

คู่มือการจัดสรรที่ดิน (โฟลวชาร์ต)

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

องค์ประกอบ

- | | |
|--|---------------------|
| ๑. ปลัดกระทรวงมหาดไทย | ประธานกรรมการ |
| ๒. อัยการสูงสุด | กรรมการ |
| ๓. อธิบดีกรมการปกครอง | กรรมการ |
| ๔. อธิบดีกรมชลประทาน | กรรมการ |
| ๕. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง | กรรมการ |
| ๖. เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค | กรรมการ |
| ๗. เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม | กรรมการ |
| ๘. ผู้ทรงคุณวุฒิอีก ๖ คน* | กรรมการ |
| ๙. อธิบดีกรมที่ดิน | กรรมการและเลขานุการ |
| ข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคน | ผู้ช่วยเลขานุการ |
| (รวมจำนวน ๑๔ คน) | |

* กรรมการผู้ทรงฯ แต่งตั้งโดยรัฐมนตรี จากผู้มีความรู้ความสามารถ หรือ ประสบการณ์
ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือ กฎหมาย
* กรรมการผู้ทรงฯ ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับ

อำนาจหน้าที่

- ๑ กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
 - ๒ วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
 - ๓ ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)
 - ๔ กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดิน จัดสรร เพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ใช้ในการประกอบกิจการ ตามพระราชบัญญัตินี้
 - ๕ วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรร ที่ดินตาม คำร้องหรือคำอุทธรณ์ ของผู้ขอใบอนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน
 - ๖ ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น (ข้อ ๑-๖ ตามมาตรา ๘)
- มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อให้ดำเนินการ ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมอบหมาย เว้นแต่การดำเนินการตาม มาตรา ๑๔ (๑) และ (๒) และให้มีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางในกิจการที่ได้รับมอบหมาย (ตามมาตรา ๑๘)

วาระการดำรงตำแหน่ง

คราวละ ๒ ปี อาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

กรรมการผู้ทรงฯ ที่พ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระ อาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้ และให้ดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

การพ้นจากตำแหน่ง

- กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ อาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
- (๑) ตาย
 - (๒) ลาออก
 - (๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อน ความสามารถ
 - (๔) เป็นบุคคลล้มละลาย
 - (๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
 - (๖) ไตรบทโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำ โดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

การประชุม

องค์ประชุม

ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ถ้าประธานกรรมการ ไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือก กรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การลงมติ

ให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการ ๑ คน มีเสียง ๑ เสียง

ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานออกเสียงเพิ่มขึ้นอีก ๑ เสียงเพื่อชี้ขาด

หมายเหตุ ผู้ทรงคุณวุฒิถือเป็นองค์ประกอบของคณะกรรมการ หากมีองค์ประกอบของคณะกรรมการไม่ครบถ้วนตามกฎหมาย ไม่สามารถจัดการประชุมได้

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

กรุงเทพมหานคร

- | | |
|---|---------------------|
| ๑. อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่ได้รับมอบหมาย | ประธานกรรมการ |
| ๒. ผู้แทนกรมชลประทาน | กรรมการ |
| ๓. ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง | กรรมการ |
| ๔. ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม | กรรมการ |
| ๕. ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด | กรรมการ |
| ๖. ผู้แทนกรุงเทพมหานคร | กรรมการ |
| ๗. ผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน ๔ คน | กรรมการ |
| ๘. ผู้แทนกรมที่ดิน | กรรมการและเลขานุการ |
- (รวมจำนวน ๑๑ คน)

จังหวัดอื่น

- | | |
|--|---------------------|
| ๑. ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ได้รับมอบหมาย | ประธานกรรมการ |
| ๒. ผู้แทนกรมชลประทาน | กรรมการ |
| ๓. อัยการจังหวัด(หัวหน้าสำนักงาน) | กรรมการ |
| ๔. โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด | กรรมการ |
| ๕. ปลัดจังหวัด | กรรมการ |
| ๖. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด | กรรมการ |
| ๗. ผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน ๔ คน | กรรมการ |
| ๘. เจาพนักงานที่ดินจังหวัด | กรรมการและเลขานุการ |
- (รวมจำนวน ๑๑ คน)

- หากเป็นการพิจารณาที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ส่งผู้แทนเข้าร่วมเป็นกรรมการด้วย ๑ คน
- กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ แต่งตั้งโดยปลัดกระทรวงมหาดไทย จากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

วาระการดำรงตำแหน่ง

คราวละ ๒ ปี อาจได้รับแต่งตั้งอีกได้แต่จะเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

กรรมการผู้ทรงฯ ที่พ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้และให้ดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

อำนาจหน้าที่

การพ้นจากตำแหน่ง

- กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
- (๑) ตาย
 - (๒) ลาออก
 - (๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่ สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ
 - (๔) เป็นบุคคลล้มละลาย
 - (๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
 - (๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ เป็นโทษสำหรับความผิดที่ไม่กระทบกระเทือน โดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

การประชุม

องค์ประชุม

ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

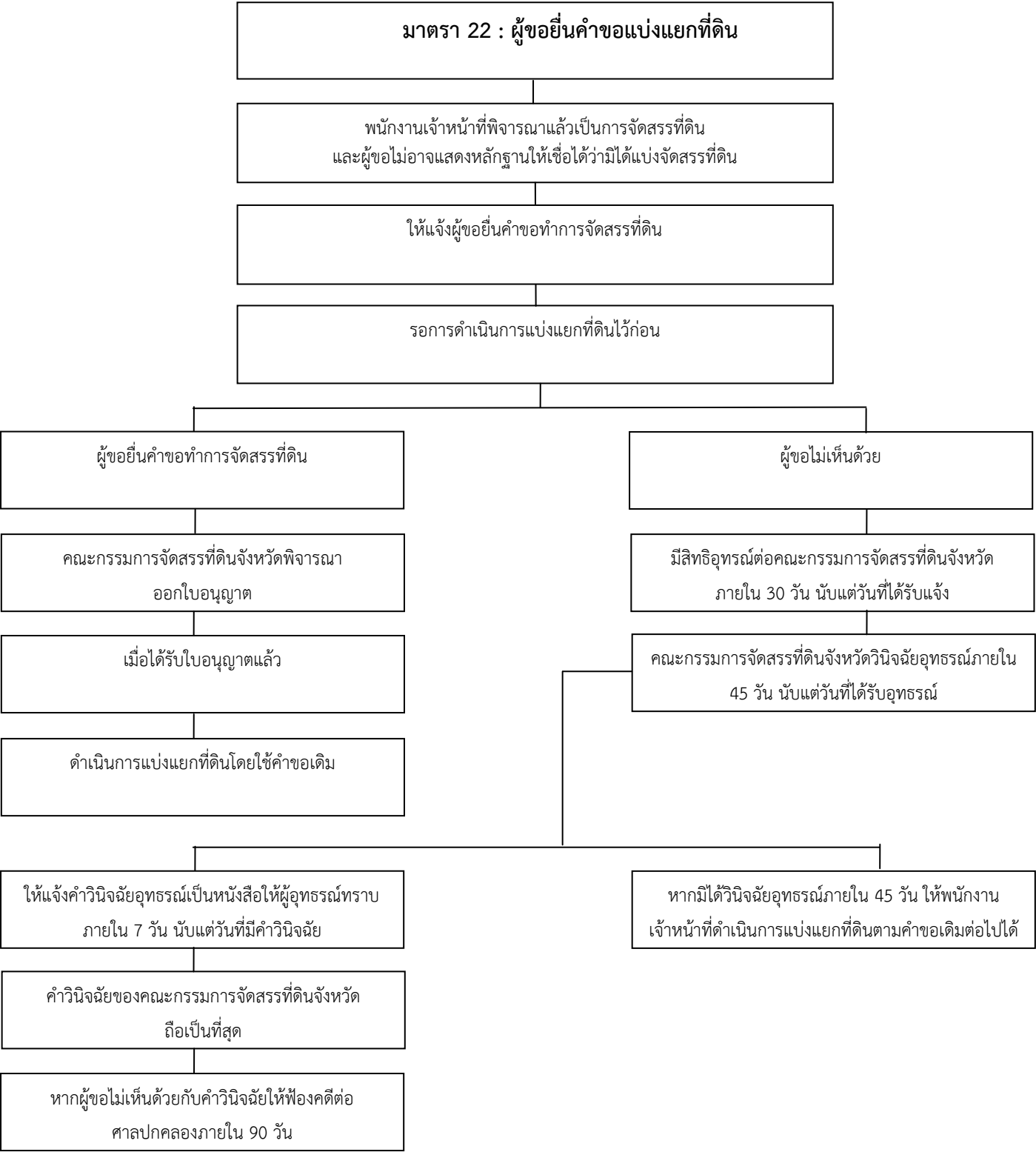
การลงมติ

ให้ถือเสียงข้างมาก

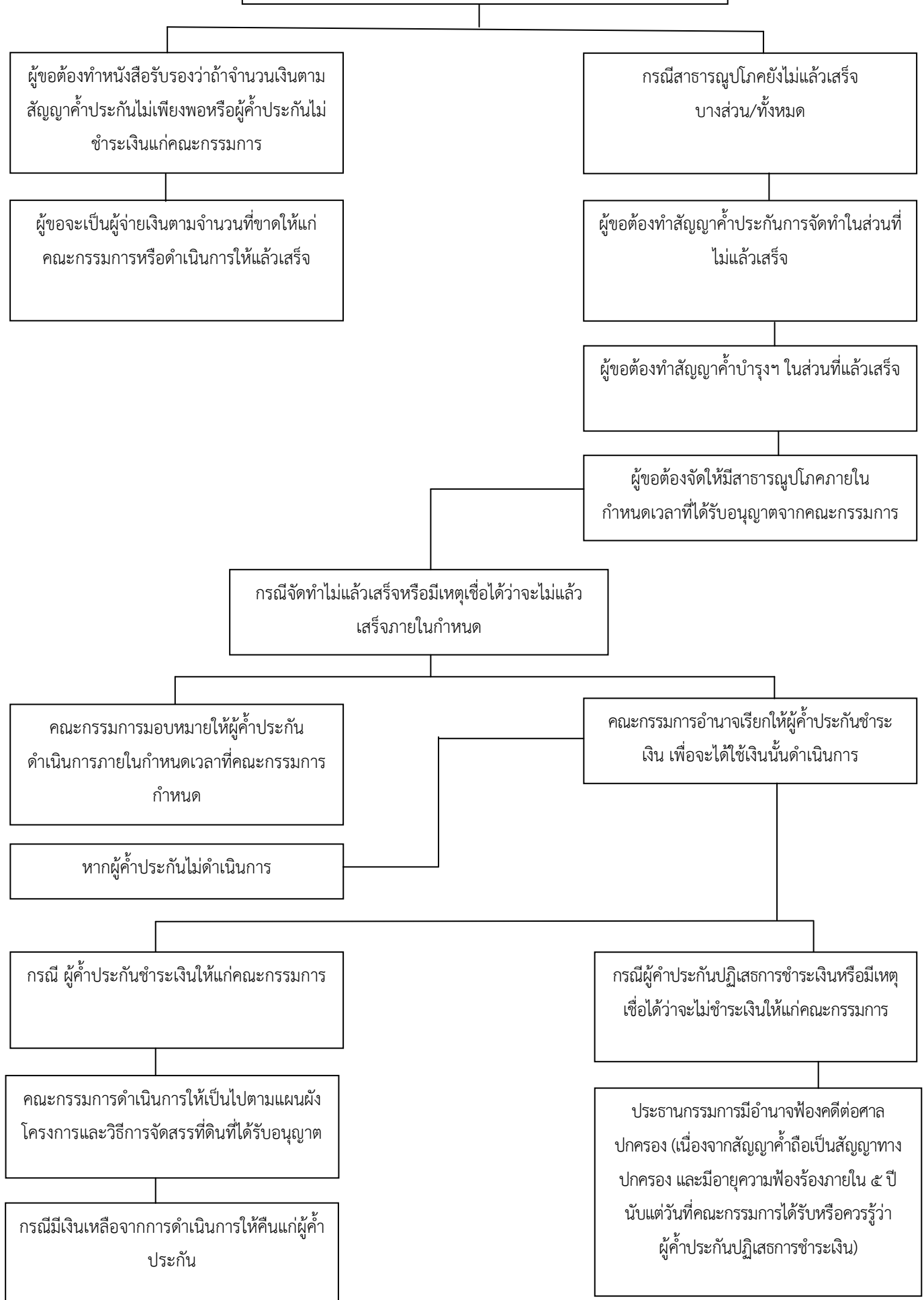
กรรมการ ๑ คน มีเสียง ๑ เสียง

ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานออกเสียงเพิ่มขึ้นอีก ๑ เสียงเพื่อชี้ขาด

