

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณา

แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๒๕ วรรคสอง และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และได้นำคำขอลงบัญชีคู่มือเรื่องการจัดสรรที่ดิน ตามแบบ จ.ส.ก. ๔ ท้ายประกาศนี้แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ส่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในสองวันทำการ นับแต่วันที่ส่งรับคำขอ และให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งรับคำขอ

(๒) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นผู้ส่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ

ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครภายในสองวันทำการนับแต่วันที่ได้รับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครรีบส่งเรื่องดังกล่าวให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในวันนั้นหรือวันทำการถัดไป เพื่อเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ได้รับคำขอ

(๓) กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ส่งคำขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งคำขอ

(๔) กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้ส่งคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภายในสองวันทำการนับแต่วันที่ได้รับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งคำขอ

ข้อ ๒ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งเพื่อพิจารณาตรวจสอบความถูกต้อง

เมื่อได้ตรวจสอบความถูกต้องตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้รายงานผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบ ตามแบบบันทึก รายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ก่อนเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาตามข้อ ๑

ข้อ ๓ ในกรณีที่ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกัน ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้ง ประเมินการก่อสร้าง เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันด้วย ทั้งนี้ การประเมินการก่อสร้างดังกล่าวจะต้องคำนวณตามราคากลางของทางราชการ รวมกับราคาค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันทั้งโครงการ

(๒) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จบางส่วน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันเฉพาะส่วนที่ยังมิได้จัดทำ

สัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๔ การดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๑) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้งโครงการ

(๒) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จเพียงบางส่วน ให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เฉพาะส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ แต่เมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาใหม่ทั้งโครงการ

สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๕ ในการพิจารณาตรวจสอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการประมาณการค่าก่อสร้างเพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้ง จะออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินด้วยก็ได้

ข้อ ๖ ก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการประมาณการค่าก่อสร้างตามข้อ ๓ และค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามข้อ ๔ เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบเพื่อดำเนินการจัดให้มีการค้ำประกันให้แล้วเสร็จ

ข้อ ๗ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อาจพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สรรับคำขอโดยมีเหตุผลอันสมควร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งเหตุผลที่ไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าวให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ครบกำหนด

ข้อ ๘ เมื่อคณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ประธานกรรมการพิจารณาลงนามให้แล้วเสร็จภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๙ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ในจังหวัดอื่นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าผู้นั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ข้อ ๑๐ เมื่อคณะกรรมการได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการตามข้อ ๘

ข้อ ๑๑ เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว
ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ
ในจังหวัดอื่น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดิน
ทราบ

การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต
พร้อมทั้งแจ้งให้ชำระค่าธรรมเนียมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทำการจัดสรร
ที่ดินลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานในบัญชีคู่มือการจัดสรรที่ดินก่อนรับใบอนุญาต

ข้อ ๑๓ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินประสงค์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ
หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ
ในการจัดสรรที่ดิน ตามแบบ จ.ส.ก. ๕ ท้ายประกาศนี้ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ข้อ ๑๔ การพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการ
จัดสรรที่ดินตามข้อ ๑๓ ให้นำความตามข้อ ๑ ถึงข้อ ๑๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๕ ขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และ
วิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ขัดหรือแย้งกับประกาศนี้ให้ใช้ประกาศนี้แทน
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕

ยงยุทธ วิชัยดิษฐ

รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

บัญชีคู่มือเรื่องการจัดสรรที่ดิน
จังหวัด.....

[illegible]



จ.ส.ก. 5

คำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ
หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้ง
สำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
และได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ และวิธีการในการ
จัดสรรที่ดินมาแล้ว.....ครั้ง ดังนี้
๑.
๒.
๓.
.....

รายละเอียด
การขอแก้ไข
เปลี่ยนแปลง
แผนผัง
โครงการ
หรือวิธีการ
ในการ
จัดสรรที่ดิน

ผู้ขอจัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือ
วิธีการในการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

หลักฐานและ
รายละเอียด

- ☐ โฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
- ☐ บันทึกความยินยอมให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง ซึ่งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง
- ☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง
- ☐ โครงการ หรือวิธีการที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ☐ หนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อผู้ขอ

(.....)

วันที่.....