

แผนภูมิเปรียบเทียบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
โครงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	โครงการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515
<p>ข้อ 1 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคเสร็จสิ้นแล้ว ตามระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 23 (5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว</p> <p>ข้อ 2 ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ในกรณีที่มีบริการสาธารณะ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ที่จะโอนก็ให้แสดงไว้ในบัญชีทรัพย์สินที่ประสงค์จะโอนด้วย</p> <p>ข้อ 3 แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมทั้งบัญชีทรัพย์สิน ตาม ข้อ 2 เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแล และบำรุงรักษา</p> <p>ข้อ 4 การแจ้งตาม ข้อ 3 ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าสามวันพร้อมปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม ข้อ 2</p>	<p>ข้อ 1 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค</p> <p>ข้อ 2 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการรวมตัวกัน เพื่อประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใน โครงการให้มีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</p> <p>โดยในการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องจัดให้มีบัญชีรายชื่อสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อลงลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมในการนับองค์ประชุม</p> <p>ข้อ 3 เมื่อที่ประชุมมีมติเกินกึ่งหนึ่งให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในการประชุมนั้นต้องมีมติแต่งตั้งตัวแทนสมาชิกในการยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมรับรองข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อนำไปประกอบการยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</p> <p>ข้อ 4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้และรับคำขอแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอกิ่งอำเภอ</p>

แผนภูมิเปรียบเทียบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
โครงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	โครงการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515
<p>ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน ข้อ 5 โดยการปิดประกาศดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว</p> <p>ข้อ 5 กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและรับ โอนทรัพย์สินตามบัญชีใน (2) ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p> <p>ข้อ 6 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตาม ข้อ 3 ข้อ 4 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</p> <p>มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่งต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคล</p>	<p>ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ทำการจัดสรรที่ดินมีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ทราบตามที่อยู่ที่ได้รับแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p>ข้อ 5 เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ได้ปฏิบัติหน้าที่ใน</p>

แผนภูมิเปรียบเทียบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
โครงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	โครงการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515
<p>หมู่บ้านจัดสรร</p> <p>ข้อ 7 ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและแปลงแยกออกไปภายหลังนั้นมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง</p> <p>ข้อ 8 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม</p> <p>ข้อ 9 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ</p> <p>ข้อ 10 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตาม ข้อ 3 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็น</p>	<p>การบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</p> <p>ข้อ 6 ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่คัดค้านและไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</p> <p>ข้อ 7 เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดประชุม เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลตามข้อบังคับ เมื่อได้คณะกรรมการเข้ามาบริหารแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งไปยังผู้จัดสรรที่ดิน พร้อมกำหนดนับวันรับโอนสาธารณูปโภค</p> <p>ข้อ 8 หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ยินยอมโอนสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่จัดให้มีขึ้น คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องไปฟ้องศาลยุติธรรม เพื่อใช้อำนาจศาลในการตัดสินคดีว่าใครมีสิทธิ์ที่จะได้เป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน</p>

แผนภูมิเปรียบเทียบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
โครงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	โครงการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515
<p>หุ้นส่วนเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น</p> <p>เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่กำหนดตามแผนผังโครงการ และแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชี ในข้อ 2 ทั้งนี้การดำเนินการทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตาม ข้อ 5</p> <p>ข้อ 11 ในการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร</p> <p>ข้อ 12 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตเมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 2 ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว</p>	