



ที่ มท.0705./ว 34733

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

27 พฤศจิกายน 2541

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง 1. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0705/ว. 30745 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2541
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0714/ว. 6363 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2533
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0720/ว. 25242 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2534

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดดำเนินการตรวจสอบหลักฐานตามที่ระบุไว้ในกฎหมายและระเบียบว่าด้วยอาคารชุด ถ้าปรากฏว่า อาคารดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ให้แจ้งให้ผู้ขอ นำหลักฐานความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมมาประกอบการพิจารณา ก่อน จึงจะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด และเมื่อจดทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว ให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อาคารชุด นั้น

เพื่อให้การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว และได้ราคาประเมินมาใช้ทันกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด กรมที่ดินจึงขอความร่วมมือความเข้าใจมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเพิ่มเติมว่า กรณีอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ ให้ผู้ขอ นำหลักฐานความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมมาประกอบการพิจารณา ก่อนการจดทะเบียนอาคารชุด ส่วนการดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรรมสิทธิ์ห้องชุด คงให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0714/ว. 6363 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2533 และที่ มท 0720/ว. 25242 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2534 เรื่องการประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด ไปตามเดิม กล่าวคือ ให้เจ้าหน้าที่จากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเข้าไปร่วมเป็นเจ้าหน้าที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคารชุด ตามข้อ 6 ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 โดยให้ทำหน้าที่ประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดไปในคราวเดียวกันด้วย

/ อนึ่ง...

อนึ่ง สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมได้แจ้งให้กรมที่ดินทราบ ว่า กรณีโครงการที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัยประกอบด้วยอาคารจำนวนหลายอาคาร แต่ละอาคารมีจำนวนห้องพักไม่ถึง 80 ห้อง แม้จะแยกจดทะเบียนอาคารชุดในแต่ละอาคารก็ตาม แต่เมื่อรวมทั้งโครงการแล้วมีจำนวนห้องพัก รวมกว่า 80 ห้องขึ้นไป เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือ กิจกรรมของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงาน วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจการสั่งอนุญาตไว้ก่อน จนกว่าจะทราบ ผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ตามความในมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร.2223271

