

IRM เผยกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่กระทบการ จดทะเบียนนิติบุคคล



เผยกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่กระทบการจดทะเบียนนิติบุคคล ย้ำโครงการใหม่มีปัญหาเพราะสำนักงานที่ดินทั่วประเทศยังไม่พร้อม

อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) เผยสำนักงานที่ดินทั่วประเทศยังจัดบริการไม่สอดคล้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ ยืนยันกระทบการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรรล่าช้า เหตุไม่แต่งตั้งอนุกรรมการรองรับความต้องการ ย้ำโครงการบ้านจัดสรรใหม่ทั่วประเทศที่จัดประชุมเพื่อจดทะเบียนหลังวันที่ 27 พฤษภาคม 59 มีปัญหาเพราะไม่ผ่านการตรวจสอบมาตรฐานโภคจากภาครัฐ

นายธนินทร์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่าที่ผ่านมาโครงการจัดสรรต่าง ๆ ดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรรตามกฎหมายที่ดินฉบับเดิมที่ระบุให้ผู้จัดสรรต้องดูแลมาตรฐานโภคครบ 1 ปี แล้วแจ้งให้ผู้ซื้อจัดประชุมเพื่อแต่งตั้งนิติบุคคล และผู้จัดสรรจะต้องให้ผู้ซื้อตรวจสอบความเรียบร้อยต่าง ๆ หลังจากนั้นผู้จัดสรรจึงทำการโอนมาตรฐานโภค เงินกองทุน 7% และเงินค่าส่วนกลางที่เก็บล่วงหน้าที่ยังใช้ไม่หมดให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรร แต่หลังจากที่มีการประกาศใช้ระเบียบจัดสรรที่ดินฉบับใหม่เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2559 ที่ผ่านมา ผู้ซื้อไม่สามารถตรวจสอบมาตรฐานโภคได้อีกต่อไป เนื่องจากกฎหมายระบุให้ผู้จัดสรรจะต้องแจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้แต่งตั้งอนุกรรมการทำหน้าที่ตรวจสอบแทน หลังจากนั้นผู้จัดสรรต้องแจ้งให้ผู้ซื้อจัดประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร และมาตรฐานโภคต่าง ๆ จะถูกโอนเป็นของนิติบุคคลโดยอัตโนมัติ เพราะมีอนุกรรมการทำหน้าที่ตรวจสอบในเบื้องต้นแล้ว

อย่างไรก็ตาม นักบริหารทรัพย์สินและผู้จัดสรรส่วนใหญ่เพิ่งทราบรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายฉบับใหม่เมื่อเดือนกรกฎาคม 2559 ที่ผ่านมา ทำให้ผลการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลที่ดำเนินการไปแล้วไม่สามารถนำมาใช้ได้ เนื่องจากทางสำนักงานที่ดินไม่ยอมรับผลการประชุมของโครงการต่าง ๆ ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินไม่ได้แต่งตั้งอนุกรรมการไปตรวจสอบระบบมาตรฐานโภคของโครงการก่อนการประชุม ดังนั้น ทุกโครงการที่ต้องการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรรหลังจากวันที่ 27 พฤษภาคม 2559 จะต้องแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินไปตรวจสอบก่อน

นายธนินทร์เอกเปิดเผยเพิ่มเติมว่า หลังจากที่ผู้จัดสรรและนักบริหารทรัพย์สินไปแจ้งสำนักงานที่ดินให้มาตรวจสอบ

สาธารณูปโภคตามกฎหมายใหม่ ปัญหาที่เกิดขึ้นในขณะนี้สำนักงานที่ดินทั่วประเทศยังไม่ทราบว่าต้องแต่งตั้ง
อนุกรรมการเข้าไปทำหน้าที่ดังกล่าวตามกฎหมายใหม่ทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนนิติบุคคลได้ และเกิดผลกระทบ
ต่อผู้จัดสรรที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านอีกครั้ง หากจัดประชุมใหม่อาจทำให้ลูกบ้าน
ไม่เข้าใจและไม่ต้องการร่วมประชุมอีก ที่สำคัญจะต้องรอให้กรมที่ดินแต่งตั้งอนุกรรมการเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ
ตามขั้นตอนกฎหมายใหม่ ทำให้เกิดความล่าช้าในการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร เนื่องจากมีโครงการต่างๆ รอ
คิวจดทะเบียนจำนวนมาก โดยเฉพาะจังหวัดที่มีการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรจำนวนมาก เช่น เชียงใหม่ โคราช
ขอนแก่น อุตรธานี รวมทั้งในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล เพราะเชื่อว่าทุกโครงการที่จัดประชุมหลังวันที่ 27
พฤษภาคม 2559 จะได้รับผลกระทบและมีปัญหาในการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร ดังนั้น กรมที่ดินควรมี
หนังสือแจ้งไปยังสำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ เพื่อทราบวิธีการปฏิบัติตามระเบียบจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ สำหรับ
รองรับความต้องการของโครงการจัดสรรที่ต้องการจดทะเบียนนิติบุคคล เพราะจากที่ไปสอบถามสำนักงานที่ดิน
แต่ละแห่งส่วนใหญ่ยังไม่ทราบและยังไม่ได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว ทำให้
การจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรรช่วงนี้ต้องล่าช้าออกไป

IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 20 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และ
จดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ
www.irm.co.th

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์บูม จำกัด คุณอภิญา โทร.081-438-7353 คุณมนัสวิน 081-191-6779 Email:
prboomcompany@gmail.com