

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๖๒๓๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๑๒๐

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ข้อความเข้าใจในการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๒๑๓ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามที่ได้ส่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ มาเพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจ และถือปฏิบัติเมื่อได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา นั้น

เนื่องจากมีการดำเนินการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้ดำเนินการก่อนวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวมีผลใช้บังคับ จึงกำหนดแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ก่อนวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับ ถ้ายังมิได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จะต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นต่อไป

๒. ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เป็นต้นมา จนถึงวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางข้างต้นมีผลใช้บังคับ บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมาย แต่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็ต่อเมื่อดำเนินการตามข้อ ๖ และข้อ ๑๒ วรรคสอง ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ ในกรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินทราบเพื่อดำเนินการต่อไป

๓. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการขอพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ไว้ครบถ้วนถูกต้องตามขั้นตอนและได้ยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๕๔ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก่อนจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินเพื่อดำเนินการตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ แล้วจึงพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

/ ๔. ในกรณี...

๔. ในกรณีจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามข้อ ๑๔ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.๒๕๕๙ เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘ ที่มีผลให้บรรดาทรัพย์สินตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่รวมถึงนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเป็นผู้รับโอน

๕. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ขอดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว หรือประสงค์จะโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ใช้บังคับ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้แสดงเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามระเบียบนี้ ทั้งนี้ สำหรับผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่ต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิรักษ์ จี้อาณวงศ์)
(อธิบดีกรมที่ดิน)

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๘

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว. 16276 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2559

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพัฒนาที่ดินที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคข้อ 1

★ ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ ③ ประกาศหนังสือพิมพ์ (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. 2545)

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ก่อนวันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 (วันที่พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558)

ผู้จัดสรรที่ดินโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และ/หรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค

ผู้จัดสรรที่ดินยังไม่โอนที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคและ/หรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และยังไม่ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จัดสรรที่ดินยังคงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้ให้จัดมีขึ้น ต่อไป

★★ การจดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะพนักงาน เจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนตาม มาตรา 44 (1) ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษา

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค เมื่อได้จดทะเบียนโอนและส่งมอบ เงินค่าบำรุงรักษาให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรฯ พ.ศ. 2545 ข้อ 12 (เดิม)

★ คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ อ.1466/2558

★★ ต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว.3753 ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2546

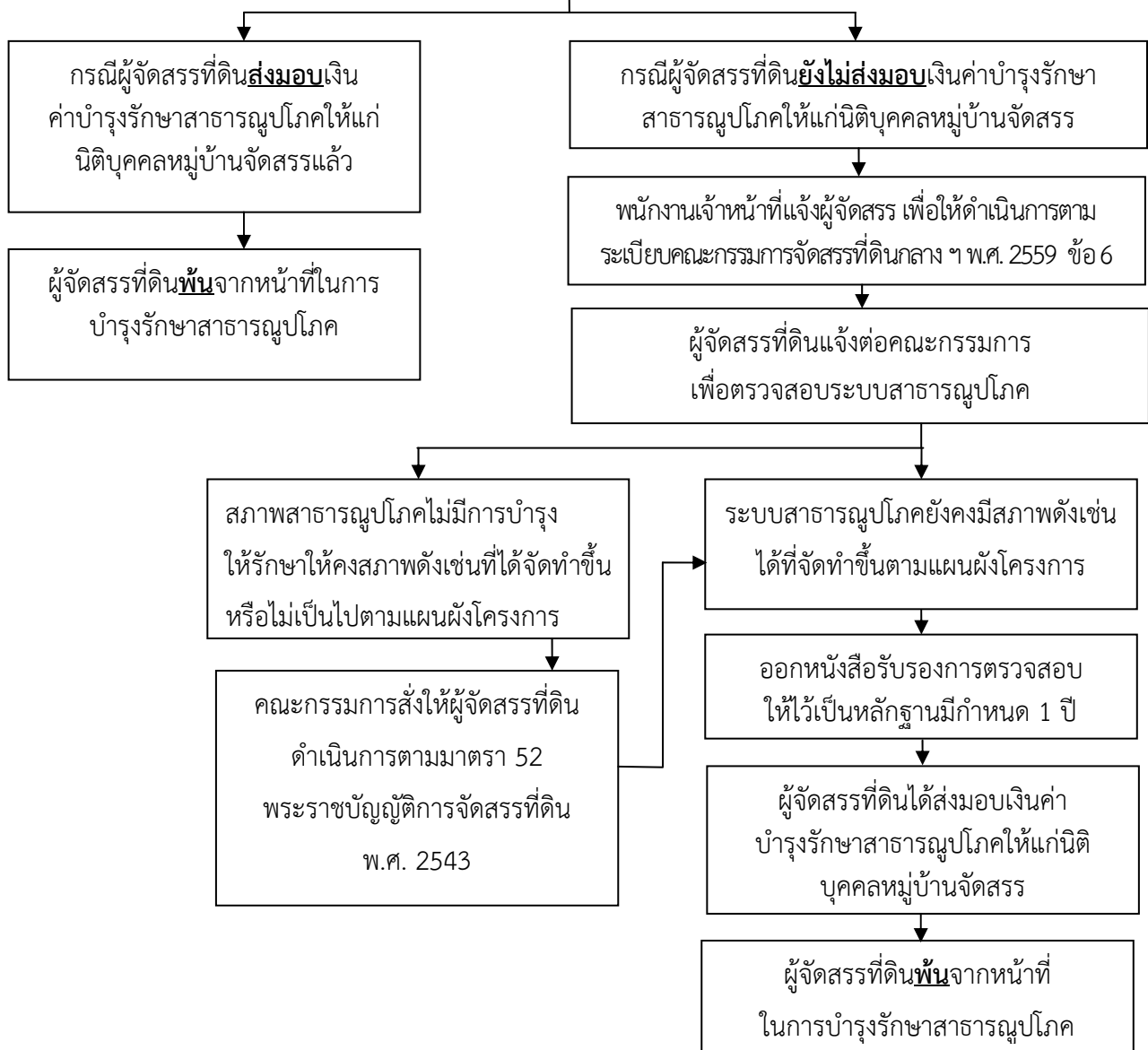
แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว.16276 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 255๙

