



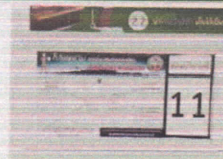
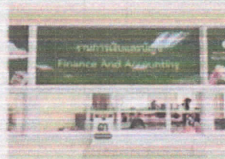
แผนผังขั้นตอนการขอรับบริการ



จุดบริการที่ ๑ ตรวจสอบเอกสาร รับบัตรคิว
(ประชาสัมพันธ์)



จุดบริการที่ ๒ สอบสวน
(ช่องบริการหมายเลข ๒ - ๑๐)



จุดบริการที่ ๓ ชำระเงิน
(ช่องบริการหมายเลข ๑๑)



จุดบริการที่ ๔ จัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
หมายเหตุ : รับเอกสารสิทธิที่ดิน
สัญญาที่เจ้าหน้าที่สอบสวนช่องบริการเดิม



กรมที่ดิน Department of Lands

ขั้นตอนการจดทะเบียน

- ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ขาย, ขายฝาก, ให้, จำนอง)
- ขั้นตอนการขอรับมรดก (กรณีต้องประกาศ เช่น ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม)
- ขั้นตอนการขอรับมรดก (กรณีไม่ต้องประกาศ เช่น ศาลตั้งผู้จัดการมรดก)
- ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (/Pages/ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.aspx)
- ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น (/Pages/ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น.aspx)

ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ขาย, ขายฝาก, ให้, จำนอง)

1. ประชาสัมพันธ์ - รับบัตรคิว
2. รับคำขอและสอบสวน
3. ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
4. ลงบัญชีรับทำการ
5. ตรวจอายุ
6. ประเมินทุนทรัพย์
7. เขียนใบสั่ง, ใบเสร็จ และรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร(ถ้ามี)
8. พิมพ์สัญญาและแก้สารบัญจดทะเบียน
9. คู่กรณีลงนามในสัญญา
10. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนและประทับตรา
11. แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญา

ขั้นตอนการขอรับมรดก (กรณีต้องประกาศ เช่น ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม)

1. ประชาสัมพันธ์ - จ่ายบัตรคิว
2. รับคำขอและสอบสวน
3. ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
4. ลงบัญชีรับทำการ
5. ตรวจอายุ
6. เขียนใบสั่ง, ใบเสร็จ และรับเงินค่าธรรมเนียมคำขอ
7. ทำการประกาศมรดก มีกำหนด 30 วัน
8. เจ้าหน้าที่พิมพ์ประกาศ
9. ส่งประกาศไปปิดตามสถานที่ ๆ กฎหมายกำหนด ได้แก่ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ
10. พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศไปให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้
11. ประกาศครบกำหนด 30 วัน ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน
12. ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน
13. ตรวจอายุ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน สั่งจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก
14. ประเมินทุนทรัพย์
15. เขียนใบสั่ง, ใบเสร็จและรับเงินค่าธรรมเนียม
16. แก้สารบัญจดทะเบียน
17. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนและประทับตรา
18. แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ขั้นตอนการขอรับมรดก (กรณีไม่ต้องประกาศ เช่น ศาลตั้งผู้จัดการมรดก)

1. ประชาสัมพันธ์ - จ่ายบัตรคิว

2. รับคำขอและสอบสวน
3. ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
4. ลงบัญชีรับทำการ
5. ตรวจอายุ
6. เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน สั่งจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก
7. ประเมินราคาทุนทรัพย์
8. เขียนใบสั่ง ใบเสร็จและรับเงินค่าธรรมเนียม
9. แก่สารบัญจดทะเบียน
10. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนและประทับตรา
11. แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ถ.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๑๐

โทรศัพท์ : ๐-๒๑๔๑-๕๕๕๕ , โทรสาร : ๐-๒๑๔๓-๙๐๐๔  (<https://www.facebook.com/PRdol/>)  (https://twitter.com/PR_Teedin)

ติดต่อ สอบถาม : ระบบถาม-ตอบ (<http://app.dol.go.th/DOL1I008.aspx?id=dol1i008>) ร้องเรียน/ร้องทุกข์ : ระบบศูนย์ดำรงธรรม
(<http://doldamrongdhama.dol.go.th>)

เว็บไซต์แสดงผลได้ดิบบน Internet Explorer 9 ขึ้นไป , chrome รุ่น 49.0 , firefox รุ่น 21.0.1

Copyright © 2016 กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (Department of Lands). All rights reserved. นโยบายเว็บไซต์ (<https://www.dol.go.th/Pages/WebPolicy.aspx>)



กรมที่ดิน
Department of Lands

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(ตามมาตรา 70 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)

ก. ด้านผู้จัดสรรที่ดิน

โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค

ข. ด้านผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยดำเนินการดังนี้

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตขณะแนบเสียงให้จัดตั้ง และในการลดคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงและหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม)

2. จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุมด้วย

3. จัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

4. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้ง ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่ง
ท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (จำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ) ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2) ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

1. ซ่อนติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. วัดสุประสงค์
3. ที่ตั้งสำนักงาน

4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5. เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ค.ด้านพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

1. บิดประกาศค่าขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรมีกำหนดสามสิบวัน

2. แจกเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

- กรณีที่ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าบุคคลดังกล่าวข้างต้นมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา 43 วรรคสอง และมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้คัดค้านได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการโดยไม่ดำเนินการตามมาตรา 43 วรรคสอง และมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ง. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ถ.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๑๐

โทรศัพท์ : ๐-๒๑๔๑-๕๕๕๕ , โทรสาร : ๐-๒๑๔๓-๙๐๐๔  (<https://www.facebook.com/PRdol/>)  (https://twitter.com/PR_Teedin)

ติดต่อ สอบถาม : ระบบถาม-ตอบ (<http://app.dol.go.th/DOL11008.aspx?id=dol11008>) ร้องเรียน/ร้องทุกข์ : ระบบศูนย์ดำรงธรรม (<http://doldamrongdhama.dol.go.th>)

เว็บไซต์แสดงผลได้ดิบ Internet Explorer 9 ขึ้นไป , chrome รุ่น 49.0 , firefox รุ่น 21.0.1

Copyright © 2016 กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (Department of Lands). All rights reserved. นโยบายเว็บไซต์ (<https://www.dol.go.th/Pages/WebPolicy.aspx>)

กรมที่ดิน
Department of Lands

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)

ก. ผู้จัดสรรที่ดิน

ที่มีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ(ม.23(5))และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้วต้องดำเนินการดังนี้

การดำเนินการ(ระเบียบ ฯ ข้อ 5,11)

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วยรายละเอียด
 - หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ค่าสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการตามราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งไม่รวมค่าจัดหาระบบไฟฟ้าและประปา)
 - ระบุให้ทราบว่าบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้
2. แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นปัจจุบัน) ทูกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตามข้อ 1 เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลบำรุงรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ดังกล่าวและรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
3. ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน
4. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้งโดยต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ประการ คือ ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว
5. อำนาจความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรร ที่ดินตามข้อ 2 ดังกล่าวข้างต้น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามข้อ 1 ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

การดำเนินการ (ระเบียบ ฯ ข้อ 6,7)

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกปึก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม
2. จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุม โดยข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้
 1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 2. วัตถุประสงค์
 3. ที่ตั้งสำนักงาน
 4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
 5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
 6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
 7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
 8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
 9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. จัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม
4. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้ง ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(กฎกระทรวง ข้อ 2)

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ) ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
 - สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2)
 - หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ
 - บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง
5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้ (ระเบียบฯ ข้อ 9)
- แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง
 - ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)
 - ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวงฯ ข้อ 8 วรรคท้าย)

ค. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้ (กฎกระทรวงฯ ข้อ 4,5)

1. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ 4 ข้างต้นแล้วให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้
 - คำขอและเอกสารหลักฐาน
 - สำเนาข้อบังคับ
 - วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ส่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 1 ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว จึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป
4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 1. ถูกต้องครบถ้วน ตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้เปิดเผยคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน
5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาซึ่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2543 ข้อ 8 วรรค 3
6. กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็วเมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใด ให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน
 - หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น
 - หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ง. ผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 2 ดังกล่าวข้างต้นและมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา จะต้องดำเนินการดังนี้

การดำเนินการ (ระเบียบข้อ 10)

1. จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และในการลงคะแนนเสียงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม (ระเบียบฯ ข้อ 7)
2. เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิกผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ
3. แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง

จ. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับการยกเว้นภาษีอากร

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีทรัพย์สิน ฯ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว (ระเบียบ ฯ ข้อ 12)

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ถ.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๑๐

โทรศัพท์ : ๐-๒๑๔๑-๕๕๕๕ , โทรสาร : ๐-๒๑๔๓-๙๐๐๔  (<https://www.facebook.com/PRdol/>)  (https://twitter.com/PR_Teedin)

ติดต่อ สอบถาม : ระบบถาม-ตอบ (<http://app.dol.go.th/DOL1I008.aspx?id=dol1i008>) ร้องเรียน/ร้องทุกข์ : ระบบศูนย์ดำรงธรรม
(<http://doldamrongdhama.dol.go.th>)

เว็บไซต์แสดงผลได้บน Internet Explorer 9 ขึ้นไป , chrome รุ่น 49.0 , firefox รุ่น 21.0.1

Copyright © 2016 กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (Department of Lands). All rights reserved. นโยบายเว็บไซต์ (<https://www.dol.go.th/Pages/WebPolicy.aspx>)