

ที่ มท 0517.2/ว 26560



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.10200

7 กันยายน 2547

เรื่อง การกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
ล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด และการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 35856 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2545

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนด
อัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้า
กว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546
2. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการระงับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2546

ตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 14 (4) มาตรา 50
ได้บัญญัติให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในการกำหนดอัตราค่าปรับและมาตรการบังคับ
กรณีที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการ
สาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด และกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมในที่ดินจัดสรรกรณีค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปไว้แล้ว นั้น

เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
ขอให้จังหวัดที่ยังมิได้กำหนดระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ว่าด้วยอัตราค่าปรับกรณีที่
ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด และหลักเกณฑ์ วิธีการ
ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรดำเนินการกำหนดระเบียบดังกล่าว เพื่อให้

-/ พนักงาน...

พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป โดยขอให้ดำเนินการตามแนวทางของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครที่ส่งมาพร้อมนี้ ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และรายงานให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2622-3483

โทรสาร 0-2222-0518



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 (4) มาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546”

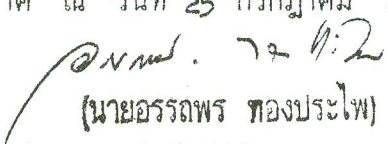
ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดิน ชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัยข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

(2) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัยข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

ประกาศ ณ วันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2546


(นายอรุณพร ทองประไพ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2546

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 (4) และมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2546"

ข้อ 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้อนุมัติจากคณะกรรมการ ที่มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสิบห้าวัน เมื่อครบกำหนดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานการแจ้งเจ้าของที่ดิน

ข้อ 3 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ 2 แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ลงในบัญชีอายัด (บ.ท.ด.27) โดยระบุว่า "ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ตามหนังสือนิติบุคคล..... ลงวันที่....." แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อม วัน เดือน ปี

(2) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.37) กัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับ

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ทำเป็นหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ลงบัญชีอายัด

ข้อ 4 เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใน เจ็ดวันนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเจ้าของที่ดินอาจนำหลักฐานการชำระเงิน ที่ครบถ้วนมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ได้

ข้อ 5 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ 4 แล้ว ให้ส่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วให้ขีดฆ่า รายการในบัญชีรายชื่ด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง 6 (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า "ยกเลิกคำสั่ง ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือนิติบุคคล..... ลงวันที่..... หรือตามหลักฐานการ ชำระเงิน เลขที่..... ลงวันที่....." แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.37) ออก

กรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาขอยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ยกเลิกด้วย

ประกาศ ณ วันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2546



(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร