

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว

๒๓๐๕๗



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗

สิงหาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๒๕ ตอนที่ ๔๔ ก เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ และต่อมาได้มีกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ และกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ มาตรา ๘ มาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมาตรา ๓๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมาตรา ๖ (๗) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๓ พระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎกระทรวงดังกล่าวได้วางหลักเกณฑ์ขึ้นใหม่หลายประการ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องยกร่างระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดขึ้นใหม่

บัดนี้ กรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔ เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยระเบียบดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ จึงขอให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๑. เมื่อระเบียบฯ มีผลใช้บังคับแล้วตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป กรมที่ดินได้ปรับปรุงแบบพิมพ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุดทั้งหมด จำนวน ๓๑ แบบพิมพ์ ขอให้แจ้งเจ้าหน้าที่ให้เริ่มใช้แบบพิมพ์ใหม่ตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป โดยแบบพิมพ์ที่จะใช้มีรายละเอียด ดังนี้

๑.๑ แบบพิมพ์ที่ถูกยกเลิกและได้ปรับปรุงขึ้นใหม่จำนวน ๑๗ แบบพิมพ์ คือ ๑) คำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑), ๒) คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๓), ๓) คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (อ.ช.๔), ๔) บัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (อ.ช.๕), ๕) บัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖), ๖) ประกาศเรื่อง คำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ (อ.ช.๗), ๗) หนังสือนำส่งประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ (อ.ช.๘), ๘) ทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙), ๙) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐), ๑๐) ประกาศเรื่อง

/ การจดทะเบียน...

การจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๑), ๑๑) ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒), ๑๒) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๓), ๑๓) ประกาศเรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๔), ๑๔) เรื่องราวการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อ.ช.๑๕), ๑๕) หนังสือสัญญา.. (อ.ช.๑๖), ๑๖) คำขอ... (อ.ช. ๑๗), ๑๗) ประกาศเรื่องการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (อ.ช.๑๘)

๑.๒ แบบพิมพ์ที่ออกใหม่เพิ่มเติมจากระเบียบเดิม จำนวน ๙ แบบพิมพ์ คือ ๑) รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑), ๒) หนังสือมอบอำนาจ(สำหรับห้องชุด) (อ.ช.๒๑), ๓) สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔), ๔) หนังสือนำส่งประกาศให้แก่หน่วยงานและผู้ปกครองท้องที่ (อ.ช.๒๕), ๕) บันทึกล้อยคำ (อ.ช.๒๖), ๖) ประกาศเรื่อง... (อ.ช.๒๗), ๗) หนังสือนำส่งประกาศเกี่ยวกับห้องชุด (อ.ช.๒๘), ๘) แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุด (อ.ช.๒๙), ๙) บัญชีรับแจ้งหนี้บริษัทรื้อถอนที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ช.๓๐)

๑.๓ แบบพิมพ์ที่ออกตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ และประกาศกระทรวงมหาดไทย มีจำนวน ๕ แบบพิมพ์ คือ ๑) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) ๒) คำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ (อ.ช.๑๙) ๓) คำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ ๕๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ (อ.ช.๒๐) ๔) สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.๒๒) ๕) สัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.๒๓)

ส่วนแบบพิมพ์ที่ถูกยกเลิกและยังเหลืออยู่ ขอให้เจ้าหน้าที่นำไปใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างอื่นตามควรแก่กรณี

๒. สำหรับอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนไว้ก่อนระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

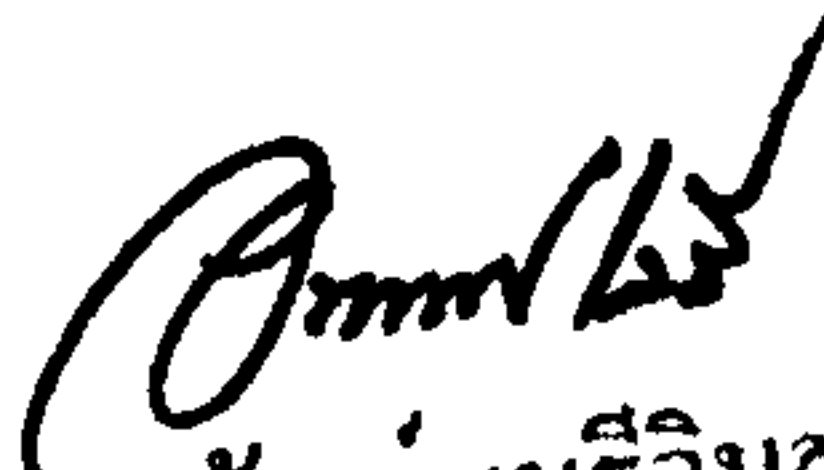
๒.๑ นำโฉนดที่ดินที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดไว้แล้วทุกอาคารชุด มาจัดแจ้งรายการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๒๗ (๒) ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔

๒.๒ แก่ฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินของโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด ให้เป็นชื่อของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑. ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เช่น การแจ้งข้างเคียงการรังวัดที่ดินทุกประเภทที่มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

๒.๓ให้นำข้อมูลของอาคารชุดทุกอาคารชุดมาคัดลอกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) ให้ครบทุกรายการด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ


(นายอนุวัฒน์ เมธีบุญฤทธิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๓-๔ โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๒