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพัฒนาที่ดินที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคข้อ 2

★ ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ ③ ประกาศหนังสือพิมพ์
(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. 2545)

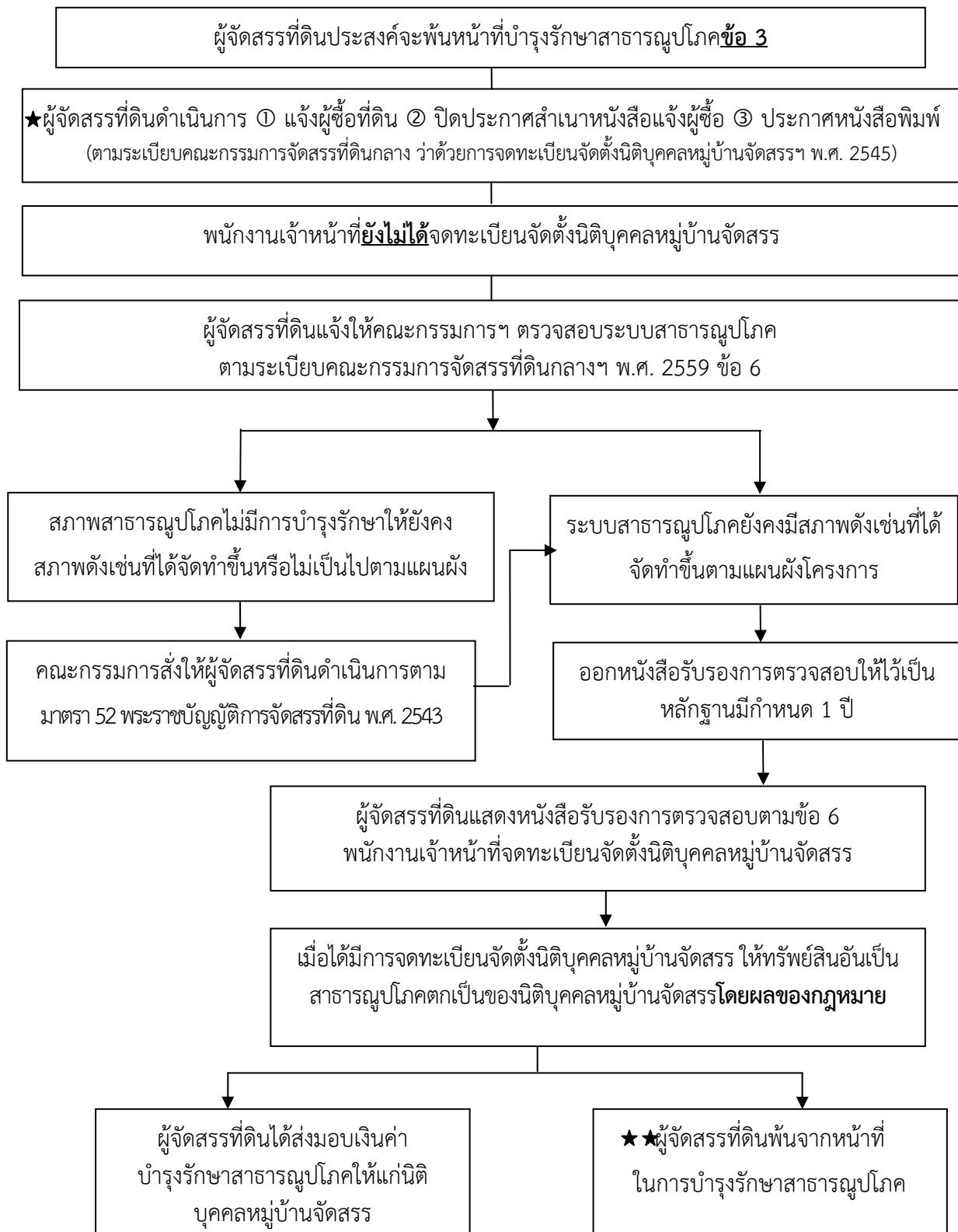
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 – วันที่ 30 มิถุนายน 2559
(วันที่พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ใช้บังคับ
ถึงวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. 2559 ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

เมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
โดยผลของกฎหมาย



★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. 2545 ข้อ 12 (เดิม)กรณีสำหรับทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ถือว่าตกโดยผลของกฎหมายต้องจดทะเบียนโอนทรัพย์สินฯ ตามหนังสือกรมที่ดินที่มท0515/ว.3753 ลงวันที่7 มิถุนายน 2546

แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว.16276 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 255๙



★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. 2545ข้อ 12 (เดิม)

★ ❌ สำหรับการโอนทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ถือว่าตกโดยผลของกฎหมาย การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินฯ

ต้องดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว. 3753ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2546

แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว.16276 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 255๙

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคข้อ ๕

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ ③ ประกาศหนังสือพิมพ์
(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. 2545)

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
(ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค
และออกหนังสือรับรองการตรวจฯ

ให้แจ้งเป็นหนังสือถึงหน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สิน (กทม, อปท ฯลฯ)

ให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ
ให้หน่วยงานผู้รับโอนสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
พร้อมหลักฐานตาม ข้อ 19 แห่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.2559

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค