

## ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔

ตามที่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ และได้มีกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ และกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ และกฎกระทรวงดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงไปจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎกระทรวงเดิมหลายประการ เช่น

การจดทะเบียนอาคารชุด กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ต้องยื่นร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดในขั้นตอนการจดทะเบียนอาคารชุด การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปตามเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดจากเดิมมาจากราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด กรณีที่อาคารชุดมีห้องชุดเพื่อการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกไม่ให้รบกวนผู้อยู่อาศัยและห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุดนอกจากพื้นที่ที่จัดไว้ดังกล่าวผู้ใดฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนเพื่อรับรองข้อบังคับและผู้จัดการซึ่งผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด (ผู้ประกอบการ) ได้ดำเนินการไว้ รวมทั้งเพื่อให้มีการแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และได้มีการเปลี่ยนแปลงองค์ประชุมของที่ประชุมใหญ่ รวมทั้งมติของเจ้าของร่วมที่จะใช้ลงมติในเรื่องที่สำคัญ ๆ กรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ผู้จัดการหรือคณะกรรมการ กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำมายื่นจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องดำเนินการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เจ้าของร่วมมีมติ หากพ้นระยะเวลาดังกล่าวจะมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

กำหนดหน้าที่ให้ผู้จัดการต้องปฏิบัติ เช่น ให้จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาสิบห้าวันต่อเนื่องกันผู้จัดการที่ไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวให้ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติ ฟ้องบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป

กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องออกหนังสือปลอดหนี้ให้กับเจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว และกำหนดโทษสำหรับผู้จัดการที่ไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวให้ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติ

ให้อำนาจคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำบัญชี รายงานประจำปี แต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี และให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าว

/ กำหนดให้...

กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มตามที่กำหนดในข้อบังคับแต่ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ และให้ถือว่าเงินเพิ่มดังกล่าวเป็นเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ด้วย

เปลี่ยนแปลงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด เนื่องจากเดิมกำหนดไว้ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๓ ได้มีการปรับปรุงบางส่วนใน พ.ศ.๒๕๒๙ พ.ศ.๒๕๓๖ และ พ.ศ.๒๕๔๐ จึงปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน เช่น ค่าจดทะเบียนอาคารชุดจากเดิม ๕๐๐ บาท เป็น ๒,๐๐๐ บาท ค่าคำขอ จากเดิม ๒ บาท เป็น ๒๐ บาท เป็นต้น

กรมที่ดินจึงได้มีคำสั่ง ที่ ๑๕๑๒/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๔ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการร่างระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ..... เพื่อพิจารณาร่างระเบียบให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด และกฎกระทรวง ที่แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยระเบียบดังกล่าวจะเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การจดทะเบียนผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ซึ่งคณะกรรมการฯ ดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว กรมที่ดินจึงได้จัดประชุมชี้แจงแนวทางการปฏิบัติงานตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวกับพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ณ โรงแรมมิราเคิล เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ระเบียบนี้เรียกว่า ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔ ซึ่งจะมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป โดยได้ยกเลิกระเบียบว่าด้วยอาคารชุดที่ใช้อยู่เดิมจำนวน ๕ ฉบับ คือ

๑. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓
๒. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๖
๓. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๗
๔. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒
๕. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๗

ตลอดจนได้แก้ไขปรับปรุงแบบพิมพ์ท้ายระเบียบเดิม และเพิ่มเติมแบบพิมพ์ใหม่ให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎกระทรวงที่แก้ไขใหม่ โดยมีแบบพิมพ์ที่ได้แก้ไขปรับปรุงและเพิ่มเติมตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดที่แก้ไขปรับปรุงใหม่ จำนวน ๒๖ แบบพิมพ์ โดยแบบพิมพ์ต่าง ๆ ที่ได้ปรับปรุงใหม่นี้ได้จัดพิมพ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งกรมที่ดินจะได้จัดส่งให้หน่วยงานภายในสังกัดเพื่อนำไปใช้ตามระเบียบใหม่ต่อไป ทั้งนี้ เมื่อระเบียบมีผลบังคับแล้ว จะมีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนยิ่งขึ้นในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎกระทรวงที่แก้ไขปรับปรุงใหม่ เช่น การขอจดทะเบียนอาคารชุดผู้ขอจดทะเบียนจะต้องแสดงหลักฐานที่แสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง การขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ เปลี่ยนผู้จัดการ หรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ยื่นคำขอจะต้องแสดงสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวกับการประชุมเจ้าของร่วมประกอบคำขอจดทะเบียน เช่น หนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม รายงานการประชุม หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) หากผู้จัดการมายื่นจดทะเบียนภายหลังครบกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติซึ่งมีโทษปรับนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวนด้วย

ตามที่ได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยกฎหมายดังกล่าวอาคารชุดโดยได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ซึ่งพระราชบัญญัตินี้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ และได้มีกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ และกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๓ และกรมที่ดินได้มีคำสั่ง ที่ ๑๕๑๒/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๔ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการร่างระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย อาคารชุด พ.ศ..... เพื่อพิจารณาตรวจร่างระเบียบให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ที่แก้ไขเพิ่มเติม และกฎกระทรวงดังกล่าว