

แผนภูมิขั้นตอนและช่วงเวลาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร		
ระยะเวลา 3 ขั้นตอน	รายการตัดสินใจ 2 ฝ่าย	ช่วงเวลาการจัดตั้ง
1.ระยะเวลาก่อสร้าง สาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะ ตามที่ระบุใน โครงการจัดสรรประกอบ คำขอ จ.ส.1 ตามมาตรา 23(4) เฉลี่ยประมาณ 1-3ปี	1.ฝ่ายผู้จัดสรรที่ดิน มีความประสงค์จะพื้นที่ บำรุงรักษาหลังครบกำหนดเวลาที่ต้องรับผิดชอบ ซึ่ง ไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติให้โอนค่า ประกันการจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการ	ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งภายในเวลาที่ผู้จัดสรร ที่ดินกำหนด (ไม่น้อยกว่า 180วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง) ซึ่งอาจแบ่งการ ดำเนินการเป็น 3 ขั้นตอนหลัก 1.การเตรียมการ(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลางฯข้อ 5-8,11) ก.ผู้จัดสรรที่ดิน -จัดทำบัญชีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแบบ -แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งตามวิธี 3 ประการในข้อ 5 (3) และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีภายในเวลาที่ กำหนด -อำนวยความสะดวกในด้านสถานที่ประชุม และ บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข.ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร -ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ แปลงย่อยเพื่อมีมติจัดตั้งและตั้งตัวแทนยื่นคำขอจด ทะเบียน(คะแนนเสียงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามจำนวน แปลงย่อยไม่ใช่จำนวนคนซื้อ) -จัดทำข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยความ เห็นชอบของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่นเดียวกับมติให้ จัดตั้งตามกฎหมายฯ ข้อ 2(1)
2.ระยะเวลาดำรงรักษาของผู้ จัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(5) อย่างน้อย 1 ปี นับแต่ สร้างสาธารณูปโภคแล้ว เสร็จทั้งโครงการ	2.ฝ่ายผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลง จำหน่าย มีมติให้จัดตั้ง ข้อสังเกต กฎหมายมิได้บังคับให้จัดตั้งเหมือนนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นจะจัดตั้งหรือไม่ขึ้นอยู่กับมติของเจ้าของผู้จัดสรร ที่ดินก่อน แล้วผู้ซื้อส่วนใหญ่เห็นด้วย แต่ถ้าเป็นการ จัดสรรที่ดินตาม ปว.286 ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินมิได้ ปฏิบัติตามหน้าที่ในการบำรุงรักษา การจัดตั้งจะต้องเริ่มต้น จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตามมาตรา 70 วรรคสี่ เมื่อผู้จัดสรร ที่ดินหรือบุคคลวรรคเจ็ด ไม่คัดค้านนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรจึงจะเกิดขึ้นได้	2.การขอจดทะเบียนจัดตั้ง (กฎกระทรวงฯข้อ 2-8) -ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอ จ.ส.ก.6 ต่อเจ้า พนักงานที่ดินพร้อมด้วยหลักฐาน 4 รายการตาม กฎกระทรวงฯข้อ2 -ปิดประกาศ คำขอ 30วัน ในที่เปิดเผย 5 แห่ง ถ้ามี คัดค้านให้เสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา ว่าจะทำให้การจัดตั้งไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ -เจ้าพนักงานที่ดินส่งจดทะเบียนใน จ.ส.ก.11 และ ออก จ.ส.ก.10
3.ช่วงเวลาหาผู้ซื้อต้องมีผู้ ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนแปลง ย่อย (มาตรา45) อนึ่งสามารถโฆษณาขาย และแบ่งแยกแปลงย่อยได้ ก่อนออกใบอนุญาตจัดสรร ที่ดินได้ แต่ข้อความใน		3. การรับโอนสาธารณูปโภค (ระเบียบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ข้อ 9,12) -นิติบุคคลแจ้งผลจัดตั้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมแนบวันจดทะเบียน โอนที่ดินสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และรับมอบเงินบำรุงรักษา (7%ของราคาก่อสร้างกลาง) จึงจะพื้นที่ อนึ่ง เงินค่าใช้จ่าย ให้คณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรเป็นผู้กำหนดอัตรารายเดือนโดยความ

แผนภูมิขั้นตอนและช่วงเวลาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร		
<p>โฆษณาจะต้องตรงกับ หลักฐานและรายละเอียดที่ กำหนดไว้ในคำขออนุญาต (มาตรา29) ผู้จัดสรรที่ดิน จึงทำสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดินได้ก่อนออก ใบอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดินแต่ยังคง ทะเบียนขายไม่ได้</p>		<p>เห็นชอบของที่ประชุมใหญ่สมาชิกก่อนเรียกเก็บ เดือนแรกจะต้องแจ้งให้สมาชิกทราบล่วงหน้าไม่ น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ เห็นชอบและระบุค่าปรับ(ไม่เกินอัตราที่ คณะกรรมการกำหนดหรือเห็นชอบ)หรือมาตรการ บังคับกรณีชำระล่าช้า รวมทั้งแจ้งให้ทราบว่าหนี้ ดังกล่าวเป็นหนี้ปริวิตธิในมูลกรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ</p>
<p>ตั้งแต่เริ่มโครงการจัดสรรที่ดินจนจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จ ใช้เวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 3-5ปี</p>		