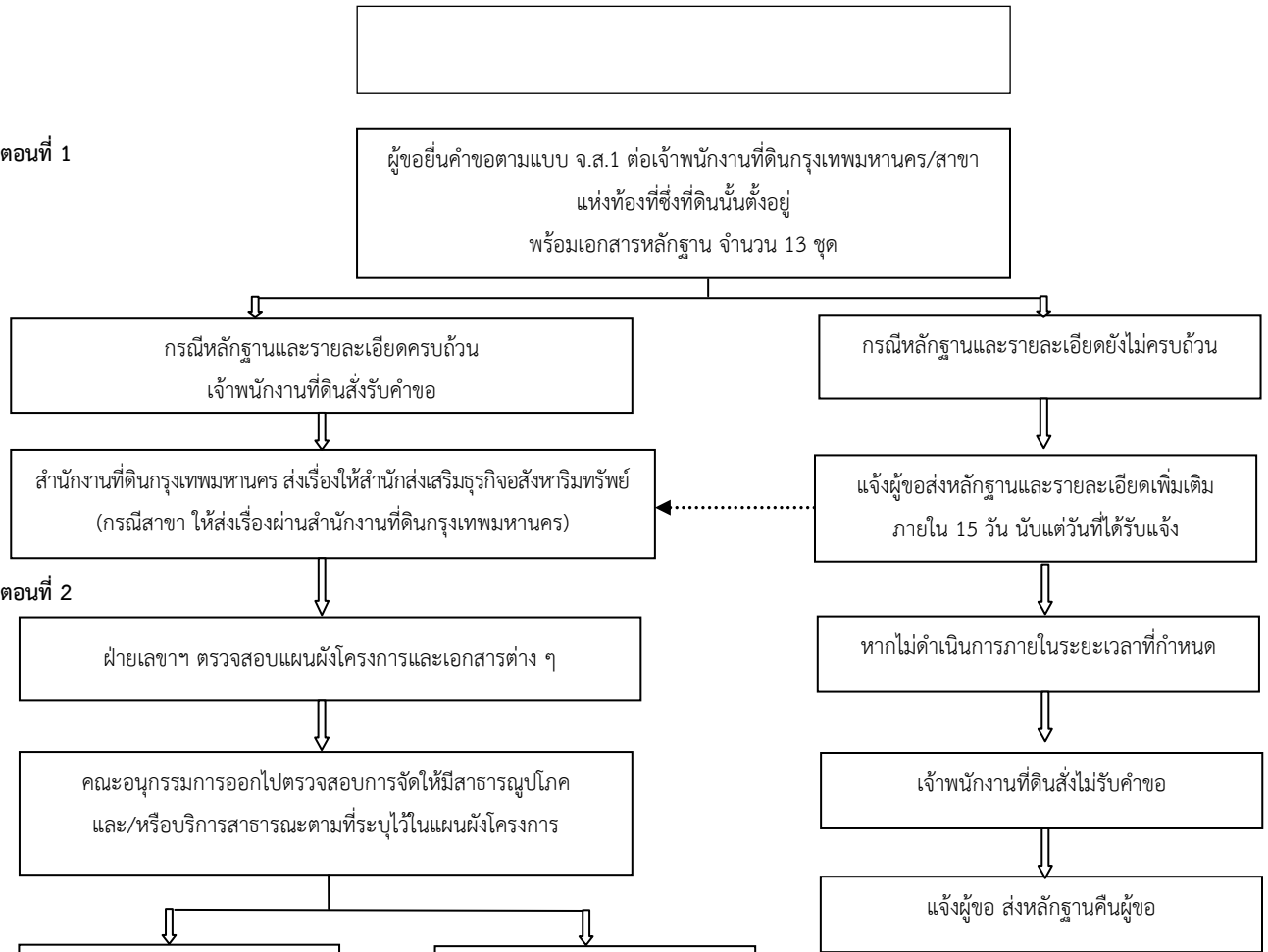
๑. ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง (เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้)
 ๒. พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการ โอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
 ๓. ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต
 ๔. ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น (ข้อ ๑-๔ ตามมาตรา ๑๔)
 - มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อให้ดำเนินการตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมอบหมาย
- เว้นแต่ การดำเนินการตาม มาตรา ๑๔ (๑) และ (๒) และให้มีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย (ตามมาตรา ๑๘)



มาตรา 24 คณะกรรมการอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน



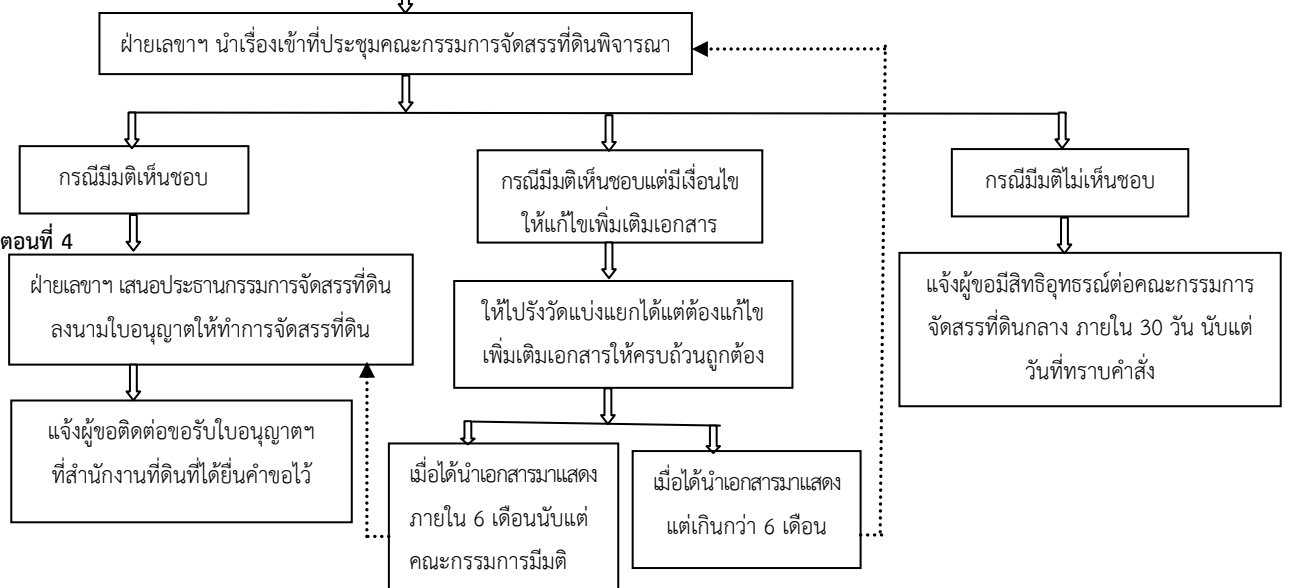
ขั้นตอนที่ 1



ขั้นตอนที่ 2

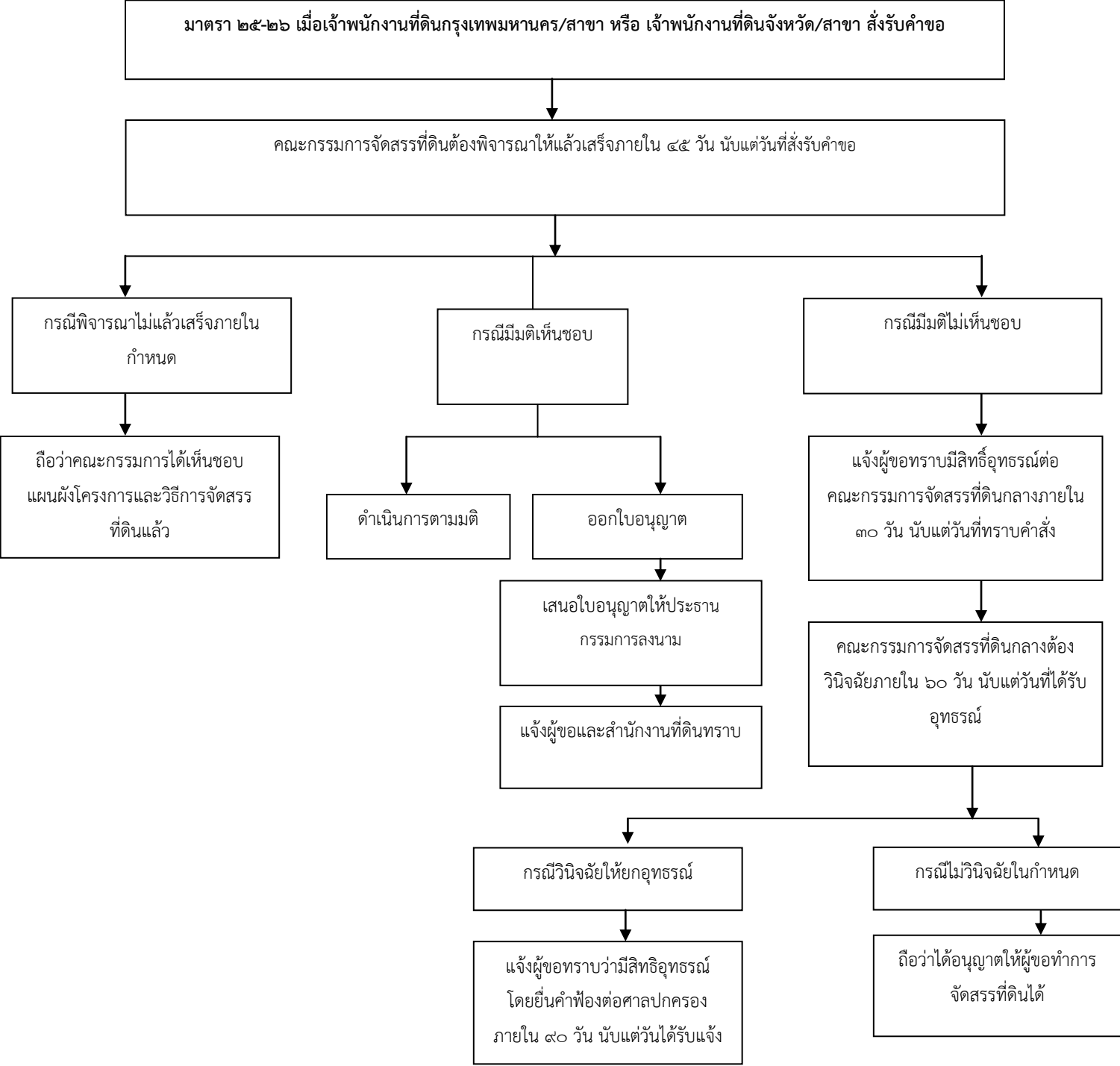
ขั้นตอนที่ 3

ขั้นตอนที่ 4



หมายเหตุ

ระยะเวลาการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (ขั้นตอนที่ 1-3) ใช้ระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ยื่นคำขอ และระยะเวลาการออกใบอนุญาต (ขั้นตอนที่ 4) ใช้ระยะเวลา 7 วัน รวมเป็น 52 วัน



มาตรา ๒๔ ขั้นตอนการปฏิบัติงานการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.
ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เมื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันได้ชำระเงินให้แก่คณะกรรมการแล้ว

คณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร ดำเนินการตรวจสอบสภาพ
ที่ดินและการจัดทำสาธารณูปโภคที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จเพื่อประมาณราคาค่าก่อสร้างและกำหนดราคากลาง

กรณีราคามีวงเงินเท่ากับหรือน้อยกว่าวงเงินตาม
สัญญาค้ำประกัน

กรณีราคากลางมีวงเงินมากกว่าวงเงินตามสัญญา
ค้ำประกัน

ให้จัดทำบัญชีรายละเอียด แผนผังและประมาณ
การก่อสร้างเฉพาะส่วนของแผนผังโครงการที่
สามารถจัดทำได้ตามวงเงินสัญญาค้ำประกัน

คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

โดย
คณะอนุ
กรรมการ
จัดให้มี
สาธารณ
ูปโภค
หรือ
บริการ
สาธารณะ
หรือการ
ปรับปรุง
ที่ดินใน
โครงการ
จัดสรร
ที่ดินที่ยัง
ไม่แล้ว
เสร็จ
ตาม
แผนผัง
โครงการ
และ
วิธีการ
จัดสรร
ที่ดินที่
ได้รับ

ประกาศจัดหาผู้เสนอราคาเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการ
สาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน

กำหนดประกาศ 30 วัน

คัดเลือกผู้เสนอราคา

คุณสมบัติผู้เสนอราคาต้องเป็นไปตามระเบียบฯ
และให้มีหนังสือแจ้งผู้เสนอราคาทราบผลทุกราย

ตกลงทำสัญญาจ้าง

ตามแบบที่คณะกรรมการฯ กำหนด โดยต้องจัดทำ
หลักประกันสัญญาแนบท้ายสัญญาจ้างทุกราย

ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคตามระยะเวลาที่กำหนด
ภายในสัญญาจ้าง

