



อาจารย์วิวัฒน์ ศรีเจริญวงศ์

กรรมการผู้จัดการ บริษัท เรียว เพอเพอร์ดี แมนเนจเม้นท์ จำกัด (RPM)
ที่ปรึกษาสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



การโอนสาธารณูปโภค ของผู้จัดสรรที่ดินให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตามกฎหมายการจัดสรรที่ดินใหม่
ปี 2558-2559

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สิน หรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

การจัดสรรที่ดิน ได้แบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อย **เพื่อการจัดจำหน่าย** (เพื่อขายเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล) และระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง และการแบ่งแปลงที่ดิน **เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ** (เพื่อจัดทำเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง) นอกจากนี้การจัดสรรที่ดินได้แบ่งแปลงที่ดินแสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

- 1) ระบบไฟฟ้า
- 2) ระบบประปา
- 3) ระบบการระบายน้ำ
- 4) ระบบบำบัดน้ำเสีย
- 5) ระบบถนนและทางเท้า
- 6) สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา
- 7) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 8) การจัดให้มีบริการสาธารณะและการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ
 - การรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
 - การรักษาความสะอาดกวาดถนน
 - การจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่าง
 - การจ่ายน้ำประปา สำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค
 - การบริการจัดเก็บขยะ
 - การบริหารจัดการและเงินเดือนพนักงาน

การจัดสรรที่ดิน: ให้ความหมายของ “สาธารณูปโภค” และ “บริการสาธารณะ” ดังนี้

1. **“สาธารณูปโภค”** หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต
2. **“บริการสาธารณะ”** หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(4)

การจัดสรรที่ดิน : ได้กำหนดผู้ที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. **คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน** หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีอำนาจหน้าที่พิจารณา คำขอและออกใบอนุญาตและตรวจสอบ
2. **ผู้จัดสรรที่ดิน** หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้รับใบอนุญาตด้วย
3. **ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร** หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน :

1. ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อจะขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

1.1 การยื่นคำขอการจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร

ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดิน มอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานครและผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทย แต่งตั้งเป็นกรรมการและให้ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ (ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน)

1.2 การยื่นคำขอการจัดสรรที่ดินในจังหวัดอื่นๆ

(ต่างจังหวัด 76 จังหวัด) ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการ และผังเมือง จังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค้การ บริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการ และเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการศึกษาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วย แห่งละหนึ่งคน



การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (1) และ (2) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทย แต่งตั้งจากภาคเอกชน ซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็น ผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ใน ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย

2. ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะทำการก่อสร้างสาธารณูปโภคก่อน ซึ่งสาธารณูปโภคประกอบด้วย ถนน พุฒบาท ทางเท้า รางวี ฝาบ่อ ท่อระบายน้ำ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และรั้วรอบโครงการ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินยังทำสัญญาซื้อขายแปลงที่ดินเพื่อการ จัดจำหน่ายไม่ได้ หากผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะ ทำการขายแปลงที่ดินเพื่อการจัดจำหน่าย ในขณะที่ การก่อสร้างสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะยัง ดำเนินการไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค 115% ของราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค นำหนังสือสัญญา ค้ำประกัน 115% ไปมอบไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

3. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้นำหนังสือคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค 115% ยื่นต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว ต่อมาผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องเร่งดำเนินการก่อสร้างแปลงที่ดินเพื่อจัดทำเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะทั้งหมดให้เสร็จสมบูรณ์และเมื่อได้ก่อสร้างแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะทั้งหมดเสร็จแล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอตรวจสอบสาธารณูปโภค (รอบแรก) ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณายกเลิกสัญญาคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค 115%

เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภค (รอบแรก) แล้วโดยคณะกรรมการดำเนินการตรวจสอบสาธารณูปโภคได้จัดทำแล้วเสร็จทั้งหมด เห็นควรให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำหนังสือสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน ตามประมาณราคาที่คุณคณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภคเป็นผู้คำนวณค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7%

