลดังกล่าวแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือที่แจ้งให้ผู้ค้างชำระได้ทราบ ซึ่งต้องมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ค้างชำระ

(๒) หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนบุคคลดังกล่าวหรือหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ได้รับแจ้งและเห็นว่าหลักฐานครบถ้วนตามข้อ ๑ แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ โดยดำเนินการดังนี้

(๑) ลงบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม มาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ตามหนังสือ..... (ชื่อบุคคล/นิติบุคคล)..... ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) กลัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดิน สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในกรณีที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีการบันทึกข้อมูลการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงในระบบคอมพิวเตอร์ไว้ด้วย ทั้งนี้ ให้นำความในหมวด ๖ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินให้ทราบ เรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ลงบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ ๓ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ เพื่อให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระ ได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเมื่อเจ้าของที่ดินได้นำหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าชำระเงินครบถ้วนถูกต้องแล้ว จึงสั่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้ทราบเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ภายในวันที่ยกเลิกบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ ๔ เมื่อยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือ..... (ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล)..... ลงวันที่.....” หรือ “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่ ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

ข้อ ๕ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรตามระเบียบคณะกรรมการที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับยังคงมีอยู่ต่อไป

ข้อ ๖ ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้จัดเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้ตามประกาศนี้ ให้นำความในข้อ ๑ ถึงข้อ ๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๘



(นายประทีป กิรีติเรชา)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง