

## ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรณีผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพินหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘



### ๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอพินหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินโดยต้องดำเนินการดังนี้

๑.๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในพื้นที่ที่โครงการจัดสรรที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการว่า ยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

๑.๒ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด(แล้วแต่กรณี)อาจจะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร โดยให้ดำเนินการดังนี้

๑.๒.๑ กรณีตรวจสอบแล้วปรากฏว่าระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้ประธานคณะอนุกรรมการฯ ออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบฯไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการมาตรา ๔๔



ต่อไป โดยหนังสือรับรองผลการตรวจสอบดังกล่าวมีระยะเวลาการรับรองให้ใช้หนึ่งปี นับแต่วันออกหลักฐาน เมื่อครบกำหนดอายุในหนังสือรับรองแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินการเพื่อพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา ๔๔ ไม่แล้วเสร็จ ก็ต้องมีการยื่นคำขอให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค เพื่อออกหนังสือรับรองใหม่

๑.๒.๒ กรณีผลการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้คณะกรรมการคณะอนุกรรมการซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่จะสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อทำให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการแล้ว จึงออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบให้ไว้เป็นหลักฐาน

๑.๓ ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมกับส่งบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนให้ทราบ ดังนี้

๑.๓.๑ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบไว้ด้วย ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี)กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้แสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

๑.๓.๒ ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (พร้อมแนบรายการบัญชีทรัพย์สินตาม ๑.๓.๑) เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมร่วมกันเพื่อมีมติเห็นชอบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อไป

การส่งหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งนี้ ภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ถือตามความหมายที่กำหนดไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.๒๕๕๙ ข้อ ๔. “ภูมิลำเนา



หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน”



หรือในกรณีที่ให้บุคคลนำหนังสือแจ้งไปส่งแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องมีหลักฐาน การรับหนังสือของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะ ที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้ลงชื่อ รับหนังสือไว้จึงจะถือเป็นการแจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ถูกต้อง

๑.๓.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง (ตาม ๑.๓.๒) และบัญชี ทรัพย์สิน (ตาม ๑.๓.๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนด ระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้งด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกำหนดระยะเวลาสำหรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีเวลา รวมตัวกันเพื่อตัดสินใจว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ ซึ่งต้องมีเวลา ไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับทราบและปิดประกาศครบถ้วน แล้ว

๑.๓.๔ ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

๑.๓.๕ ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่ต้องส่งมอบเงินที่ต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้น



## ๒. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้ประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

๒.๑ รวมตัวกันจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อพิจารณาในเรื่อง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ หากมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับ ข้อบังคับแล้วให้ที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทน ในยื่นคำ ขอดจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่เห็นชอบให้ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัด จำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ถ้าหากผู้ซื้อได้แบ่งที่ดินแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้ แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

๒.๒ ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรร ที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องนำหลักฐานซึ่งประกอบด้วย รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อบังคับ หลักฐานการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (หลักฐานตามที่กำหนดไว้ใน กฎกระทรวง) และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค (หลักฐานตามที่ระเบียบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ กำหนด) เพื่อยื่นคำขอดจดทะเบียนต่อเจ้า พนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรมีมติ

๒.๓ การจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วย การขอดจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๓ กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
๒. วัตถุประสงค์
๓. ที่ตั้งสำนักงาน

๕. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

๕. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน

๖. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

๗. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

๘. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

๙. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๔ เอกสารหลักฐาน ที่ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องยื่น ประกอบคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีดังนี้

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีการลงมติด้วยคะแนนเสียง จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน ๒ ชุด

- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑)

- บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

- หลักฐานการปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

- หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินจาก คณะกรรมการ

- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ถ้ามี)





### ๓. พนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๑ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

- คำขอและเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- หลักฐานรายงานการประชุม
- หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณสุขปโภค(มีระยะเวลาการรับรอง ๑ ปีนับแต่วัน

ออกหลักฐาน)

- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณสุขปโภค (ถ้ามี)
- หลักฐานการแจ้งของผู้จัดสรรที่ดินและการรับแจ้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- หลักฐานการปิดประกาศ
- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน(แปลงสาธารณสุขปโภคและบริการสาธารณะ)

๓.๒ กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ส่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตาม๓.๑ ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วจึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป



๓.๓ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้ว เห็นว่าเอกสารและรายการตาม๓.๑ ถูกต้องครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕

กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว คณะกรรมการเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๓.๔ เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ส่วนทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดแจ้งให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไป

๓.๕ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบ  
ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค  
ที่ได้จัดให้มีขึ้น

---



ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการฯ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคว่ายังมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือไม่ กรณีตรวจสอบแล้วมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นให้คณะกรรมการออกหนังสือรับรองให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน (หนังสือรับรองมีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้ออกหลักฐาน)

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการดังนี้

- จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
- ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดการประชุม

คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย

มติ ๑. จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร  
๒. เห็นชอบข้อบังคับ  
๓. แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอ

ตัวแทนยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ (ตามแบบ จ.ส.ก.๖) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ

กรณีคำขอไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียน

กรณีเอกสารถูกต้องครบถ้วน สั่งรับคำขอ

กรณีเอกสารไม่ถูกต้อง

ปิดประกาศ กำหนด ๓๐ วัน

แจ้งผู้ขอ แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร ภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ไม่มีคัดค้าน

มีการคัดค้าน

จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตรวจสอบข้อเท็จจริงสรุปเรื่อง

ส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา

★★ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลแล้ว

มีมติว่าการคัดค้าน เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติฯไม่ชอบด้วยกฎหมาย

มีมติว่าการคัดค้าน ไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แจ้งสำนักงานที่ดิน สั่งยกเลิกคำขอ ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่มามีมติ

แจ้งสำนักงานที่ดิน สั่งรับจดทะเบียน ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่มามีมติ

★★กรณีทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะ ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร