

IRM เผยการแก้ไขพ.ร.บ.จัดสรรที่ดินคุ้มครองทั้งผู้ บริโภคและผู้ประกอบการ

IRM เผยการแก้ไขพ.ร.บ.จัดสรรที่ดินคุ้มครองทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการ

ย้ำสาระสำคัญที่ควรรู้คือเรื่องโฉนดพื้นที่ส่วนกลางและการโอนสาธารณูปโภค

อินเตอร์เรียลตี้(IRM)เผยสาระสำคัญของการแก้ไขพ.ร.บ.จัดสรรที่ดินล่าสุด คุ้มครองโฉนดที่ดินพื้นที่ส่วนกลาง และ การตรวจสอบความสมบูรณ์ของสาธารณูปโภคก่อนโอนให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรร ยืนยันทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการได้รับประโยชน์

นายธนันท์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า เมื่อเร็ว ๆ นี้ภาครัฐได้มีการแก้ไขพ.ร.บ.จัดสรรที่ดินหลายมาตรา โดยสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อบ้านจัดสรรและผู้ประกอบการนั้น คือเรื่องโฉนดที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือโฉนดที่ดินที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะ เช่น สนามหญ้า ทางเดิน สระว่ายน้ำ ฯลฯ ซึ่งก่อนหน้านี้ไม่ได้จัดแจ้งไว้หลังโฉนดว่าเป็นที่ดินส่วนกลางสำหรับสาธารณะ ซึ่งอาจถูกนำไปโอนให้กับบุคคลอื่นได้ จึงมีการแก้ไขกฎหมายเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค และได้ระบุไว้หลังโฉนดว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ภายใต้ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินไม่สามารถโอนได้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ประกอบการนำเอาที่ดินส่วนกลางดังกล่าวไปทำอย่างอื่นหรือโอนให้บุคคลอื่น นอกจากเป็นการโอนที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรหรือตามกฎหมายเวนคืนที่ดิน

นอกจากนี้แล้วยังมีการแก้ไขเรื่องการโอนสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรร เดิมพ.ร.บ.จัดสรรที่ดินปี 2543 ระบุว่า เมื่อผู้ประกอบการสร้างสาธารณูปโภคเสร็จเรียบร้อยและดูแลครบ 1 ปี ให้ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร และทำการโอนสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคล โดยจะต้องมีการซ่อมแซมให้เกิดความสมบูรณ์ ที่ผ่านมามีปัญหาต่างๆ เกิดขึ้นและไม่สามารถโอนได้ กฎหมายฉบับนี้ได้เปลี่ยนแปลงว่าเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลแล้วสามารถโอนสาธารณูปโภคได้เลย โดยจะมีคณะกรรมการกลางจากภาครัฐเป็นผู้ตรวจสอบความสมบูรณ์ของสาธารณูปโภคก่อนส่งมอบให้กับนิติบุคคล แต่หากไม่สามารถจดทะเบียนนิติบุคคลได้หรือมีองค์ประชุมไม่ครบ หรือมีมติไม่จัดตั้งนิติบุคคล หากครบ 180 วันแล้วผู้ประกอบการสามารถโอนสาธารณูปโภคให้กับเทศบาลหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ทันที

นายธนันท์เอกเปิดเผยเพิ่มเติมว่า การแก้ไขพ.ร.บ.จัดสรรที่ดินในครั้งนี้ ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการจะได้รับประโยชน์จากการคุ้มครองของกฎหมาย โดยในส่วนของผู้บริโภคนั้นจะมั่นใจว่าพื้นที่ส่วนกลางจะไม่ถูกนำไปใช้ทำประโยชน์อย่างอื่นโดยผู้ประกอบการ และเรื่องการโอนสาธารณูปโภคโดยอัตโนมัติหลังจากได้จดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรรนั้น จะมีการตรวจเรื่องความสมบูรณ์โดยคณะกรรมการกลางจากกรมที่ดิน ทำให้ลดความขัดแย้งระหว่างทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการได้ ที่สำคัญหากโครงการใดไม่จดทะเบียนนิติบุคคล ผู้ซื้อต้องทราบที่ดิน

ส่วนกลางจะตกเป็นของสาธารณะที่อยู่ภายใต้การดูแลของเทศบาลไม่ใช่ของนิติบุคคลอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการอยู่อาศัยในโครงการ เช่น เรื่องความปลอดภัย ความสงบ การดูแลอื่น ๆ ฯลฯ เนื่องจากใครก็สามารถเข้ามาในโครงการได้ ดังนั้น จะต้องตระหนักและวิเคราะห์อย่างละเอียดในเรื่องนี้ ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการที่เคยประสบปัญหาเรื่องอยู่อาศัยไม่ยอมรับสาธารณูปโภค เนื่องจากมีข้ออ้างที่ไม่มีเหตุผลทำให้ผู้จัดสรรต้องดูแลพื้นที่ส่วนกลางตลอดไปก็จะไม่เกิดขึ้นอีก ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายในครั้งนี้จะคุ้มครองทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการ “การเปลี่ยนแปลงกฎหมายดังกล่าว จะทำให้การบริหารจัดการของผู้บริหารทรัพย์สินมีความชัดเจนมากขึ้น เพราะก่อนหน้านี้ไม่มีคนกลางเข้ามาตรวจโอนสาธารณูปโภค เมื่อมีคณะกรรมการจากภาครัฐเข้ามาทำหน้าที่จะทำให้เกิดความน่าเชื่อถือมากขึ้น นอกจากนี้แล้วผู้บริหารทรัพย์สินจะต้องชี้แจงให้ผู้อยู่อาศัยทราบว่าหากส่วนกลางตกไปเป็นของสาธารณะแล้วจะเกิดผลกระทบทางด้านใดบ้าง เช่น ทำให้มูลค่าโครงการลดลงเนื่องจากความเสื่อมโทรมของโครงการ ดังนั้น จะต้องให้ความรู้กับผู้อยู่อาศัย” นายธนินทร์กล่าว

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์ บูม จำกัด คุณณภิญญา โทร.081-438-7353 คุณมนัสวิน 081-191-6779 Email:
prboomcompany@gmail.com