ทั้งนี้ธนาคารหรือสถาบันการเงินยอมผูกพันเป็นผู้ค้ำประกันแทนผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในหน้าที่ที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในระยะเวลาที่คุณคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด (ไม่น้อยกว่า 1 ปี ตามมาตรา 23 (5)) เพื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะได้ใช้เงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ดังกล่าวในการดำเนินการจัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตต่อไป

4. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้นำหนังสือคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค 115% ยื่นต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว และผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินทำสัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) หรือสัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งเป็นสัญญามาตรฐานตามแบบที่คุณคณะกรรมการจัดสรร

ที่ดินกลางกำหนด และรายละเอียดของสัญญาระบุการชำระค่าบริการสาธารณะเป็นตารางวาละกี่บาทต่อเดือน โดยจัดเก็บล่วงหน้า 2-3 ปี ค่าบริการสาธารณะประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาดถนน ค่ากระแสไฟฟ้าส่องสว่าง ค่าน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค ค่าบริการจัดเก็บขยะ ค่าบริหารจัดการและเงินเดือนพนักงาน

ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดเก็บเงินค่าบริการสาธารณะนับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามกฎหมายหากมีเงินค่าบริการสาธารณะเหลือจากการจัดเก็บผู้จัดสรรที่ดินจะสรุปบัญชีรายรับ-รายจ่าย และจะส่งมอบเงินค่าบริการสาธารณะส่วนที่เหลือ คืนให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย หรือส่งมอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

5. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภค ทั้งโครงการแล้วเสร็จ ผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรร เพื่อจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยคำขอเพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภค (รอบที่สอง) ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะแต่งตั้งคณะกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค (รอบที่สอง) ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น และให้คุณคณะกรรมการบันทึกผลการตรวจสอบสาธารณูปโภคไว้เป็นหลักฐานหรือหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภค ในโครงการจัดสรรที่ดินและรายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค ซึ่งหลักฐานหนังสือรับรองการตรวจสอบมีอายุหนึ่งปีนับแต่วันออกหลักฐานเป็นต้นไป

ถ้าหากปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำการให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน



คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งที่
ได้มอบหมายพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการจัดทำหรือ
ซ่อมแซมสาธารณูปโภคให้ถูกต้องและจะต้องดำเนินการจัด
ทำหรือซ่อมแซมสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จ จึงจะบันทึกใน
หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภคไว้เป็นหลักฐาน

6. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับหนังสือรับรองการตรวจสอบ
สาธารณูปโภคและรายงานการตรวจสอบการจัดทำและ
การซ่อมแซมสาธารณูปโภคแล้ว และผู้จัดสรรที่ดินได้
ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอย่างน้อย 1 ปี ตาม
มาตรา 23 (5) แล้ว และได้มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวน
ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง
และโครงการ

เมื่อครบองค์ประกอบทั้งสามแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้อง
จัดทำบัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค พร้อมระบุ
จำนวนค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% และแสดงบัญชี
ทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะที่มีความประสงค์ที่จะ
โอนให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น สโมสรสระว่ายน้ำ
สนามเทนนิส โรงเรียนอนุบาล เป็นต้น

ผู้จัดสรรที่ดินทำหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไป
ยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคล
นำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือบุคคล
ที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในถิ่นนั้นได้รับหนังสือไว้
และให้ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
และบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการ
สาธารณะ ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ดินที่
ทำการจัดสรรตามระยะเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน
นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้าย ได้รับแจ้งจาก
ผู้จัดสรร

ข้อสังเกต : ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
พ.ศ. 2559 ได้ยกเลิกการประกาศในหนังสือพิมพ์แพร่
หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน และยกเลิก
การปิดประกาศต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า
ห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยานซึ่งเป็นการยกเลิกระเบียบ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2545

7. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินที่มี
ความประสงค์จากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
และบริการสาธารณะเป็นหนังสือพร้อมบัญชีทรัพย์สินแล้ว

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดประชุม เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทน
ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อสังเกต : ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
พ.ศ. 2559 ไม่ได้ระบุว่าต้องมีข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรยื่นจดทะเบียน

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมี
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน
แปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการลงคะแนน
เสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้การลง
คะแนนเสียง 1 แปลง ต่อ 1 เสียง และให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อ
ที่ดินมีมติให้แต่งตั้งมีหน้าที่จัดทำรายงานการประชุม
เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน

ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร
บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่งตั้งมีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติจัดตั้ง พร้อมด้วยหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภค และรายงานการตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

ข้อสังเกต : ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559 ระบุเพิ่มเติมว่าตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่งตั้งต้องยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ

8. เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน (ให้โอนโฉนดที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินให้เป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียน)

หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดิน พ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการ

ข้อสังเกต : ผู้จัดสรรที่ดินต้องมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ให้แก่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งในข้อเท็จจริงวันจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีแต่องค์กร ยังไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีฐานะเป็นผู้แทน และต้องแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามข้อบังคับและต้องจดทะเบียนคณะกรรมการเสียก่อน จึงจะรับมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% จากผู้จัดสรรที่ดินจึงจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

ข้อสังเกต : ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559 ไม่ได้ระบุเรื่อง การส่งมอบค่าบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดเงินค่าบริการสาธารณะ นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่จัดเก็บ ก็จะจัดเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต่อไปจนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559 ไม่ได้ระบุให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน แต่งตั้งคณะกรรมการ หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่ง เพื่อตรวจค่าบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดเก็บวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ไม่พร้อมกัน และแปลงที่ดินจำหน่ายที่ผู้จัดสรรที่ดิน ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ผู้จัดสรรที่ดินต้องชำระค่าบริการสาธารณะหรือไม่ และเมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมกับโอนสาธารณูปโภคในวันจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่กลับไม่ระบุเรื่องการส่งมอบเงินค่าบริการสาธารณะ ก็ควรจะมีผลทางกฎหมายด้วยเช่นกัน มิฉะนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ทำการส่งมอบโดยอ้างว่ากฎหมายมิได้ระบุไว้ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจจะฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้จัดสรรที่ดินก็ย่อมได้ ทั้งที่ค่าบริการสาธารณะได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2558 มาตรา23(4) และมาตรา 23(8) (สัญญาจะซื้อจะขาย) และมาตรา 53 แต่กลับไม่ระบุจุดสิ้นสุดของค่าบริการสาธารณะไว้ในกฎหมาย



9. การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ผู้จัดสรรที่ดินต้องตัดสินใจจะเลือกอย่างไรอย่างหนึ่งระหว่าง

1. การยื่นขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (หรือ)
 2. การยื่นขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์
1. การยื่นขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค : เป็นการแสดงเจตนาที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป โดยผู้จัดสรรที่ดินยังไม่โอนสาธารณูปโภค แต่จะขออนุมัติอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จะจัดเก็บกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นรายเดือน โดยผู้จัดสรรที่ดินยื่นขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมรายละเอียดหนังสือรับรองการตรวจสาธารณูปโภค ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบและอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคที่จะจัดเก็บเป็นรายเดือน โดยทำหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในถิ่นนั้นได้รับหนังสือไว้และให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐาน



ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องถิ่น จำนวนหนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่งแห่งหนึ่งชุดมีกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดิน ปิดประกาศครบกำหนดเวลาและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินเสนอคำขอและคำโต้แย้งหรือข้อเสนอนั้นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

2. การยื่นขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้เป็นสาธารณประโยชน์ ให้ดำเนินการดังนี้

1. ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สิน ได้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบลและองค์การบริหารส่วนจังหวัดทราบ
2. ให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (7%) ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด
3. เมื่อเจ้าพนักงานตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
4. การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้
 1. หลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค (หนังสือรับรอง)

2. หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
3. หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด
4. หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่รับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์
5. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค

ข้อสังเกต : ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559 ข้อ 19 ได้ระบุเพิ่มเติมการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต้องส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สิน ซึ่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2545 ไม่ได้ระบุกำหนดไว้ จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ให้กับผู้รับโอนทรัพย์สิน