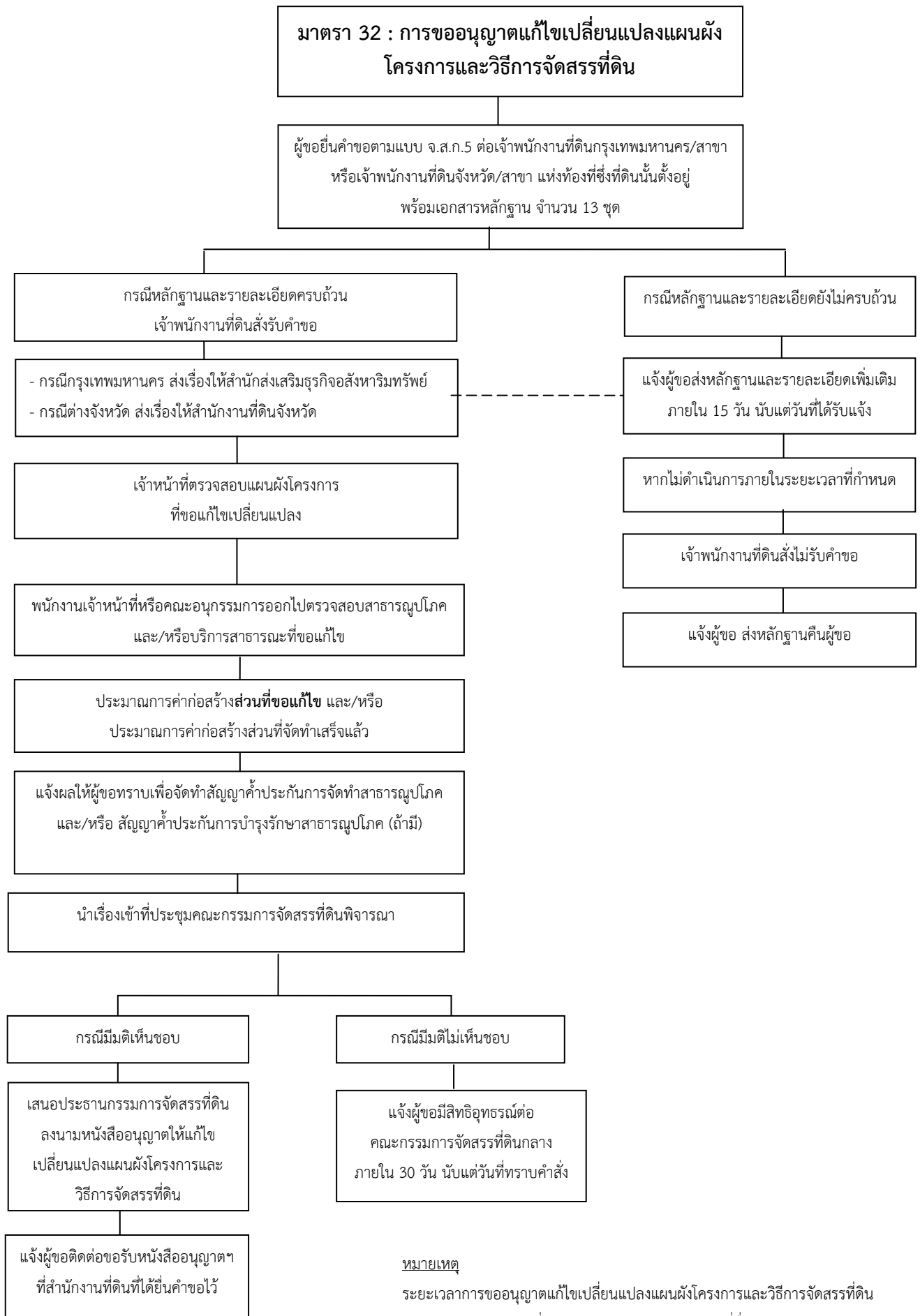
ผู้รับจ้างส่งมอบงานและผู้ว่าจ้างตรวจรับมอบงานจ้าง

หากไม่แล้วเสร็จ ให้แจ้งผู้รับจ้างดำเนินการแก้ไข
ภายในระยะเวลาดังกำหนด

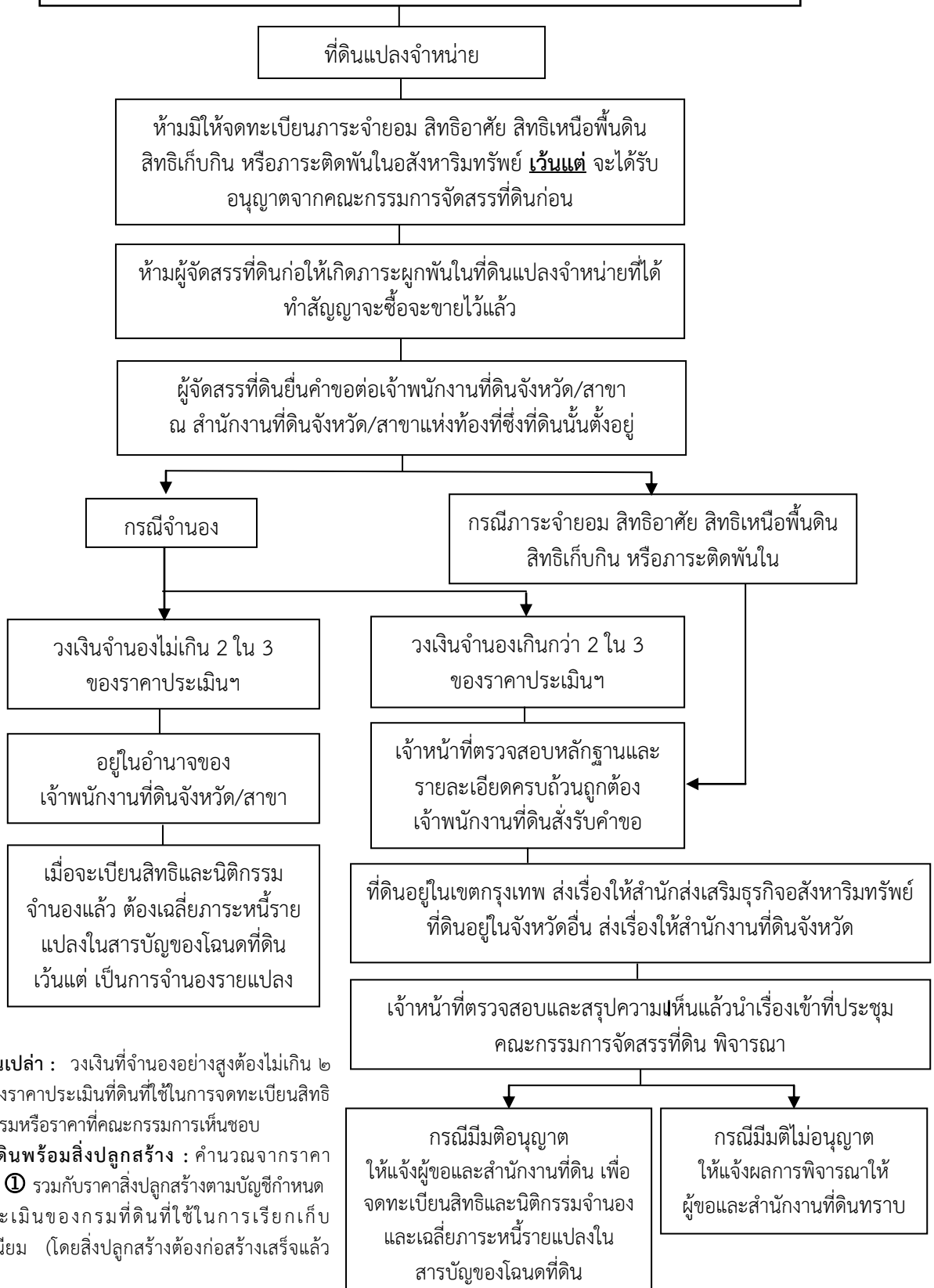
เสนอคณะกรรมการเพื่ออนุมัติเบิกจ่ายเงินจากบัญชีค้ำประกัน
สำหรับโครงการนั้น

หากมีเงินคงเหลือ ให้คืนผู้ค้ำประกัน
หรือผู้จัดสรรที่ดินแล้วแต่กรณี

เบิกจ่ายตามระเบียบฯ



มาตรา ๓๓ : การก่อภาระผูกพันในที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว



① **ที่ดินเปล่า** : วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกิน ๒ ใน ๓ ของราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมหรือราคาที่ดินที่คณะกรรมการเห็นชอบ

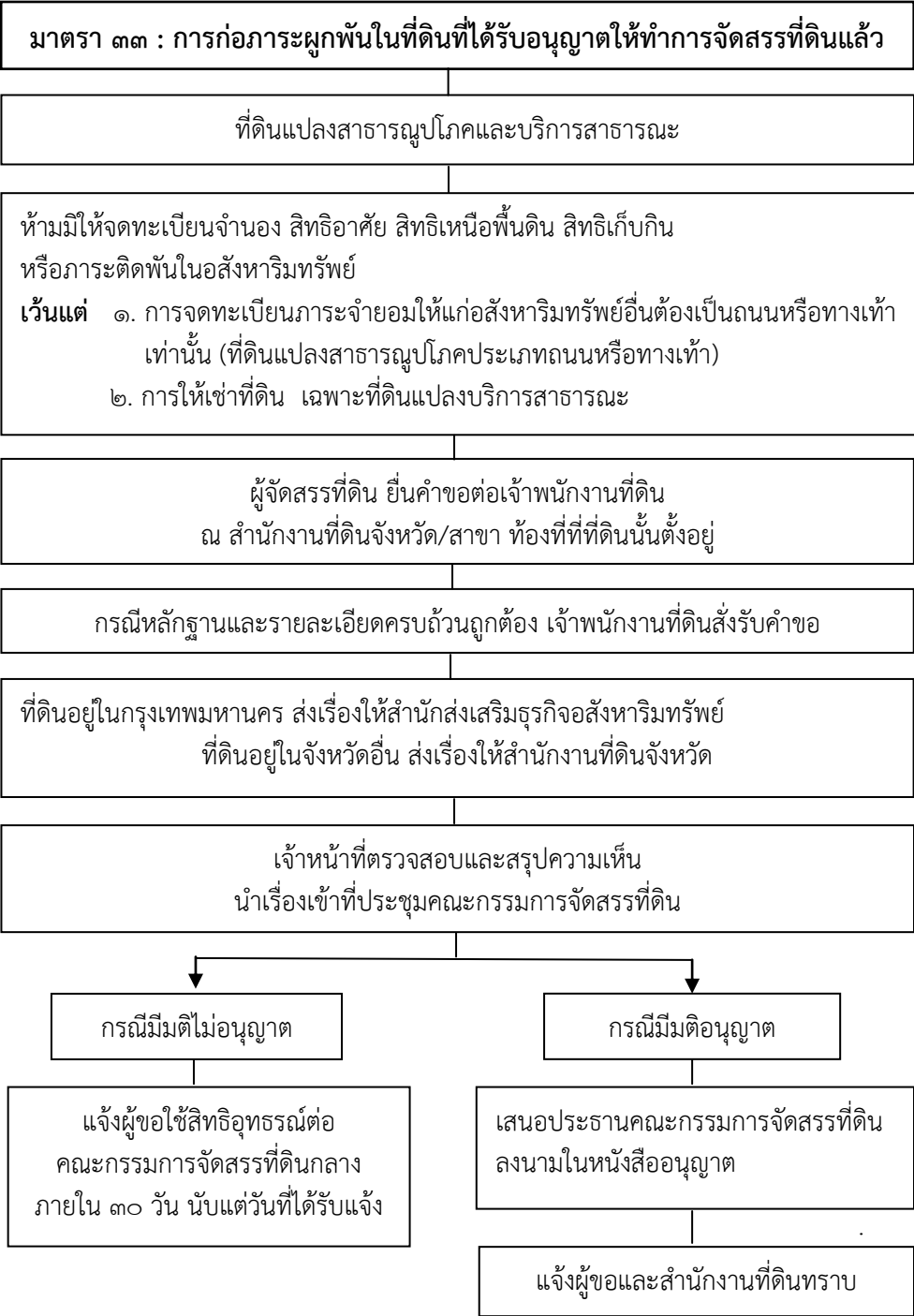
② **ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง** : คำนวณจากราคาที่ดินเปล่า ① รวมกับราคาส่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนด ราคาประเมินของกรมที่ดินที่ใช้ในการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม (โดยสิ่งปลูกสร้างต้องก่อสร้างเสร็จแล้ว เท่านั้น)

③ **ราคาที่ดินที่คณะกรรมการเห็นชอบ** หมายถึง ราคาจาก แหล่งข้อมูล เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดวงเงินที่ จะอนุญาตให้จำนอง จากหลักฐาน

- ราคาจำหน่าย ในแผนผังโครงการ และตามเอกสาร โฆษณาของผู้จัดสรรฯ

- ราคาที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินใช้เป็นหลักฐานใน การอนุมัติสินเชื่อ

④ ผู้รับจำนองต้องยินยอมเฉลี่ยหนี้และรับชำระหนี้เป็น รายแปลง



มาตรา ๓๘ : การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และผู้ขอรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอโอนใบอนุญาต ตามแบบ จ.ส.ก. ๒ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

หลักฐาน

ผู้ขอโอนใบอนุญาต

- ใบอนุญาตฯ แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรร
- บันทึกรับรองว่าที่ดินในโครงการได้โอนขายไปแล้วเท่าใด คงเหลือเท่าใด พร้อมเหตุผลในการขอโอนฯ
- สัญญาจะซื้อจะขาย (ระบุแปลงสาธารณูปโภคด้วย)
- หนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันสาธารณูปโภค/ผู้รับจ้าง
- เอกสารและรายงานการประชุมของบริษัทฯ ฯลฯ

ผู้ขอรับโอนใบอนุญาต

- บันทึกยอมรับสิทธิและหน้าที่จากผู้โอนใบอนุญาต ตามม. ๓๙ “บรรดาสัทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน”
- เอกสารและรายงานการประชุมของบริษัทฯ ฯลฯ

กรณีหลักฐานและรายละเอียดครบถ้วนถูกต้อง เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับคำขอ

ที่ดินอยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่งเรื่องให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ที่ดินอยู่ในจังหวัดอื่น ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบและสรุปความเห็นแล้วนำเรื่องเข้าที่ประชุมคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดิน พิจารณา

กรณีมีมติอนุญาต

- แจ้งผู้ขอให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงจำหน่ายและแปลงสาธารณูปโภคและ
บริการสาธารณะให้แก่ผู้ขอรับโอน

เมื่อผู้ขอแสดงหลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์
ครบถ้วนถูกต้องแล้ว

เสนอประธานกรรมการจัดสรรที่ดิน
ลงนามในหนังสืออนุญาต

แจ้งผู้ขอติดต่อรับหนังสืออนุญาต
ที่สำนักงานที่ดินที่ได้ยื่นคำขอไว้

กรณีมีมติไม่อนุญาต

แจ้งผู้ขอ พร้อมแจ้งสิทธิ
อุทธรณ์ต่อศาลปกครองภายใน
๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
หรือทราบบ้าง

มาตรา ๔๐ : การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (กรณีผู้จัดสรรที่ดินตาย)

ผู้จัดสรรที่ดิน (บุคคลธรรมดา) ตาย

ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ยื่นคำขอโอนใบอนุญาต ตามแบบ จ.ส.ก. ๓
ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายใน ๖๐ วัน
นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้

กรณีหลักฐานและรายละเอียดครบถ้วนถูกต้อง เจ้าพนักงานที่ดินส่งรับคำขอ

ที่ดินอยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่งเรื่องให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ที่ดินอยู่ในจังหวัดอื่น ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบและสรุปความเห็นเพื่อนำเรื่องเข้าที่ประชุม
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา

กรณีเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสติธิ์ในที่ดินจัดสรร

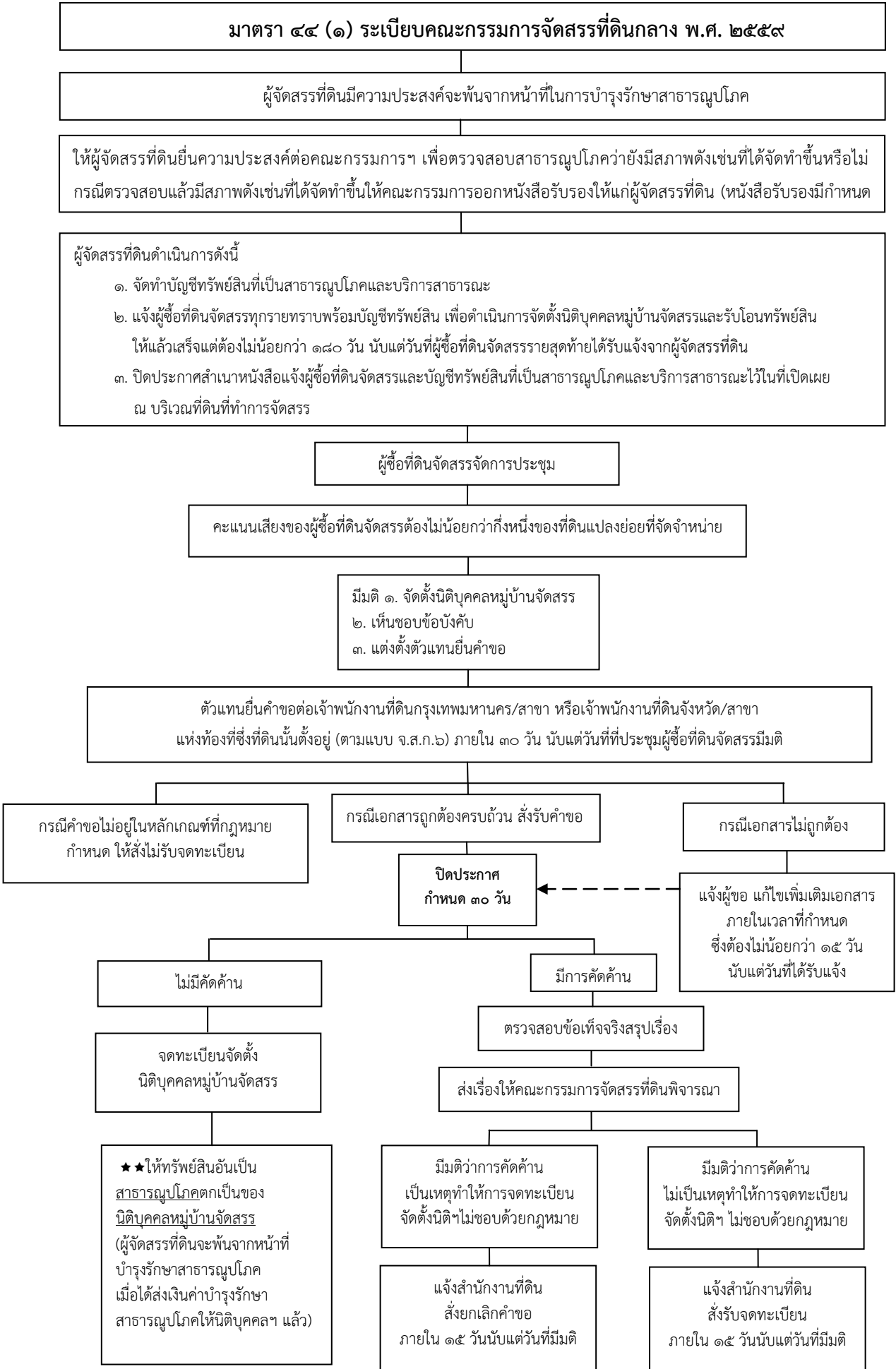
คณะกรรมการมีมติอนุญาต

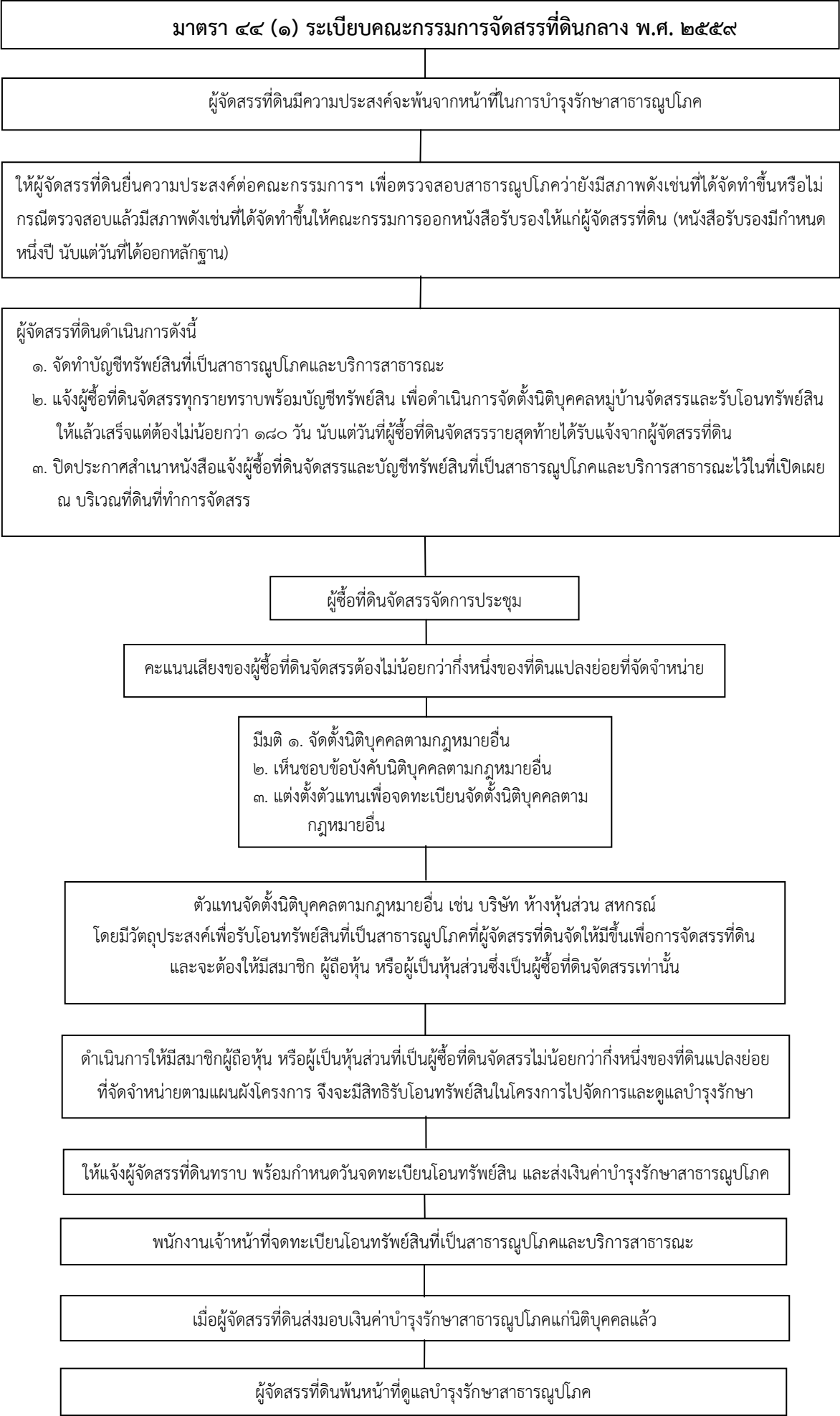
แจ้งผู้ขอดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงจำหน่าย
และแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

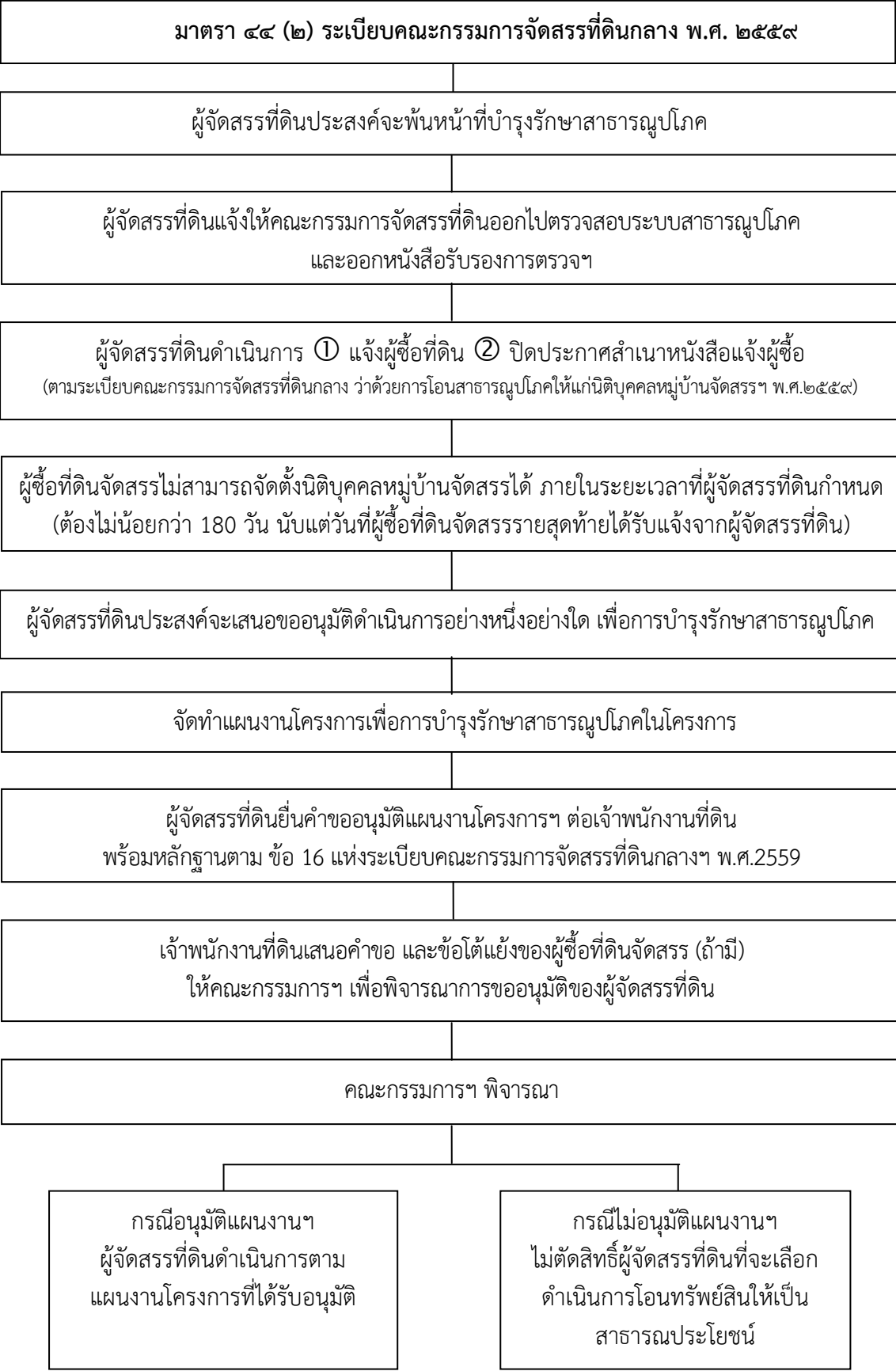
เมื่อผู้ขอแสดงหลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์ครบถ้วนถูกต้องแล้ว

