

ข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดสรรที่ดิน

ในเขตพื้นที่ที่ประกาศเป็นนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๓

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงข้อบังคับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๓ (๑) และมาตรา ๓๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จึงออกข้อบังคับไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดสรรที่ดินในเขตพื้นที่ที่ประกาศเป็นนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๓”

ข้อ ๒ ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกข้อบังคับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๘

ข้อ ๔ ในข้อบังคับนี้

“การจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินแปลงเดียวหรือที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันภายในแนวเขตพื้นที่ที่ประกาศเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ทั้งนี้ ต้องเป็นการจำหน่ายไปเพื่อเป็นที่ประกอบอุตสาหกรรม การบริการ พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม การบริการ หรือพาณิชยกรรม

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“พื้นที่สาธารณูปโภค” หมายความว่า ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ระบบถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ เป็นต้น

“บริการอื่น” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นนอกเหนือจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต้องจัดให้มีในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามข้อบังคับนี้

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

“หนังสืออนุญาต” หมายความว่า หนังสืออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือหนังสืออนุญาตให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม และให้หมายความรวมถึงหนังสืออนุญาตให้ก่อการผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรด้วย

“ผู้ขอจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า เอกชนหรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่ประสงค์จะจัดสรรที่ดินในเขตพื้นที่ที่ประกาศเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในเขตพื้นที่ที่ประกาศเป็นนิคมอุตสาหกรรม และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตและผู้รับโอนสิทธิในที่ดินจากผู้จัดสรรที่ดินคนก่อนด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อ ๆ ไปด้วย

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๕ ให้ผู้ว่าการรักษาการตามข้อบังคับนี้ และให้มีอำนาจออกระเบียบหรือประกาศเพื่อปฏิบัติการตามข้อบังคับนี้

หมวด ๑

การกำกับ ดูแลการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

ข้อ ๖ ให้ กนอ. กำกับ ดูแลการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามข้อบังคับนี้ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) พิจารณาคำขออนุญาต การออกไปอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

(๒) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามแผนผังโครงการและวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๓) พิจารณาการขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม การขออนุญาตก่อการผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร

(๔) เรียกหรือเชิญให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น แนะนำทางวิชาการ หรือส่งเอกสารหรือข้อมูลการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมตามที่เห็นสมควร

หมวด ๒

การขออนุญาตและการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ในนิคมอุตสาหกรรม

ข้อ ๓ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ว่าราชการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย

ข้อ ๔ ผู้ใดประสงค์จะขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อ กนอ. พร้อมหลักฐานและรายละเอียดเท่าที่จำเป็นแก่กรณีการจัดสรรที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) สำเนาโฉนดที่ดินหรือสำเนานั่งสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและต้องเป็นที่ดินที่อยู่ภายในแนวเขตพื้นที่ที่ประกาศเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยแล้ว โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงการบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการอื่นไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของผู้ประกอบกิจการหรือผู้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งบริการอื่น ตลอดจนการปรับปรุงอื่นตามความเหมาะสมกับลักษณะและขนาดของนิคมอุตสาหกรรม และสภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการอื่นแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

แผนผังของระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการอื่นที่จะจัดให้มีทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว ทั้งนี้ รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่ กนอ. กำหนด โดยให้มุมด้านล่างข้างขวาของกระดาษแผนผังจะต้องแสดงดังนี้ แผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ที่ตั้งของที่ดิน ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

(๕) แผนงาน โครงการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอจัดสรรที่ดิน

(๙) หลักฐานการให้ความยินยอมหรือความเห็นชอบจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่จะขออนุญาตทำการจัดสรร

ข้อ ๕ เมื่อ กนอ. ได้รับคำขอตามข้อ ๔ แล้วให้ตรวจสอบคำขอดังกล่าวหากเห็นว่าไม่ครบถ้วนให้แจ้งผู้ขอจัดสรรที่ดินดำเนินการส่งหลักฐาน และรายละเอียดเพิ่มเติมให้ครบถ้วนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการยื่นหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่ กนอ. กำหนด หรือได้ยื่นหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดต่อ กนอ. แล้ว แต่หลักฐานและรายละเอียดนั้นยังไม่ครบถ้วน ให้ กนอ. ส่งไม่รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมส่งหลักฐานและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องคืนให้แก่ผู้ขอจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ กนอ. ตรวจสอบแล้วเห็นว่าหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่ง หรือหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคสองครบถ้วนแล้ว ให้รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและแจ้งให้ผู้ขอจัดสรรที่ดินทราบต่อไป

ข้อ ๑๐ เมื่อ กนอ. ได้มีคำสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ กนอ. พิจารณาคำขอดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และหลักฐานและรายละเอียดประกอบที่ถูกต้องและครบถ้วน หากเห็นสมควรอนุญาตให้เสนอผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายเพื่อพิจารณา เมื่อผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายเห็นชอบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินแล้ว ให้ กนอ. ออกหนังสืออนุญาต พร้อมทั้งแจ้งผลการพิจารณาและจัดส่งสำเนาแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เพื่อใช้ประกอบการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินต่อไป

ข้อ ๑๑ ให้ กนอ. ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเมื่อผู้ขอจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังต่อไปนี้ครบถ้วนแล้ว

(๑) รังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ขอจัดสรร พร้อมออกโฉนดที่ดินตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่ต้องแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดสรร

(๒) ให้ที่ดินแปลงย่อยที่จัดเป็นระบบสาธารณูปโภค ปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น

(๓) ปรับปรุงที่ดินและจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ตามแผนผังโครงการและวิธีจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม หรือได้ดำเนินการจัดให้มีการค้าประกันการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกตามข้อ ๑๕

ข้อ ๑๒ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ กนอ. ส่งสำเนาใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่อนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อขอให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน รวมทั้งเมื่อได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วก็ขอให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกนั้นด้วย

ข้อ ๑๓ กรณีที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วผู้ขอจัดสรรที่ดินจะต้องนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปดำเนินการให้พนักงานเจ้าหน้าที่

จดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ให้ที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนอง

ข้อ ๑๔ ถ้าผู้ขอจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมประสงค์จะขอจัดสรรที่ดินเพิ่มเติมหรือขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอพร้อมหลักฐานประกอบการพิจารณาต่อ กนอ. ทั้งนี้ ให้นำความตามข้อ ๘ ข้อ ๙ ข้อ ๑๐ ข้อ ๑๑ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๓ มาใช้บังคับกับการดังกล่าวโดยอนุโลม

หมวด ๓

การกำกับการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก

ข้อ ๑๕ กรณีที่ผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ผู้ขอจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการอื่น หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ ผู้ขอจัดสรรที่ดินดังกล่าวต้องนำหลักประกันเป็นเงินสดหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ กนอ. เชื่อถือได้ตามจำนวนที่ กนอ. กำหนด มามอบไว้ต่อ กนอ. เพื่อกำกับการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการอื่น หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ

ถ้าผู้ขอจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการอื่น หรือปรับปรุงที่ดินไม่แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณี que เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ให้ กนอ. ใช้สิทธิริบหลักประกันหรือเรียกร้องให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันชำระเงินให้แก่ กนอ. ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่กำหนด เพื่อที่ กนอ. จะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการอื่น หรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

หมวด ๔

การก่อการะผูกพันแก่ที่ดินในโครงการ

ข้อ ๑๖ ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดการะผูกพันใด ๆ แก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย

ข้อ ๑๗ การขอทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดการะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

(๑) เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการและวิธีการตามที่ได้รับอนุญาตแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดการะผูกพันแก่ที่ดินที่จัดสรร ให้ยื่นคำขอเป็นหนังสือ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานต่อ กนอ.

(๒) ให้ กนอ. พิจารณาตรวจสอบคำขอให้แล้วเสร็จภายในห้าวันทำการนับจากวันที่ กนอ. ได้รับคำขอ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องโดยถูกต้อง ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณา และเสนอผลการพิจารณาต่อผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย

(๓) เมื่อผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาเห็นสมควรอนุญาตตามที่ผู้จัดสรรที่ดิน มีคำขอแล้ว ให้ กนอ. ออกหนังสืออนุญาตแก่ผู้จัดสรรที่ดินไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบ โดยเร็ว ทั้งนี้ หนังสืออนุญาตต้องระบุชื่อโครงการจัดสรรที่ดิน เลขที่ใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองประโยชน์ ประเภทหรือลักษณะการใช้ที่ดิน ประเภทนิติกรรม ชื่อคู่กรณี และระยะเวลาในการก่อให้เกิดการะผูกพันด้วย

(๔) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดการะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

(๔.๑) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดการะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

(๔.๒) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดการะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่สังหาริมทรัพย์อื่น ต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น

(๔.๓) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่า

ก. การให้เช่าที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นการเช่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับลักษณะการให้บริการหรือการให้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการ ซึ่งได้รับอนุญาตจากผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย หรือสัญญาจะซื้อจะขายหรือเอกสารโฆษณา

ข. เมื่อผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมามีการขออนุญาตให้เช่ากับคู่กรณีใหม่โดยยังอยู่ในระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานว่าสัญญาเช่าเดิมได้ระงับไปแล้ว ผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายจึงจะอนุญาตให้เช่าได้

ค. เมื่อผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมาผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซึ่งได้มีการตกลงให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ การให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันและให้ผู้เช่าดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย แต่ทั้งนี้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องแจ้งการให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่านั้นให้ กนอ. ทราบด้วย

(๔.๔) ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคในพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินนั้นแจ้งความประสงค์ดังกล่าวต่อผู้ประกอบการในพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินนั้นก่อน และต้องได้รับความยินยอมจากผู้ประกอบการในพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินนั้นด้วย

(๕) การก่อภาระผูกพันในที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนอง วงเงินจำนองอย่างสูงต้องไม่เกินราคาประเมินแห่งทรัพย์สินที่จำนองนั้น สำหรับที่ดินให้ยึดถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ขอจัดสรรที่ดินแสดงต้นทุนการก่อสร้างตามความเป็นจริงโดยแยกดังนี้

(๕.๑) กรณีที่ดินเปล่า วงเงินจำนองอย่างสูงต้องไม่เกินราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดิน หรือราคาที่ดินคณะกรรมการกำหนดหรือเห็นชอบ

(๕.๒) กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินจำนองอย่างสูงต้องไม่เกินราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดิน รวมทั้งราคาส่งปลูกสร้างตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของ กนอ. หรือราคาที่ดินคณะกรรมการกำหนดหรือเห็นชอบ

(๕.๓) ราคาที่ดินคณะกรรมการกำหนดหรือเห็นชอบ หมายถึง ราคาจากแหล่งข้อมูลที่สามารถนำมาประมวลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาเงินที่จะอนุญาตให้จำนอง ดังต่อไปนี้

(ก) ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจำนองซึ่งแสดงไว้ในเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

(ข) ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจำนอง ซึ่งปรากฏในเอกสารโฆษณาหรือประชาสัมพันธ์โครงการจัดสรรที่ดิน

(ค) ราคาที่ดินที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินได้ประเมินเพื่อเป็นฐานในการอนุมัติสินเชื่อ

(ง) ราคาที่บริษัทประเมินกลางที่เป็นสมาชิกของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และได้รับอนุญาตให้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้รับรอง

ในกรณีที่ราคาตาม (ก) - (ง) ไม่ใกล้เคียงหรือไม่สอดคล้องกัน ให้ กนอ. พิจารณาแต่งตั้งผู้แทนไปตรวจสอบและพิจารณาใช้ราคาที่ดินโดยการเทียบเคียงกับที่ดินแปลงที่มีลักษณะและสภาพสาธารณูปโภคใกล้เคียงกัน

(๖) ผู้รับจำนองต้องยินยอมเปลี่ยนนี้และรับชำระหนี้เป็นรายโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย โดยถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนตามวงเงินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย และผู้รับจำนองยินยอมให้ผู้จำนองได้ถอนหรือปลดจำนองเป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยได้

(๗) ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้ที่ดินแปลงย่อยปลอดภาระผูกพันก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๘) ห้ามมิให้ทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินจัดสรรที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายกับผู้ซื้อที่ดินที่จัดสรรแล้ว เว้นแต่มีข้อตกลงยกเว้นไว้ในสัญญาจะซื้อขาย หรือมีหนังสือยินยอมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ทำนิติกรรมประเภทจำนองได้

(๙) เงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่ กนอ. เห็นสมควรเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินที่จัดสรร

หมวด ๕

การดำเนินการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการอื่น

แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม

ข้อ ๑๘ การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการอื่นแก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ ก.น.อ. กำหนด หรือตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ผู้จัดสรรที่ดินทำไว้กับ ก.น.อ.

หมวด ๖

การจัดการดูแล บำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค

และสิ่งอำนวยความสะดวก

ข้อ ๑๙ ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน ทางเท้า สวนสาธารณะ ต้องจดทะเบียนภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร

ให้ผู้จัดสรรที่ดิน หรือ ก.น.อ. แล้วแต่กรณี มีหน้าที่บำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกตามวรรคหนึ่งให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขท้ายใบอนุญาตหรือข้อตกลงหรือสัญญาที่ผู้จัดสรรที่ดินทำไว้กับ ก.น.อ.

ข้อ ๒๐ กรณีผู้จัดสรรที่ดินซึ่งมีหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกตามข้อ ๑๙ กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย ให้ ก.น.อ. สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และให้จัดการดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายภายในระยะเวลาที่กำหนด

หมวด ๗

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค
และสิ่งอำนวยความสะดวก

ข้อ ๒๑ การจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามที่ กนอ. ประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

หมวด ๘

การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๒ กรณีผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อ กนอ. ตามแบบที่ กนอ. กำหนด

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่ กนอ. กำหนด

ข้อ ๒๓ ให้ กนอ. ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานนิคมอุตสาหกรรม สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาบริเวณที่ดิน ที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล

การปิดประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้มีกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ปิดประกาศ และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบด้วย

ข้อ ๒๔ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินยื่นคำคัดค้านต่อ กนอ. ภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามข้อ ๒๓

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ส่วนงานเจ้าของเรื่องเสนอเรื่องให้ผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้น

สำหรับกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้ กนอ. ยกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้น ส่วนกรณีหากมีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ กนอ. เสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้ผู้ว่าการพิจารณา ทั้งนี้ คำวินิจฉัยของผู้ว่าการให้เป็นที่สุด

ข้อ ๒๕ เมื่อผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาต
ที่ได้ออกตามข้อบังคับนี้ ให้เป็นอันยกเลิก

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๖ บรรดาคำขออนุมัติหรืออนุญาตที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของ กนอ. ในวันที่ข้อบังคับนี้
ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นคำขออนุญาตดำเนินการจัดสรรที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการจัดสรรที่ดินตาม
ข้อบังคับนี้โดยอนุโลม ในกรณีที่คำขออนุมัติ อนุญาตดังกล่าวมีข้อแตกต่างไปจากคำขออนุมัติ
อนุญาตตามข้อบังคับนี้ ให้ กนอ. มีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตาม
ข้อบังคับนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

ประธาน ดันประเสริฐ

ประธานกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย