

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โดย สรวุฒิ ทัพภวิมล
ผอ.ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

กรณีผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพินหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558



1. ผู้จัดสรรที่ดิน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับ ความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอพินหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการจัดสรรที่ดินโดยต้องดำเนินการดังนี้

1.1 ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในพื้นที่ที่โครงการจัดสรรที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการว่า ยังมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

1.2 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัด (แล้วแต่กรณี) อาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดไปตรวจสอบระบบ สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร โดยให้ดำเนินการดังนี้

1.2.1 กรณีตรวจสอบแล้วปรากฏว่าระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้ประธานคณะกรรมการฯ ออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบฯไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการตามมาตรา 44 ต่อไป โดยหนังสือรับรองผลการตรวจสอบดังกล่าวมีระยะเวลาการรับรองให้ใช้หนึ่งปี นับแต่วันที่ออกหนังสือ เมื่อครบกำหนดอายุในหนังสือรับรองแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินการเพื่อพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา 44 ไม่แล้วเสร็จ ก็ต้องมีการยื่นคำขอให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค เพื่อออกหนังสือรับรองใหม่



1.2.2 กรณีผลการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้คณะกรรมการฯ คณะอนุกรรมการซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่จะสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อทำให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ เมื่อผู้จัดสรรที่ดิน ได้ดำเนินการแล้ว จึงออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบให้ไว้เป็นหลักฐาน



1.3 ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมกับส่งบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนให้ทราบ ดังนี้

1.3.1 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบไว้ด้วย ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี) กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้แสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย



1.3.2 ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (พร้อมแนบรายการบัญชีทรัพย์สินตาม 1.3.1) เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมร่วมกันเพื่อมีมติเห็นชอบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อไป



การส่งหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไป ยังกฎมิลาเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งนี้ กฎมิลาเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ถือตามความหมายที่ กำหนดไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.2559 ข้อ 4. “กฎมิลาเนา หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน”



หรือในกรณีที่ให้บุคคลนำหนังสือแจ้งไปส่งแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องมียุทธศาสตร์การ รับหนังสือของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะ ที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้ลงชื่อรับ หนังสือไว้จึงจะถือเป็นการแจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ถูกต้อง

1.3.3 ผู้จัดสรรที่ดินต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง (ตาม 1.3.2) และบัญชีทรัพย์สิน (ตาม 1.3.1) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน หนังสือแจ้งด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกำหนด ระยะเวลาสำหรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีเวลา รวมตัวกันเพื่อตัดสินใจว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ ซึ่งต้องมีเวลาไม่น้อย กว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรราย สุดท้ายได้รับทราบและปิดประกาศครบถ้วนแล้ว



1.3.4 ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

1.3.5 ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่ต้องส่งมอบเงินที่ต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้น



2. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้ประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการ ดังนี้



2.1 รวมตัวกันจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อพิจารณาในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นว่าจะจัดตั้งหรือไม่ หากมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับข้อบังคับแล้ว ให้ที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่เห็นชอบ

ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง มีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ถ้าหากผู้ซื้อได้แบ่งที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม



2.2 ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องนำหลักฐานซึ่งประกอบด้วยรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อบังคับ หลักฐานการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบบัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (หลักฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง) และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค(หลักฐานตามที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. 2559 กำหนด) เพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ



2.3 การจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. วัตถุประสงค์

3. ที่ตั้งสำนักงาน

4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน

6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เอกสารหลักฐาน ที่ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีดังนี้

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีการลงมติด้วยคะแนนเสียงจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน



- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 2 ชุด
- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)
- บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)
- หลักฐานการปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร
- หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ
- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ถ้ามี)

3. พนักงานเจ้าหน้าที่

3.1 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

- คำขอและเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- หลักฐานรายงานการประชุม
- หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค (มีระยะเวลาการรับรอง 1 ปีนับแต่วันออกหลักฐาน)
- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี)
- หลักฐานการแจ้งของผู้จัดสรรที่ดินและการรับแจ้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- หลักฐานการปิดประกาศ
- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)



3.2 กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้สิ่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตาม 3.1 ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วจึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป

3.3 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตาม 3.1 ถูกต้องครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่สำนักงานหรือที่ทำการองค์รปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545

กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว คณะกรรมการเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านดังกล่าว เป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.4 เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ส่วนทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดแจ้งให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไป

3.5 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
สิงหาคม 2560

ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการฯ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคว่ามีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือไม่ กรณีตรวจสอบแล้วมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นให้คณะกรรมการออกหนังสือรับรองให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน (หนังสือรับรองมีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้ออกหลักฐาน)

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการดังนี้

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
2. แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
3. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดการประชุม

คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย

- มติ 1. จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. เห็นชอบข้อบังคับ
 3. แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอ

ตัวแทนยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ (ตามแบบ จ.ส.ก.6) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ

กรณีคำขอไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ส่งไม่รับจดทะเบียน

กรณีเอกสารถูกต้องครบถ้วน ส่งรับคำขอ

กรณีเอกสารไม่ถูกต้อง

ปิดประกาศกำหนด 30 วัน

แจ้งผู้ขอ แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ไม่มีคัดค้าน

มีการคัดค้าน

จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตรวจสอบข้อเท็จจริงสรุปเรื่อง

ส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา

★★ ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลฯ แล้ว)

มีมติว่าการคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แจ้งสำนักงานที่ดินส่งยกเลิกคำขอภายใน 15 วันนับแต่วันที่มิตติ

มีมติว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แจ้งสำนักงานที่ดินส่งรับจดทะเบียนภายใน 15 วันนับแต่วันที่มิตติ

ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติฯ

★★ กรณีทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะ ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้าน