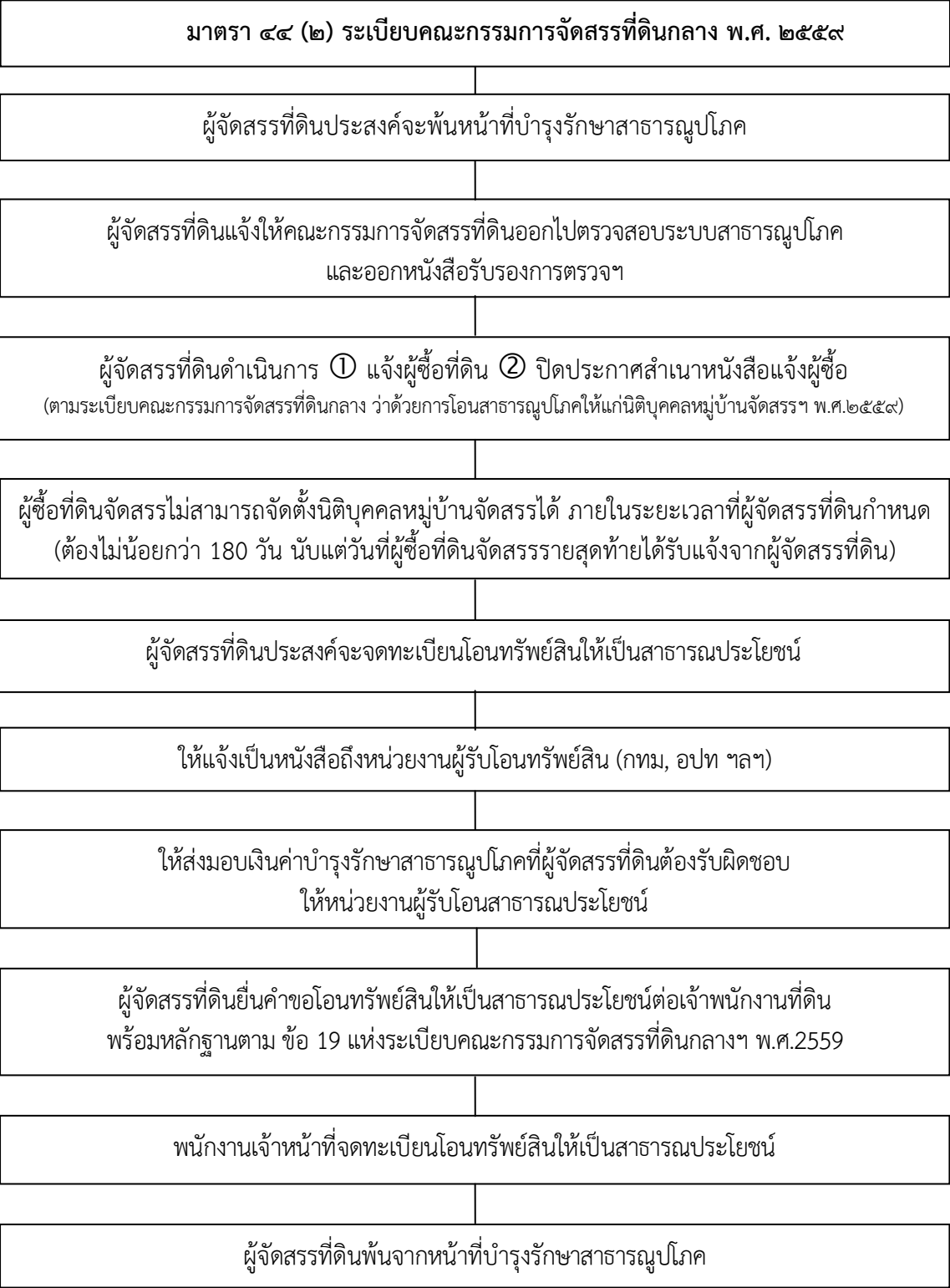
เสนอประธานกรรมการจัดสรรที่ดินลงนามในหนังสืออนุญาต

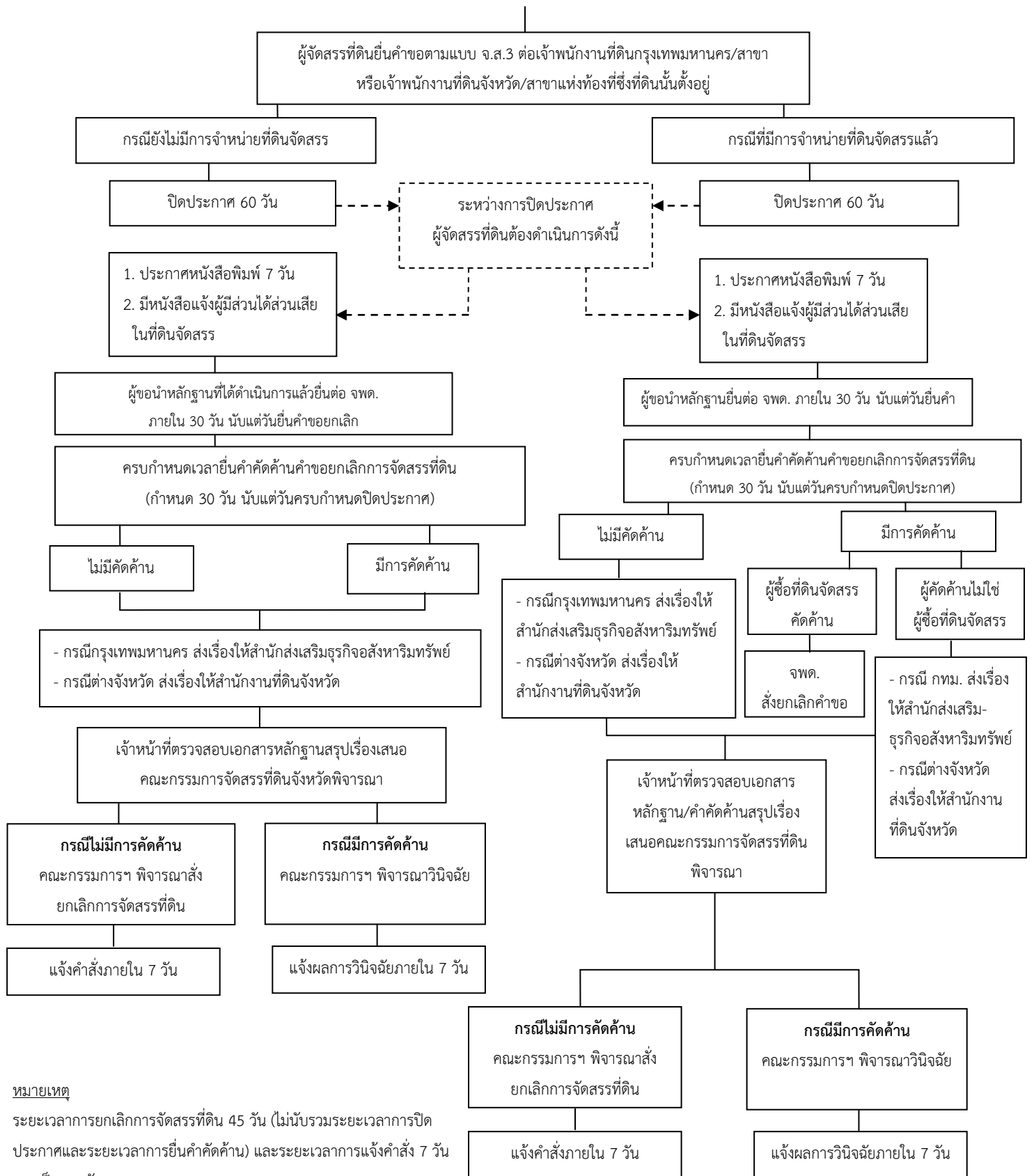
คณะกรรมการฯ แจ้งธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน
และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ







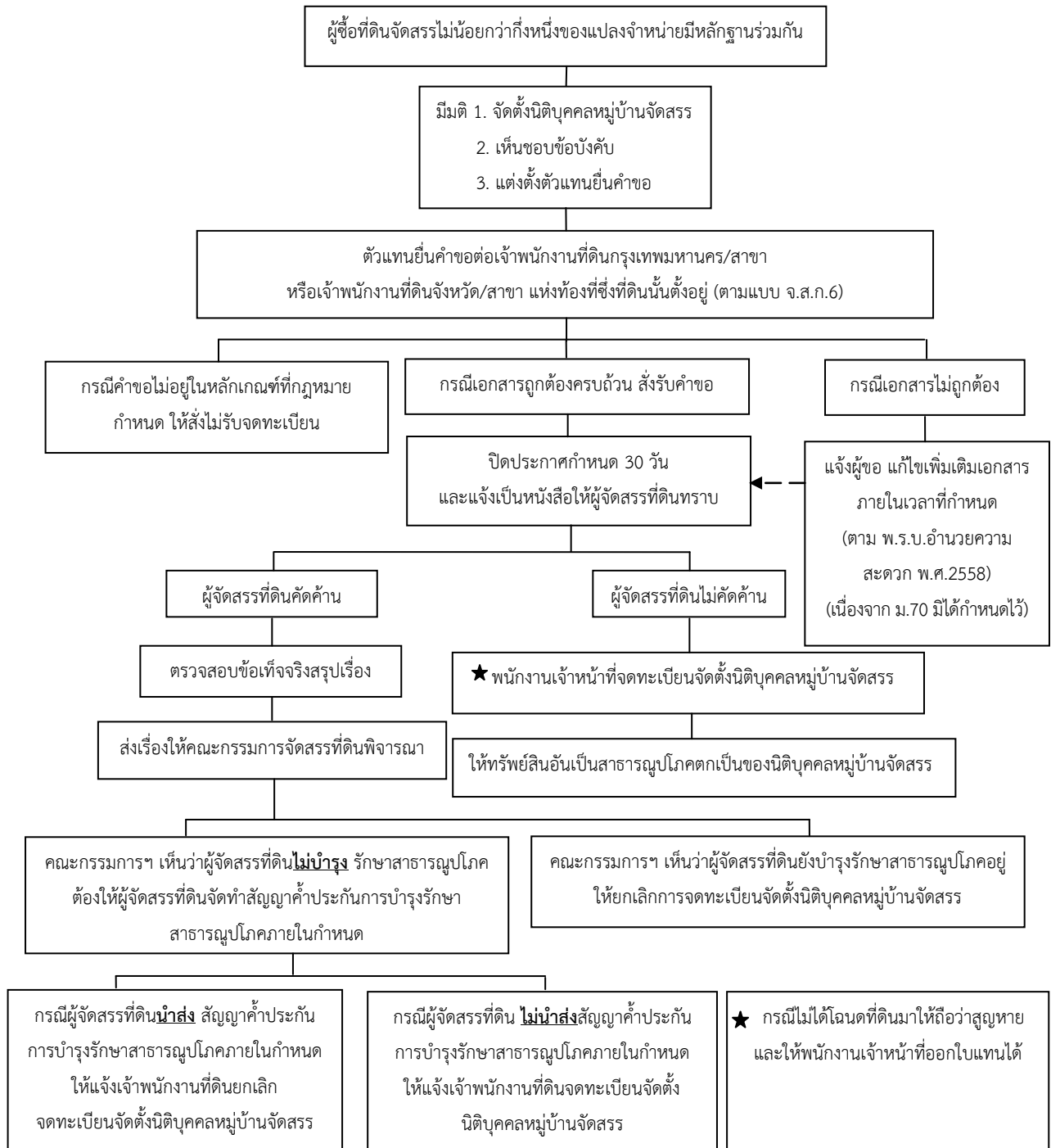




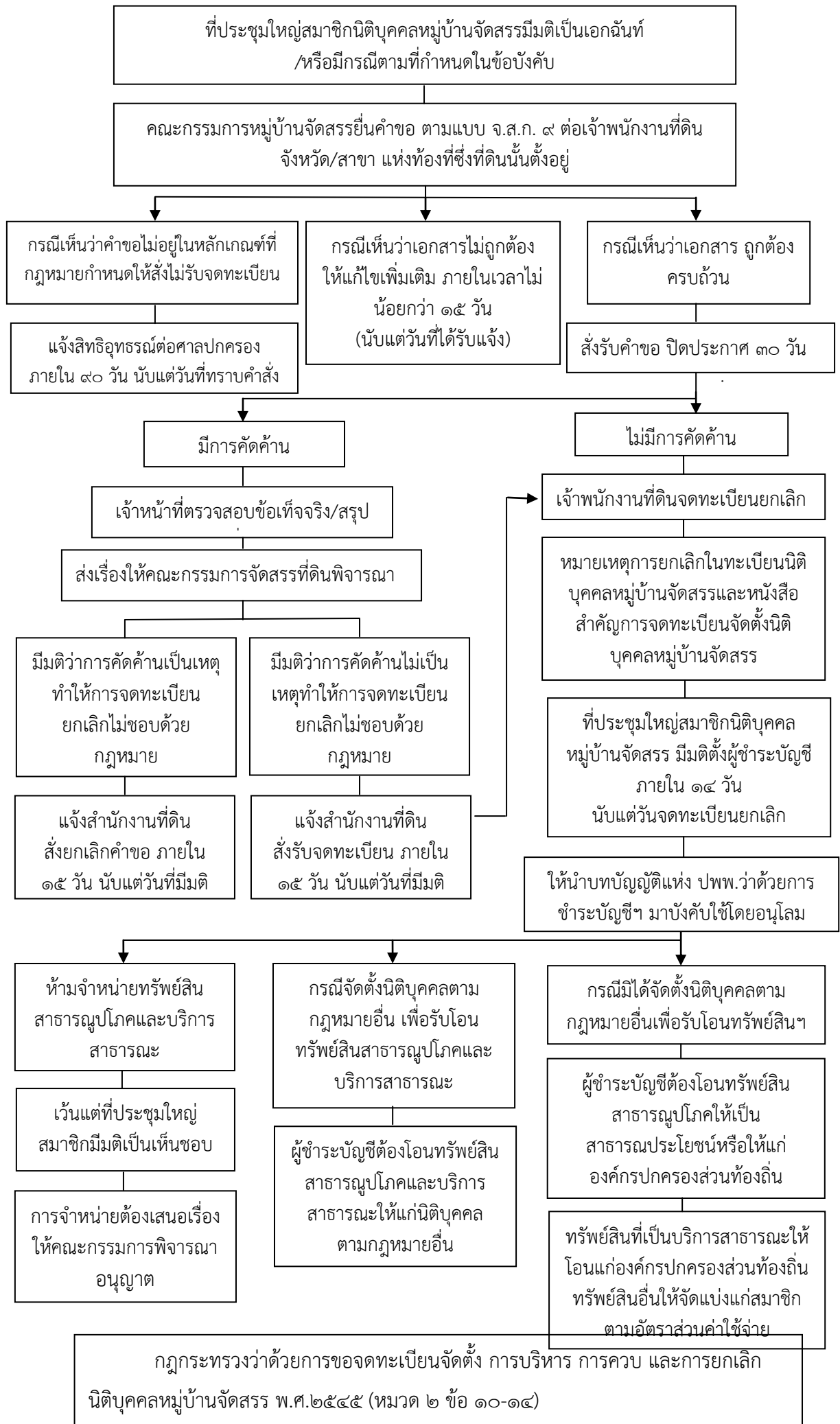
มาตรา ๗๐ วรรคสี่: การขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

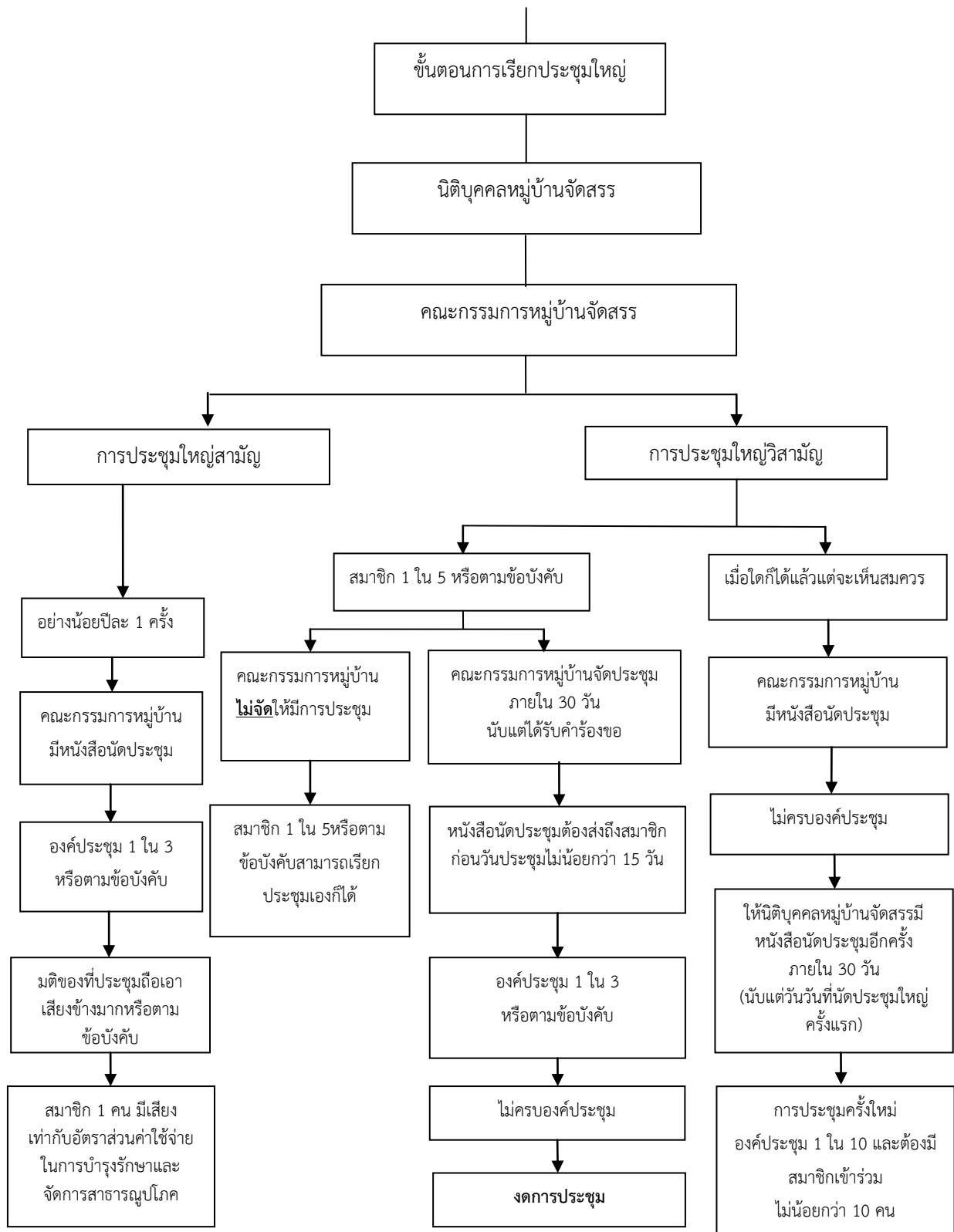
เงื่อนไข

ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตาม ป.ว. 286 **ไม่ทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค**

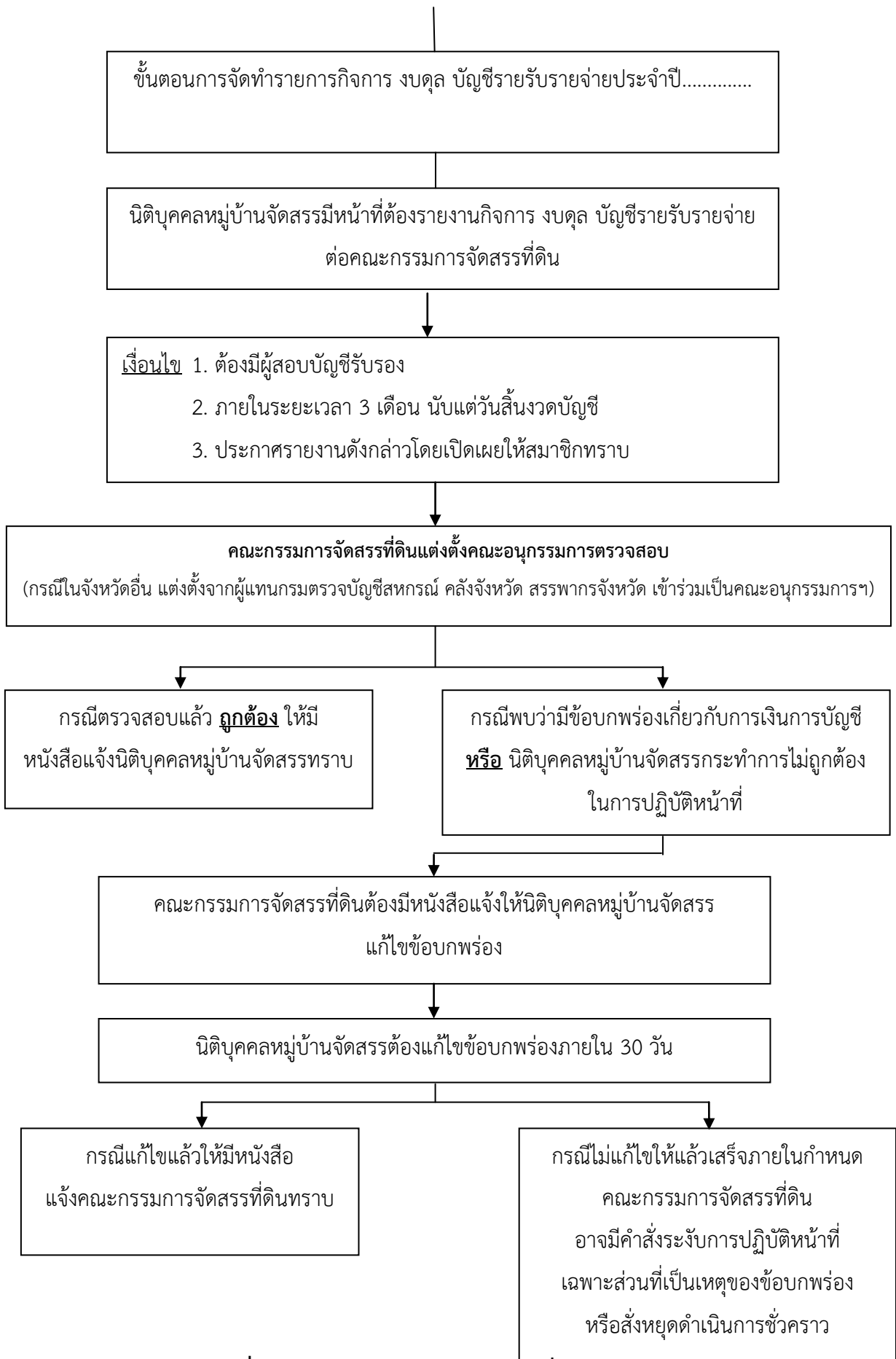


กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ
และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวด ๔ : การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



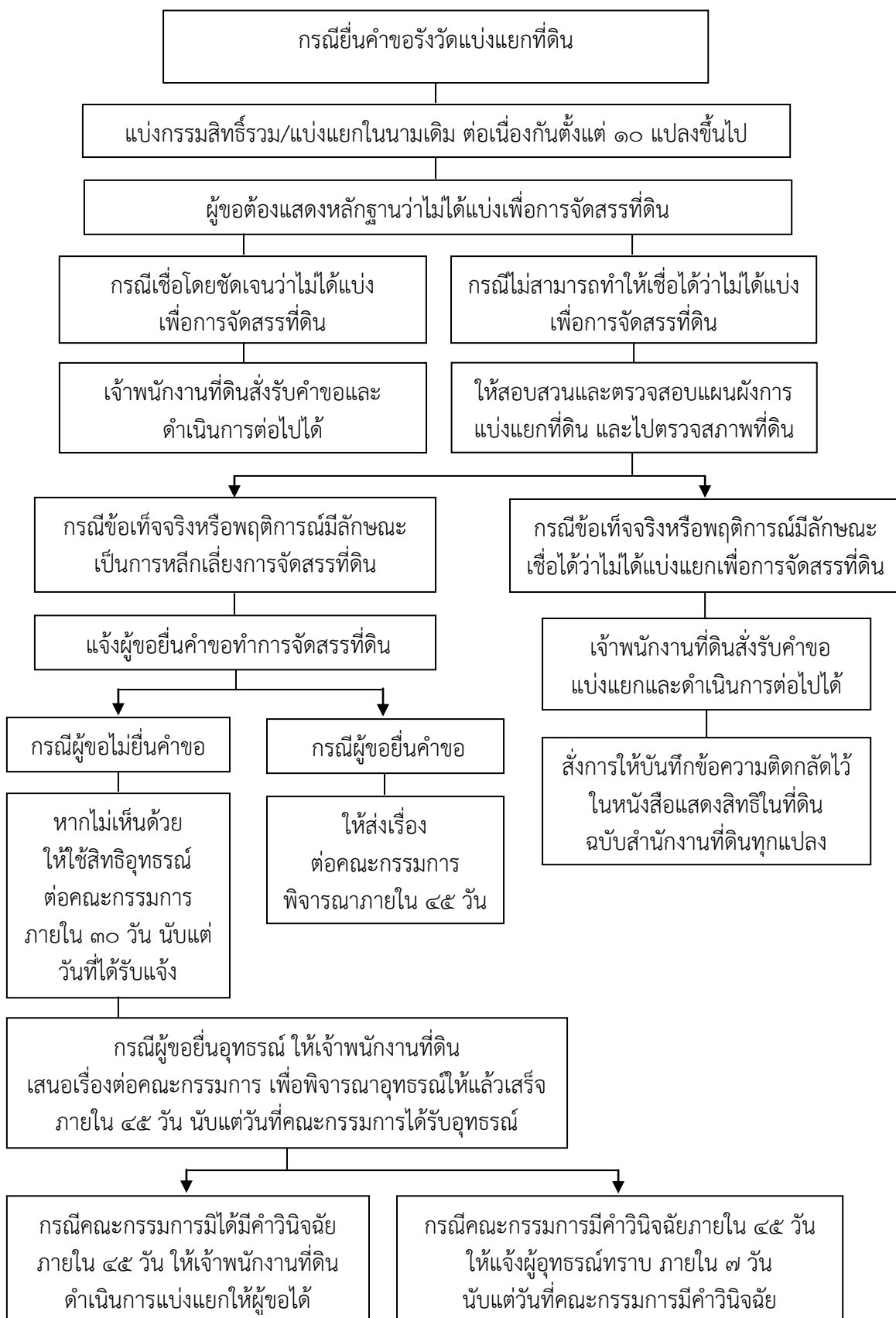


กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการ
ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๕๕ (หมวด ๒ ข้อ ๑๗-๑๘)



หนังสือที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘

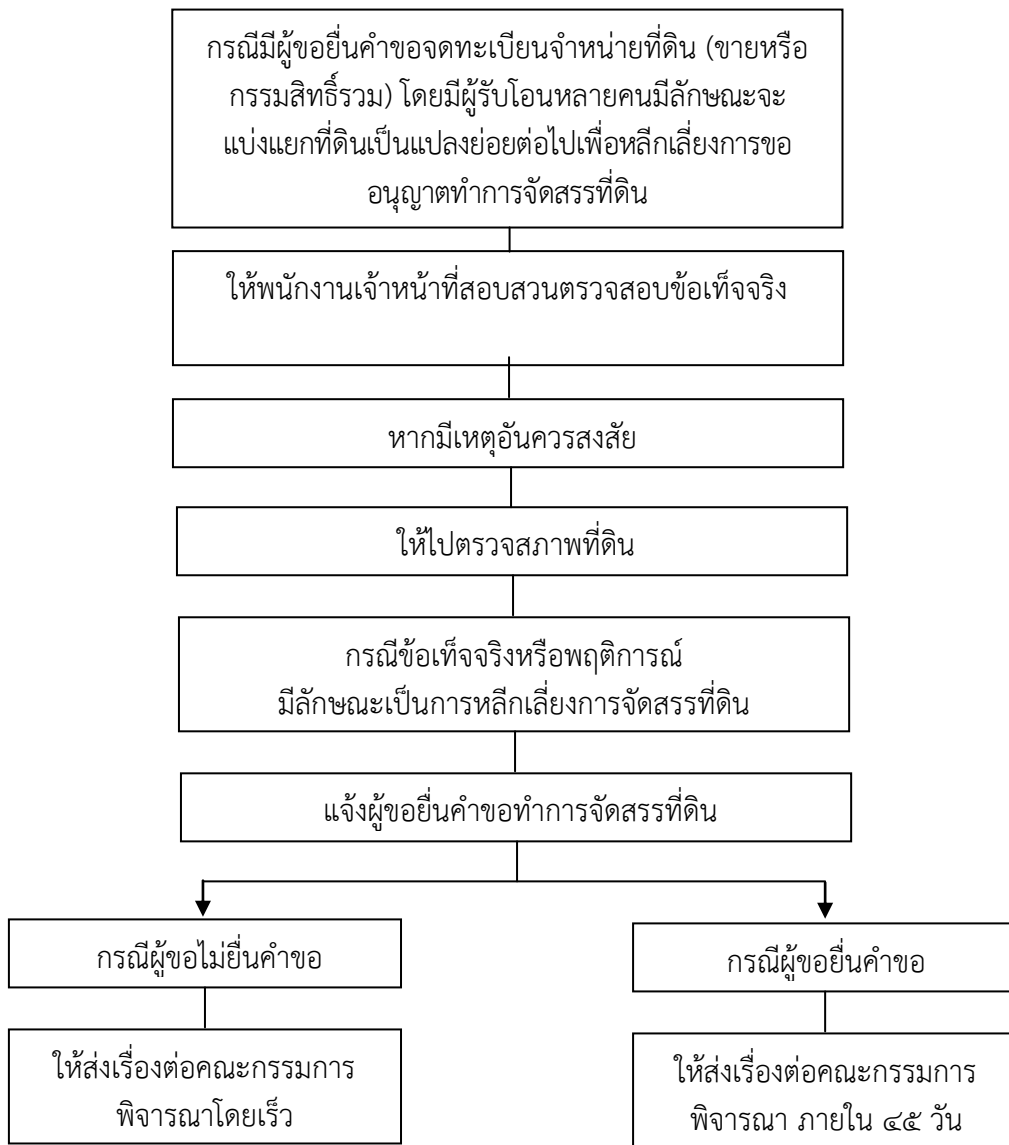
เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ข้อ ๓)

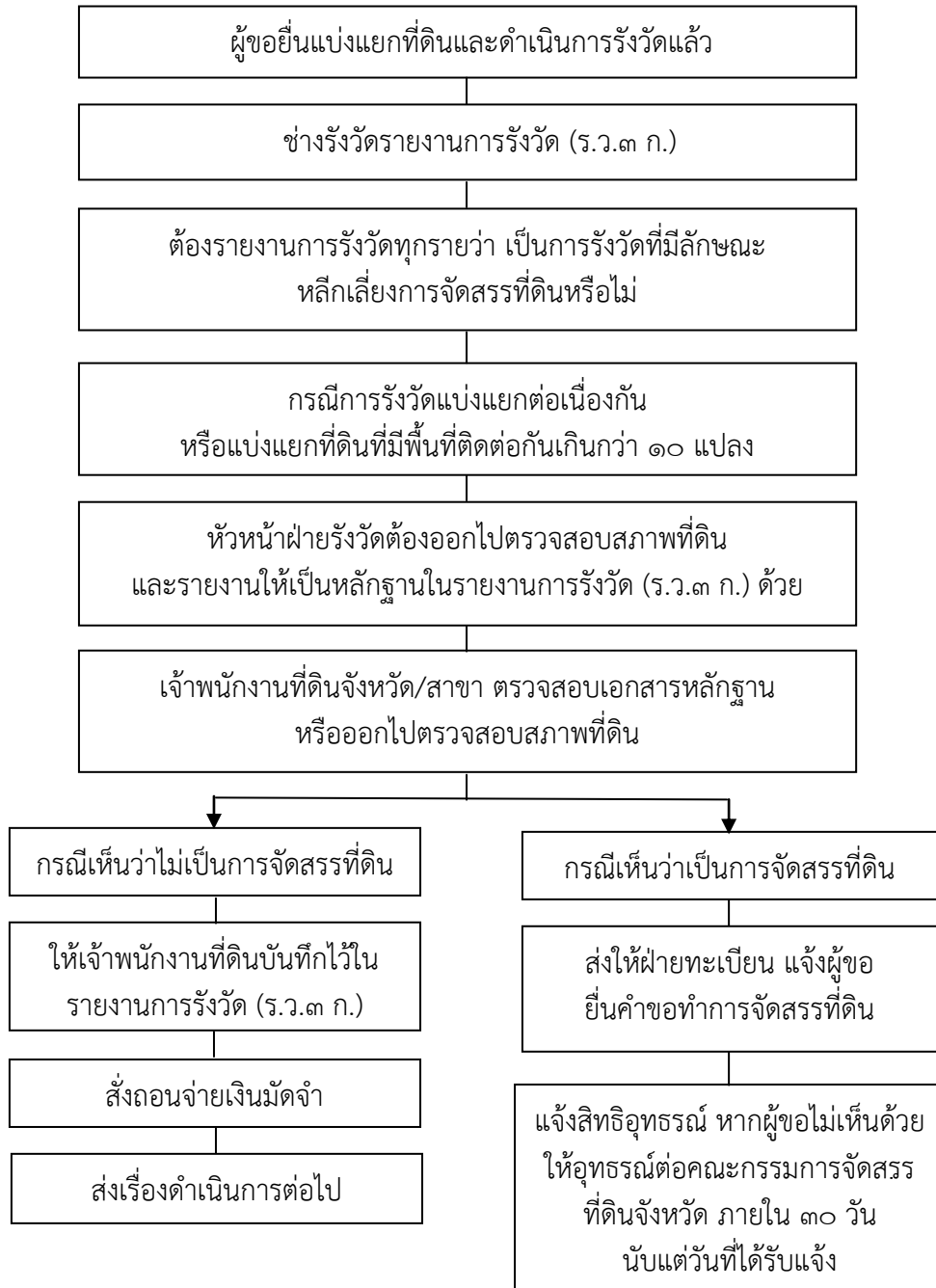


/ ต่อ ...

หนังสือที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘

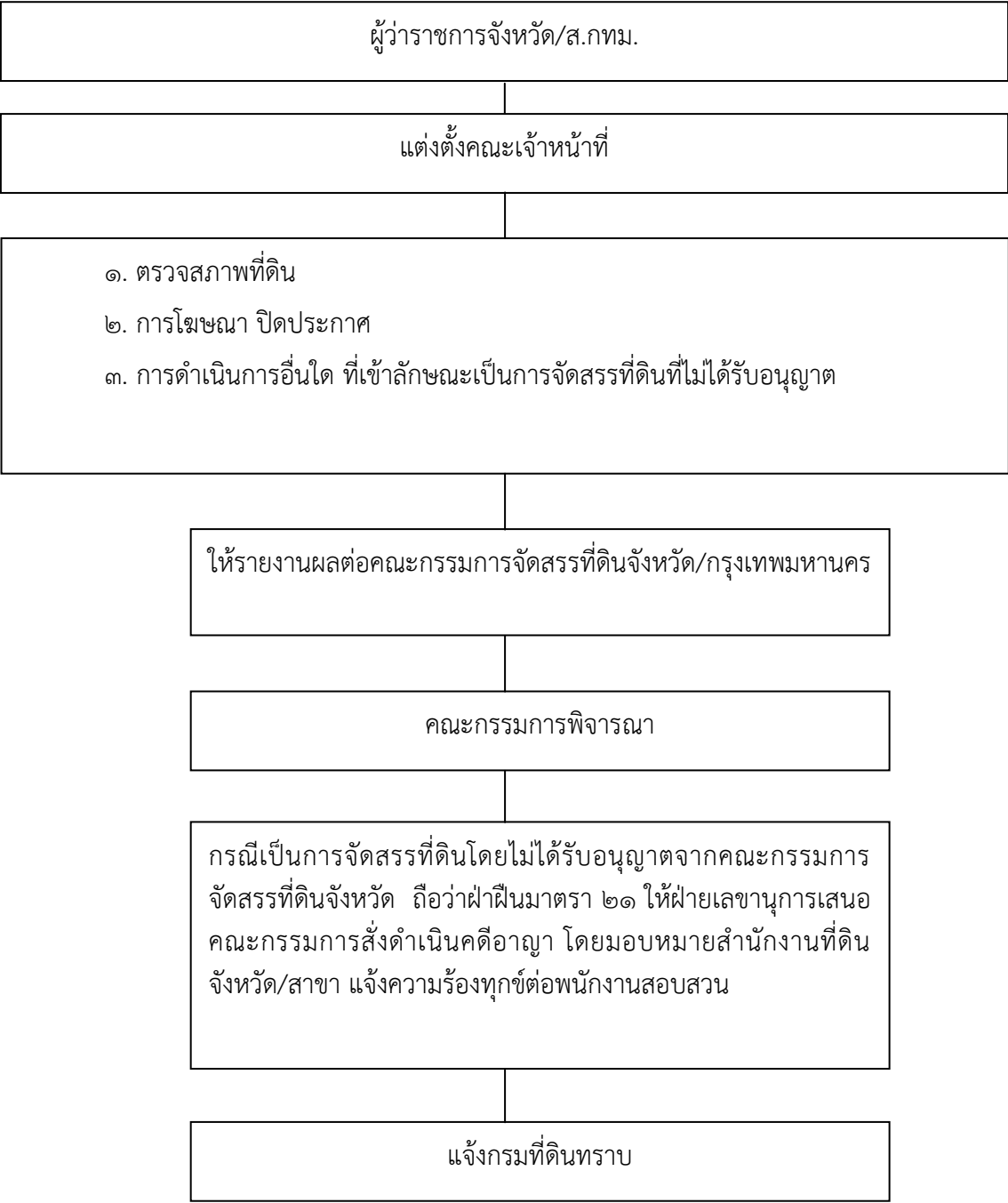
เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ข้อ ๒)





หนังสือที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ข้อ ๔)



แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว. ๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙
เรื่อง ข้อความเข้าใจในการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

★ ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ ③ ประกาศหนังสือพิมพ์ (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๔๕)

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ก่อนวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ (วันที่พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘)

ผู้จัดสรรที่ดินโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และ/หรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค

ผู้จัดสรรที่ดินยังไม่โอนที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคและ/หรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และยังไม่ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จัดสรรที่ดินยังคงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้ให้จัดมีขึ้น ต่อไป

★★ การจดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะพนักงาน เจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนตาม มาตรา ๔๔ (๑) ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษา

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค เมื่อได้จดทะเบียนโอนและส่งมอบ เงินค่าบำรุงรักษาให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

- ★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๒ (เดิม)
- ★ คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๔๖๖/๒๕๕๘
- ★★ ต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว.๓๗๕๓ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๔๖

แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙
เรื่อง ข้อความเข้าใจในการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคข้อ ๒

★ ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ ③ ประกาศหนังสือพิมพ์
(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๔๕)

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตั้งแต่วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ – วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๙
(วันที่พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ใช้บังคับ
ถึงวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

เมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
โดยผลของกฎหมาย

กรณีผู้จัดสรรที่ดิน**ส่งมอบ**เงิน
ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

ผู้จัดสรรที่ดิน**พ้น**จากหน้าที่ในการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

กรณีผู้จัดสรรที่ดิน**ยังไม่ส่งมอบ**เงินค่าบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้จัดสรร เพื่อให้ดำเนินการตาม
ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งต่อคณะกรรมการ
เพื่อตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค

สภาพสาธารณูปโภคไม่มีการบำรุง
ให้รักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น
หรือไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการ

คณะกรรมการสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน
ดำเนินการตามมาตรา ๕๒
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

ระบบสาธารณูปโภคยังคงมีสภาพดังเช่น
ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการ

