ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ว่าด้วยการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๖๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“ภูมิลำเนา” หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน

“เจ้าพนักงานที่ดิน” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑
หน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ามีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมาย

เมื่อคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคมีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า ให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้ หลักฐานการตรวจสอบให้มีอายุหนึ่งปี นับแต่วันออกหลักฐานเป็นต้นไป ถ้าหากปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๕๒ ต่อไป เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามที่คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายสั่งให้ดำเนินการแล้ว จึงบันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน

หลักฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามแบบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๗ ผู้จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งระบุจำนวนเงินตามสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือหลักประกันอย่างอื่นตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบ

(๒) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตและประสงค์จะโอน พร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๓) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) (๒) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(๔) การแจ้งตาม (๓) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในนั้นได้รับหนังสือไว้ หรือส่งผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (๑) และ (๒) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (๕) ทั้งนี้ การแจ้งให้มีผลเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งหนังสือแจ้งถึงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(๕) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นให้แล้วเสร็จ แต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามแบบบัญชีท้ายระเบียบนี้

หมวด ๒
การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ส่วนที่ ๑
ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๘ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ ๑๐ ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ในกรณีที่ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสองแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งสาธารณูปโภคตามวรรคสอง ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของที่ดินแปลงสาธารณูปโภคภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๓ เมื่อได้รับการตรวจสอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๖ แล้วว่าสาธารณูปโภคมีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิกผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการ จึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑)

เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑) ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ส่วนที่ ๒
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ดำเนินการตามลำดับ ดังนี้

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวบรวมรายชื่อหรือจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จำหน่ายได้ตามแผนผังโครงการ เพื่อมีมติเห็นชอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ในกรณีที่ปรากฏเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าการดำเนินการตามวรรคหนึ่งสิ้นสุดลง

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีจำนวนไม่ครบตามเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง หรือ

(๒) ไม่สามารถรวบรวมรายชื่อ หรือได้รับมติเห็นชอบครบถ้วนภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประกาศเริ่มดำเนินการให้ทราบโดยทั่วกัน

เมื่อการดำเนินการตามวรรคหนึ่งสิ้นสุดลงตาม (๑) หรือ (๒) แล้ว ให้จัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอีกครั้งหนึ่งเมื่อพ้นกำหนดสิบห้าวันแต่ไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่สิ้นสุดลงนั้น เพื่อมีมติเห็นชอบในเรื่องตามวรรคหนึ่ง โดยใช้เสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุม เพื่อยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินต่อไป

ข้อ ๑๕ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ ๑๖ ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ได้รับการแต่งตั้งตามข้อ ๑๔ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมหรือหนังสือแสดงความประสงค์ร่วมกันของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมหรือลงชื่อร่วมกันเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน และให้ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติหรือสิ้นสุดการลงชื่อร่วมกัน

ข้อ ๑๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติที่ประชุมหรือลงชื่อร่วมกันให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ได้รับการแต่งตั้งตามข้อ ๑๔ มีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) รายงานการประชุมหรือหนังสือแสดงความประสงค์ร่วมกันของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๒) สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๙ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารหลักฐานและรายการตามข้อ ๑๗ ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาดำเนินการตามข้อ ๒๐ ต่อไป

ข้อ ๒๐ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารหลักฐานและรายการตามข้อ ๑๗ ถูกต้อง ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรร แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

ข้อ ๒๑ ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๒๐ โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใด ให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินทราบภายในสิบห้าวัน

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านนั้นเสีย

ในกรณีไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสาม ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒๒ เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน โดยให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งสาธารณูปโภคในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของที่ดินแปลงสาธารณูปโภคภายในสามสิบวัน ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามจำนวนเงินในสัญญาค้ำประกัน หรืออัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการ ในขณะที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วแต่กรณี

หมวด ๓
การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์
หรือการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ข้อ ๒๓ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบตามข้อ ๗ (๓) หรือเมื่อพ้นระยะเวลาตามข้อ ๗ (๕) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือขออนุมัติดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ข้อ ๒๔ การอุทิศให้เป็นสาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐานดังนี้

(๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖

(๒) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๗ ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

(๓) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค

ข้อ ๒๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วน ถูกต้องแล้ว ให้จดทะเบียนการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับอุทิศทรัพย์สินทราบ พร้อมทั้งส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๒๖ คำขออนุมัติดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค อย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖

(๒) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) จำนวนเงินตามสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๔) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน

(๕) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๒๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับคำขอตามข้อ ๒๓ แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมรายละเอียดตามข้อ ๒๖ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศ

สำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุด มีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมเอกสารหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับเอกสารหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเสนอคำขอและข้อโต้แย้ง หรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติแผนดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๙
อรรษิษฐ์ สัมพันธรัตน์
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง



เลขที่ /

หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ ให้ไว้เพื่อรับรองว่า .....
ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตเลขที่ ..... ออกให้ ณ วันที่ .....
ตามหลักฐาน (โฉนดที่ดิน/น.ส. ๓ ก) เลขที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
ให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า

หนังสือรับรองฉบับนี้ มีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้ออกหนังสือนี้เป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ .. เดือน ..... พ.ศ. ....

ลงชื่อ.....
(.....)
ตำแหน่ง .....

* ผู้รับรอง ได้แก่ ประธานอนุกรรมการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย ตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๙

รายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน .....โครงการ.....
ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....
หลักฐานสำหรับที่ดิน (โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก) เลขที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

(ชื่อคณะอนุกรรมการฯ หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้ง) ได้ตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบเป็นหลักฐานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปรากฏดังนี้

ประเภท	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไข ซ่อมแซม	ต้องแก้ไข ซ่อมแซม
ถนน ค.ส.ล. (ผิวจราจร)				
ที่กลับรถ				
ทางเท้า ค.ส.ล.				
ท่อระบายน้ำ ค.ส.ล				
บ่อพักรวมของ ค.ส.ล.				
บ่อตรวจคุณภาพน้ำ				
ระบบบำบัดน้ำเสียรวมพร้อมที่ตั้ง				
สะพาน				
สะพานท่อ				
กำแพงกันดินพัง				
รั้วป้องกันอุบัติเหตุ				
รั้วโครงการ				
สโมสร คลับเฮาส์				
สระว่ายน้ำ				
ที่ตั้งนิติบุคคล (ที่ดินเปล่า) ที่ตั้งนิติบุคคลพร้อมอาคาร ที่ตั้งนิติบุคคล (ในอาคาร)				
ป้อมยาม				

ประเภท	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไขซ่อมแซม	ต้องแก้ไขซ่อมแซม
ซุ้มโครงการ				
พื้นที่จัดภูมิทัศน์				
สวนหย่อม				
สวน				
ระบบไฟฟ้า				
ระบบประปา				
ที่ตั้งระบบสื่อสาร				
อื่น ๆ				

ความเห็นผู้ตรวจสอบ.....

.....

.....

ลงชื่อ..... ลงชื่อ.....
บ้านเลขที่..... (.....)
ตำแหน่ง ประธาน

ลงชื่อ..... ลงชื่อ.....
บ้านเลขที่..... (.....)
ตำแหน่ง อนุกรรมการ

ลงชื่อ..... ลงชื่อ.....
บ้านเลขที่..... (.....)
ตำแหน่ง อนุกรรมการและเลขาฯ

ข้าพเจ้า.....ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพของสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

ลงชื่อ.....ผู้นำตรวจ/หรือ

(.....) ผู้จัดสรรที่ดิน

<u>หมายเหตุ</u> ข้อใดที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่าแล้วให้ประธานฯ ลงลายมือชื่อกำกับไว้

บัญชีทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

ของ.....

โครงการ.....**จังหวัด**.....

ลำดับ	ประเภทสาธารณูปโภค	ประเภทบริการสาธารณะ		ที่ดิน			ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	หมายเหตุ
		ตามแผนผังโครงการ	ที่ประสงค์จะโอน	โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์	หมู่ที่/ตำบล	อำเภอ/เขต			