

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง  
ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น  
และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

พ.ศ. ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) และมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการ  
จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการ  
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อ  
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๕๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้  
ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้  
ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้  
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

#### หมวด ๑

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๕ ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค  
ที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากรับ  
กำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕)  
และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว  
ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อ  
การจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิใน  
ที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน

ต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษา  
สาธารณูปโภค

ในกรณีที่แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับ  
อนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ  
ทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบ  
บัญชีแนบท้ายประกาศนี้

(๒) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) เพื่อ  
ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สิน  
ดังกล่าวไปจัดการและดูแล บำรุงรักษา

(๓) การแจ้งตาม (๒) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน  
ไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่  
น้อยกว่าสามวันพร้อมทั้งปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็น  
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตาม  
กำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (๔) โดยการปิดประกาศดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อย  
กว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินใน  
วันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์และ  
ปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(๔) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือ  
นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีใน (๑) ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า  
หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้  
ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติ  
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน  
จัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดิน  
จัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่  
ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๗ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่ง  
คะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่  
ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้  
แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๘ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

ข้อ ๙ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๕

- (๑) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๕
- (๔)

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้องมิขัดอุปสรรคเพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ และแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๕

- (๑) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๕
- (๔)

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ข้อ ๑๒ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๕ (๑) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

หมวด ๒

การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๓ เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๕ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ และผู้จัดสรรที่ดินยัง

ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่ง ท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๒) จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบใน การดำเนินการ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค

(๓) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็น รายเดือน

(๔) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำ ขอดตามข้อ ๑๓ แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมรายละเอียดตามข้อ

๑๓ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และ ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน พร้อมกันนั้นให้เจ้า พนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการ จัดสรรอย่างน้อยสามแห่งแห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน กรณีประกาศ ณ บริเวณที่ดินที่ทำการ จัดสรรต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบครบกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินและประกาศหนังสือพิมพ์ครบแล้ว ให้ รวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อ ดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรร ที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอ และข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาขอ อนุมัติของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

ประกาศ ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕

ประวิทย์ สีห์โสภณ

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