ออกหนังสือรับรองการตรวจสอบ
ให้ไว้เป็นหลักฐานมีกำหนด ๑ ปี

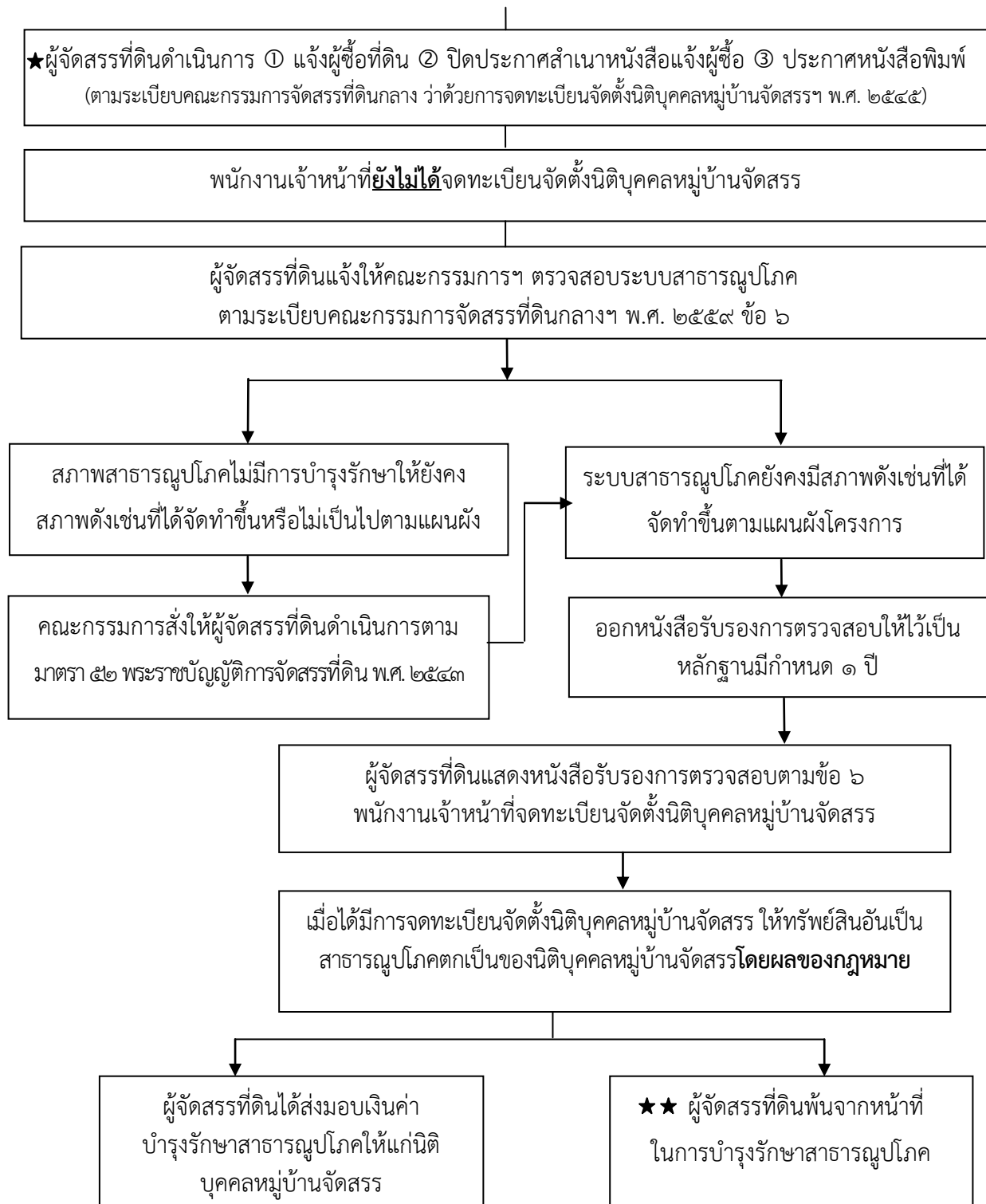
ผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่า
บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติ
บุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จัดสรรที่ดิน**พ้น**จากหน้าที่
ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๔๕
ข้อ ๑๒ (เดิม) กรณีสำหรับทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ถือว่าตกโดยผลของกฎหมายต้องจดทะเบียน
โอนทรัพย์สินตามหนังสือกรมที่ดินที่มท๐๕๑๕/ว.๓๗๕๓ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๖

เรื่อง ซ่อมความเข้าใจในการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคข้อ ๓



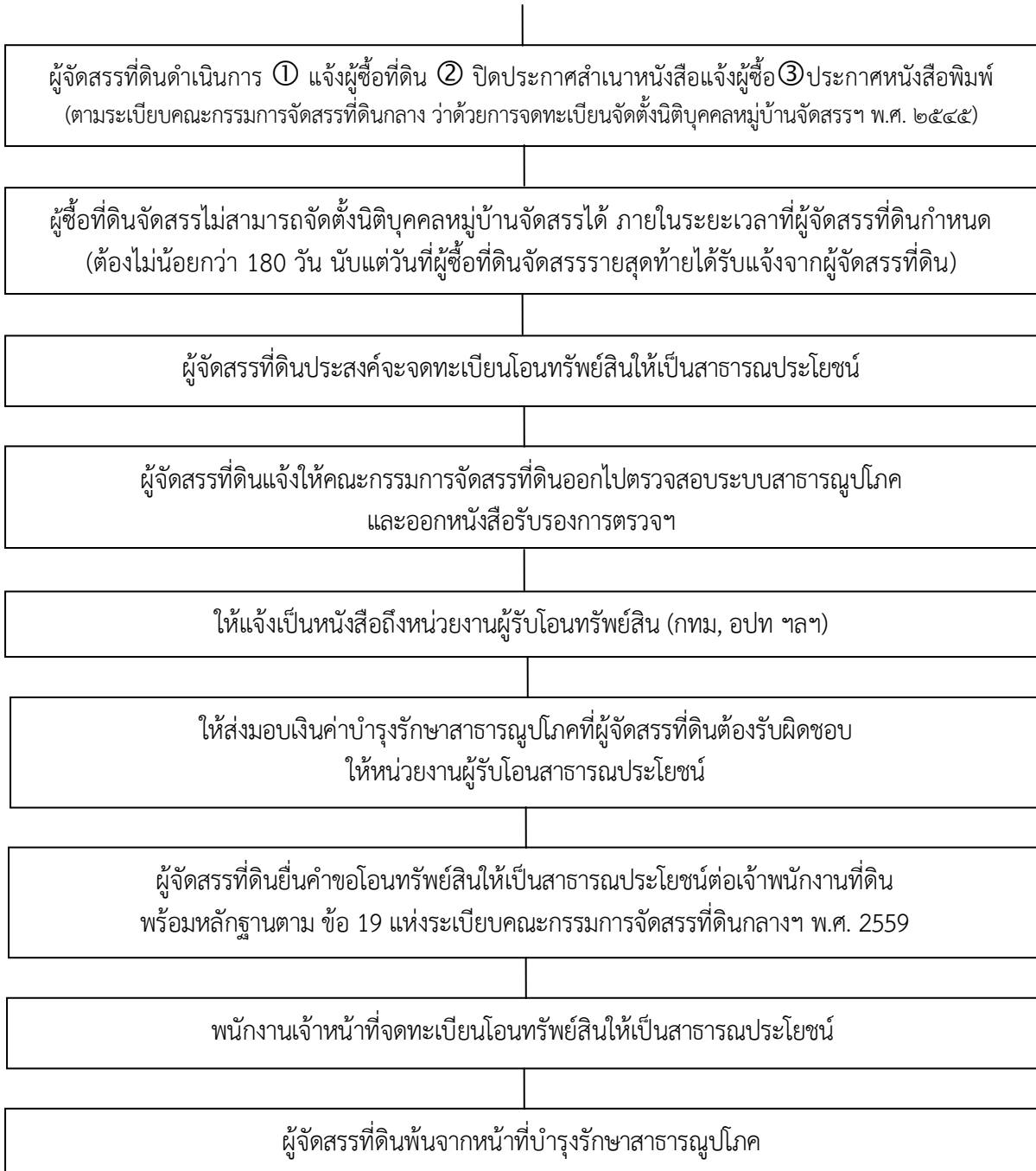
★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๒ (เดิม)

★★ กรณีสำหรับการโอนทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ถือว่าตกโดยผลของกฎหมาย การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินฯ ต้องดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๗๕๓ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๔๖

แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ท มท ๐๕๑๗.๒/ว.๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ข้อความเข้าใจในการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

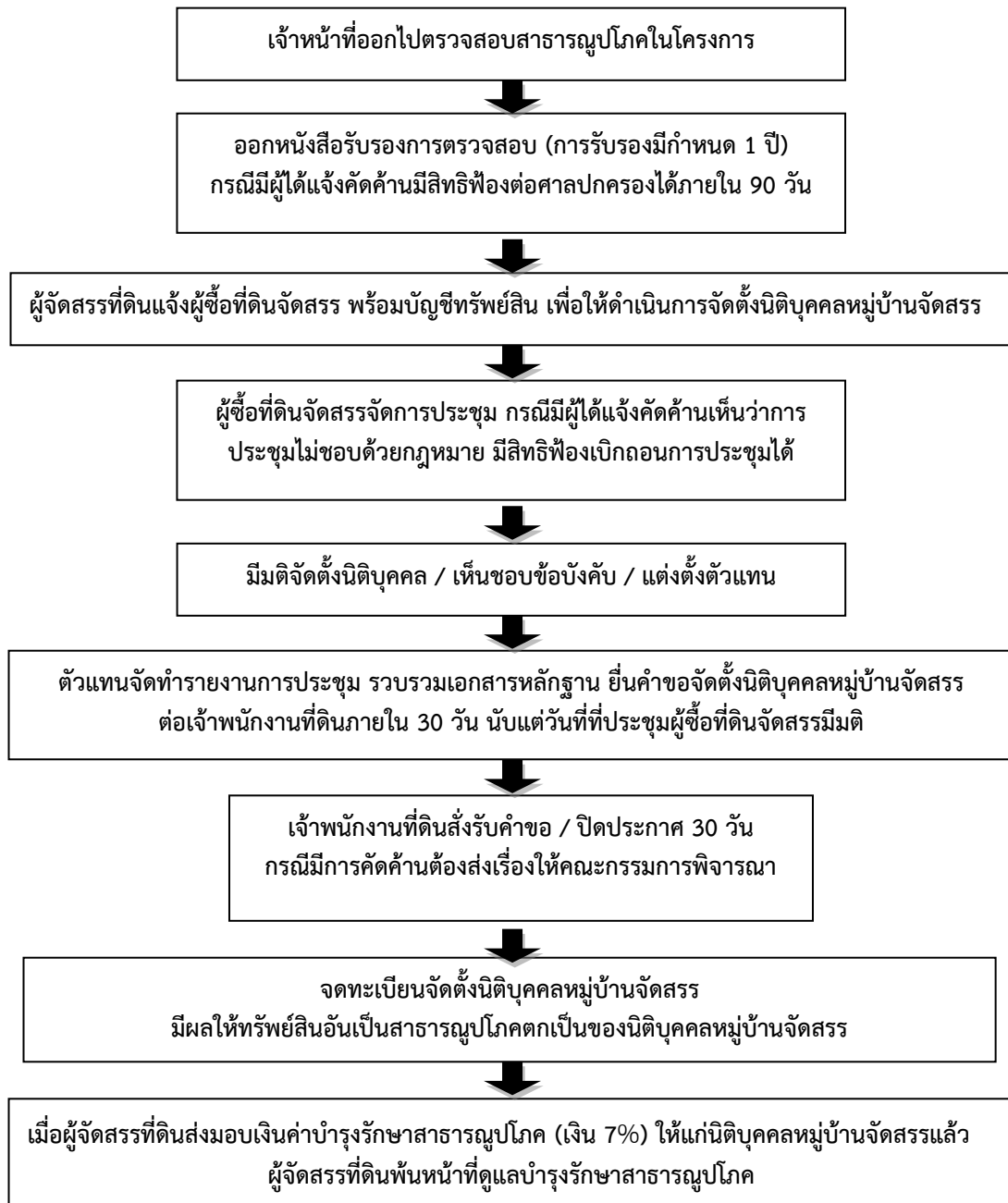
ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ข้อ ๕



ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

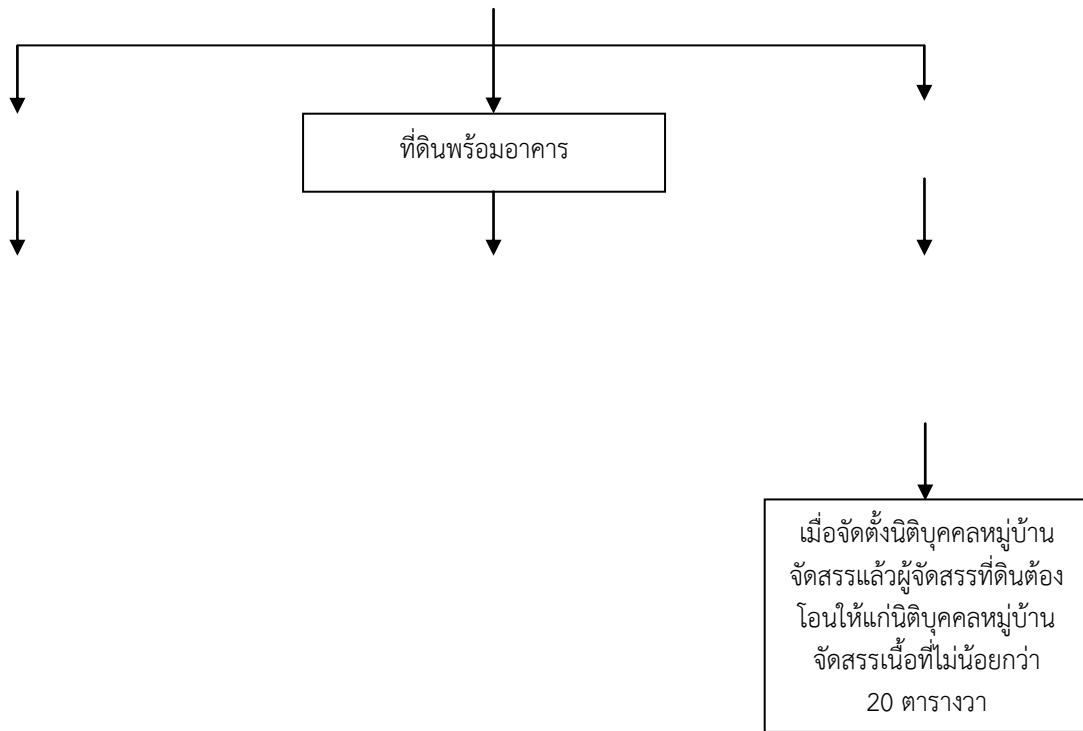
ผู้จัดสรรที่ดินยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน





ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๔๘

การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร
(หลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร)

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
ตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป

