

หมิ่นหมุบบ้านต้งนิตบุคคลได้แค่9%กรมที่ดินลุยเดินสาย5ภูมิภาค

กรมที่ดินเดินหน้าสัมมนา 5 ภูมิภาค “เพชรบุรี-ภูเก็ต-ชลบุรี-ขอนแก่น-เชียงใหม่” ดิเคย์ ก.ค.-ส.ค.นี้ ทำความเข้าใจขั้นตอนต้งนิตบุคคลหมุบบ้านจัดสรร แจงตัวเลขทั่วประเทศมีหมุบบ้านขอจัดสรรแล้ว 1.1 หมื่นโครงการ แต่ต้งนิตสำเร็จแค่ 1 พันแห่ง หรือ 9%

นายชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน เปิดเผยว่า กรมกำหนดจัดสัมมนาเรื่องการต้งนิตบุคคลหมุบบ้านจัดสรร ในพื้นที่ 5 ภูมิภาค ระหว่างเดือน ก.ค.-ส.ค. 2558 ได้แก่ 1) จ.เพชรบุรี วันที่ 1 ก.ค. ที่โรงแรมอมิฟิเรียล 2) จ.ภูเก็ต วันที่ 10 ก.ค. ที่โรงแรมเอทรีทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต บีช รีสอร์ท 3) จ.ชลบุรี วันที่ 24 ก.ค. ที่โรงแรมอมิฟิเรียล พัทยา อ.บางละมุง 4) จ.ขอนแก่น วันที่ 7 ส.ค.ที่โรงแรมพูลแมน อำเภอเมือง และ 5) จ.เชียงใหม่ วันที่ 21 ส.ค.ที่โรงแรมอมิฟิเรียล แม่ปิง อ.เมือง



ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต

จะเน้นกลุ่มเป้าหมายลูกบ้านในโครงการจัดสรร เจ้าของโครงการ และผู้บริหารนิตบุคคลฯ เพื่อทำความเข้าใจกระบวนการต้งนิตบุคคล อำนวยหน้าที่ สิทธิตามขอบเขตกฎหมาย ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการตามขั้นตอนได้อย่างถูกต้อง สามารถบริหารทรัพย์สินส่วนกลางหลังจากได้รับ

โอนเป็นของนิตบุคคลฯ

นายชูศักดิ์กล่าวต่อว่า ที่มาของการจัดสัมมนาเกิดจากสภาพปัญหาปัจจุบัน ยังมีหมุบบ้านจัดสรรไม่สามารถต้งนิตได้ อีกจำนวนมาก จากสถิติปัจจุบันกรมที่ดินออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศแล้ว 11,390 โครงการ แต่ต้งนิตได้ 1,020 ราย หรือคิดเป็น 9% แยกเป็นในพื้นที่กรุงเทพฯ 4,656 โครงการ ต้งนิตได้ 613 ราย หรือ 13% ต่างจังหวัดออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว 6,734 โครงการ ต้งนิตได้ 507 ราย หรือ 7.5% สะท้อนว่าการต้งนิตนิตยังไม่มีประสิทธิภาพ

สำหรับสาเหตุหลักที่ต้งนิตไม่ได้เกิดจาก 1) เจ้าของโครงการไม่ดำเนินการแจ้งต้งนิต ขณะที่ลูกบ้านก็ไม่มีความรู้เรื่องการต้งนิต 2) ผู้ซื้อไม่สามารถรวมตัวกันได้อย่างน้อยครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงจัดสรรที่จำหน่าย และ 3) ผู้ซื้อไม่ต้องการรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการ เนื่องจากไม่ต้องการรับภาระดูแล และประสงค์จะโอนให้เป็นของสาธารณะ

“ปัญหาการต้งนิตบุคคลหมุบบ้านจัดสรร มีหลากหลาย ทำให้แต่ละหมุบบ้านกว่าจะต้งนิตได้ต้องใช้เวลาเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 5 ปี หนึ่งในปัญหาลาสสิกคือขั้นตอนการรับโอนสาธารณูปโภคจากเจ้าของโครงการให้กับนิต เพราะลูกบ้านบางโครงการก็ต้องการรับโอนสาธารณูปโภคที่อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ทำให้ตกลงกันไม่ได้ แต่บางโครงการที่ลูกบ้านส่วนใหญ่ยอมรับได้ว่าต้องเสื่อมสภาพไปตามเวลา ก็จะไม่มีปัญหา”

ล่าสุด สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงมีแนวคิดจะเสนอกฎที่ดินขอแก้ไข พ.ร.บ.จัดสรรที่ พ.ศ. 2543 เพิ่มเติมทางออกคือจะแก้กฎหมายให้ต้งนิตเป็นคณะอนุกรรมการขึ้น เพื่อเป็นบุคคลที่ 3 ทำหน้าที่ตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการ เมื่อถึงขั้นตอนการรับโอน และหากมีข้อเสนอนี้ผ่านส.ส.จากการจัดสัมมนา ก็จะรวบรวมเพื่อนำมาประมวลแก้ไข พ.ร.บ.จัดสรรที่ดินไปในคราวเดียวกัน