

ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร



นายสุรเชษฐ์ มนต์แก้ว

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

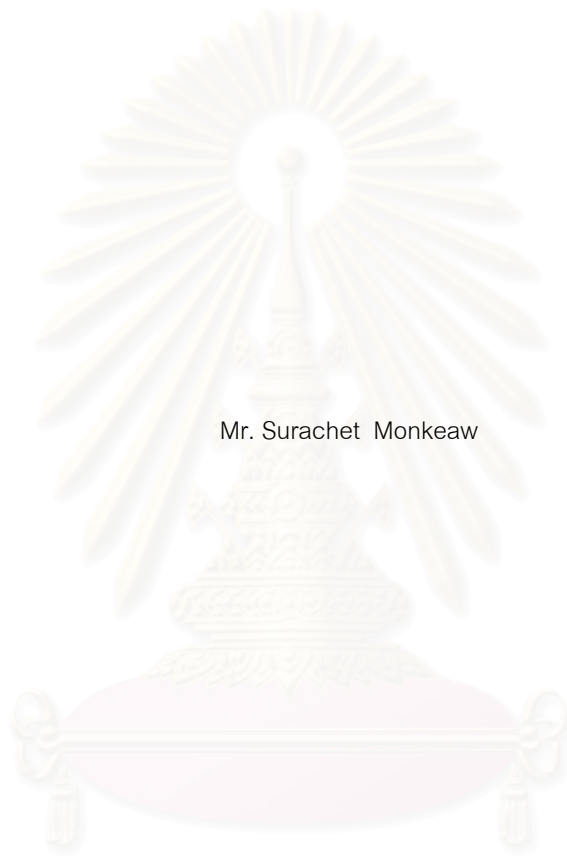
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2547

ISBN 974-17-7037-5

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PROCEDURE AND DURATION IN ESTABLISHING OF HOUSING PROJECT JURISTIC
PERSONS IN BANGKOK METROPOLITAN AREA



Mr. Surachet Monkeaw

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2004

ISBN 974-17-7037-5

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร
โดย	นายสุรเชษฐ์ มนต์แก้ว
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ ยุวดี ศิริ)

.....กรรมการ
(นายวันชัย ตัณฑ์สกุล)

.....กรรมการ
(นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์)

สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว : ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร.
(PROCEDURE AND DURATION IN ESTABLISHING OF HOUSING PROJECT JURISTIC
PERSONS IN BANGKOK METROPOLITAN AREA.) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.
บรรณโคภิชญ์ เมฆวิชัย, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ ยูวดี ศิริ, 270 หน้า. ISBN 974-17-7037-5.

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ระบุหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคและการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรภายหลัง
การโอนกรรมสิทธิ์ไว้ 3 แนวทางคือ 1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อ
รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้จัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่
ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน 2) ผู้จัดสรรที่ดิน ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค
3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

จากทางเลือกในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว พบว่า ได้มีแนวทางเลือกในการบริหาร จัดการรูปแบบใหม่ที่สำคัญ
นั่นคือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาจำนวนโครงการที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้ พ.ร.บ. ดังกล่าว
พบว่า แม้ว่ากฎหมายจะมีผลออกบังคับใช้จนถึงปัจจุบัน (30 มิถุนายน 2547) แต่กลับมีจำนวนโครงการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
เพียง 22 โครงการซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับจำนวนโครงการจัดสรรที่มีอยู่

การศึกษาค้นคว้านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร และเพื่อ
ศึกษาสาเหตุ ปัญหาและอุปสรรคในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร โดยวิธีการการสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่มีส่วน
เกี่ยวข้องในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการ

ผลการศึกษาค้นคว้าที่สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีระดับราคาตั้งแต่
6,100,000 บาท/ยูนิต ขึ้นไป ซึ่งสัมพันธ์กับลักษณะและจำนวนสาธารณูปโภค ตลอดจนบริการสาธารณะต่างๆในโครงการ นอกจากนั้นเหตุผล
ที่สำคัญคือกลุ่มโครงการที่มีระดับราคาสูงสามารถมีกำลังจ่ายและรับภาระค่าดูแลสาธารณูปโภคต่างๆได้มากกว่ากลุ่มโครงการที่มีระดับราคา
ต่ำโดยเป็นผลมาจากผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีฐานะและมีระดับการศึกษาสูง จึงส่งผลให้ขั้นตอนการดำเนินงานจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
ทำได้สะดวกมากกว่าโครงการที่มีลักษณะที่เป็น ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ ตามลำดับ ในด้านขนาดของโครงการ พบว่าโครงการ
ขนาดกลาง (จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่100-499แปลง) มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มากที่สุด โดยเป็นผลมาจากโครงการที่มีแปลงย่อย
มากจะส่งผลให้การรวบรวมจำนวนเสียงของลูกบ้านเกินกึ่งหนึ่งเพื่อลงมติในการจัดตั้งทำได้ยากและใช้ระยะเวลานานมากยิ่งขึ้น และในด้าน
การจัดสรรของโครงการพบว่า โครงการจัดสรรภายใต้ ปว.286 มีปัญหาที่สำคัญในการรวมมติจัดตั้งให้เกินกึ่งหนึ่ง ซึ่งเป็นผลมาจากลูกบ้าน
บางส่วนไม่ได้เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งมีการแก้ปัญหาโดย การจัดตั้งคณะกรรมการชอยและการส่งใบมอบฉันทะเพื่อลงมติจัดตั้ง ส่วน
โครงการที่จัดสรรภายใต้ พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 พบว่ามีปัญหาที่สำคัญในการรวมตัวของลูกบ้านเนื่องจากความสัมพันธ์ที่มี
ระหว่างลูกบ้านยังมีไม่มากเท่าที่ควร ซึ่งมีการแก้ปัญหาโดยว่าจ้างบริษัททนายความและบริษัทบริหารทรัพย์สินเป็นผู้ดำเนินการจัดตั้งแทน

จากการศึกษาดังกล่าวพบว่า ทั้งโครงการที่มีการจัดสรรภายใต้ ปว.286 และ พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีปัญหาที่สำคัญ
คือการรวบรวมมติเกินกึ่งหนึ่งของลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเหตุผลสำคัญที่ทำให้การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรให้ประสบความสำเร็จได้นั้น คือลักษณะและรูปแบบการบริหารหมู่บ้านในช่วงก่อนดำเนินการจัดตั้ง เนื่องจากพบว่าโครงการที่มีรูปแบบ
การบริหารหมู่บ้าน โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านรวมอยู่ด้วยมาก่อน สามารถมีผลสัมฤทธิ์ ในการจัดตั้ง สูงกว่าโครงการที่ไม่มีกรรมการรวมกลุ่มของ
ลูกบ้าน ดังนั้นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เสนอแนะว่าควรให้มีการดำเนินการจัดตั้งตัวแทนลูกบ้าน เพื่อให้เกิดการรวมกลุ่มในการ
ทำหน้าที่ดูแล และบริหารจัดการ ในระยะเริ่มต้น ก่อนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งนอกจากจะช่วยให้การจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรประสบความสำเร็จแล้วยังส่งผลให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้านด้วยกันเองมากยิ่งขึ้นอีกด้วย

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออนิสิต.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา.....2547.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4674192725 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : PROCEDURE / ESTABLISHING / HOUSING PROJECT JURISTIC PERSONS

SURACHET MONKEAW : PROCEDURE AND DURATION IN ESTABLISHING OF
HOUSING PROJECT JURISTIC PERSONS IN BANGKOK METROPOLITAN AREA.

THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR
: YUWADEE SIRI, 270 pp. ISBN 974-17-7037-5.

The Land Allocation Act 2543 B.E has set up 3 options in managing the infrastructure and the housing project community after the ownership transfer: 1) the buyer organizes the housing project juristic persons according to this legislature or another law to receive the property transfer for managing the property and providing maintenance within the time period that the land developer has given and that must not be less than 180 days from the day that the buyer is informed by the land developer 2) the land developer is granted the permission from the committee to proceed in any kind in order to keep the maintenance of the infrastructure 3) the land developer registers to transfer the property for public use.

Based on these options, it is found that there is an important management option - the organization of the housing project juristic persons. The study of the housing projects under the juristic persons organization of this legislature reveals that although the law was effective until June 30, 2004, only 22 housing projects had been registered as housing project juristic persons. This number is comparatively low, compared to the total number of existing housing projects.

The objective of the study is to investigate the procedures and duration in the establishment of housing project juristic persons in the Bangkok Metropolitan area and to identify the causes, problems, and obstacles in the establishment. The interview sessions were conducted with people who are involved in the establishment of housing project juristic persons of the 22 housing projects.

The results of the study reveal that the housing projects that can establish the housing project juristic persons are projects priced from 6,100,000 baht/unit with a lot of infrastructure as well as other public facilities and services.

In addition, these high-price projects have higher potential in being able to afford the expenses rising from the maintenance of the infrastructure than those low-priced projects. This also results from the fact that most tenants are well-to-do and well-educated and that this makes easier to proceed in the establishment and also to proceed in the establishment of the housing project juristic persons than those living in townhouses, twin houses and commercial building blocks, respectively. With respect to the size of the projects, it is found that the medium-size projects (approximately 100-499 units) have the highest successful rate in organizing an establishment. This is due to the fact that it is difficult and time consuming for the projects which have many units to get more than half of the votes from the tenants to organize an establishment. Regarding the project development, it is found that the projects under Ministerial Decree 286 have a serious problem in getting more than half of the votes because some tenants have not moved in there. However, the problem is solved by setting up a committee for each soi/lane and by giving the authorization paper for the establishment vote. The projects under the land Allocation Act 2543 B.E. have a major problem with the co-ordination among the tenants who have not yet formed close relationships. This problem is solved by hiring a law firm and a property management company to do the job.

It is found that both the projects under Ministerial Decree 286 or the Land Allocation Act 2543 B.E. have a dominant problem with the more-than - half votes. In addition, the reason for a successful establishment of the housing project juristic persons is the nature and pattern of the housing project management before the establishment. The projects which have already had a housing project committee can have a higher rate or success in the establishment than those that have never had a tenant meeting before. Consequently, it is recommended that in the establishment of the housing project juristic persons, that tenant representatives should first be project juristic persons, that tenant representatives should first be formed so that there will be a group of people to manage the establishment in the initial phase. This will help ensure a successful establishment and a better relationship among the tenants

Department of.....Housing.....Student's signature.....

Field of Study.....Housing.....Advisor's signature.....

Academic year.....2004.....Co- advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่ได้ให้คำแนะนำและข้อ คิดเห็นต่างๆ อันเป็นประโยชน์ยิ่งมาโดยตลอด รวมทั้งได้ให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานของผู้วิจัยอย่างใกล้ชิด

ขอขอบพระคุณ คณาจารย์ในภาคเคหการทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลา ที่เข้าศึกษา ซึ่งส่งผลให้ผู้วิจัยมีความรู้ต่างๆ ในการดำเนินการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ตลอดจน ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ในภาคเคหการทุกท่านที่อำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ เป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณ กรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เจ้าหน้าที่ กรมที่ดิน ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ได้กรุณาสละเวลาให้ข้อมูลและให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์เป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณ คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่ได้สละเวลาเข้าสอบ และได้แสดงข้อคิดเห็นต่างๆ จนส่งผลให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์และเป็นประโยชน์มากยิ่งขึ้น

และท้ายที่สุดนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ แม่ พ่อ และน้องชาย ที่ให้กำลังใจและให้โอกาสในการศึกษาเล่าเรียน แก่ผู้วิจัยเสมอมา จนสามารถสำเร็จการศึกษาตามความมุ่งหวังและตั้งใจทุกประการ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนผัง.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	5
1.4 สมมุติฐานของการวิจัย.....	5
1.5 กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	5
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
1.7 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	6
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 ความหมายและแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	8
2.2 แนวคิดและทฤษฎีทางด้านข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	13
2.3 แนวคิดและทฤษฎีทางการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร.....	21
2.4 แนวคิดทางด้านการจัดตั้งองค์กรเพื่อจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรร.....	27
2.5 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	33
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	42
3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	42
3.2 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา.....	42
3.3 ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา.....	43
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	44
3.5 ขั้นตอนในการจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	44
3.6 การศึกษาและการวิเคราะห์.....	45

บทที่ 4 ผลการศึกษา	50
4.1 โครงการ ศุภลัยออร์คิดปาร์ค 1	50
4.2 โครงการ ลดาวัลย์-เลคโคโลเนียล	60
4.3 โครงการ ลิฟวิ่งลาภูน	68
4.4 โครงการ พیمان-ปิ่นเกล้า	76
4.5 โครงการ ชวนชื่นนีโอเฮาส์	84
4.6 โครงการ ปฐมพรการ์เด้น	92
4.7 โครงการ ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1)	100
4.8 โครงการ ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 2)	100
4.9 โครงการ ชัยพฤกษ์-บางขุนเทียน	108
4.10 โครงการ พุทธรักษ์-บางขุนเทียน 1	116
4.11 โครงการ พุทธรักษ์-บางขุนเทียน 2	116
4.12 โครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล	124
4.13 โครงการ บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ	132
4.14 โครงการ บ้านสวนริมคลองบางมด	140
4.15 โครงการ บ้านรามอินทรา	148
4.16 โครงการ เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง	156
4.17 โครงการ โฮมเพลส สุขุมวิท71	163
4.18 โครงการ มัถนา-พระราม9วงแหวน	170
4.19 โครงการ โนเบิลวานา ปิ่นเกล้า 1	178
4.20 โครงการ นันทวันพระราม 2	186
4.21 โครงการ ชุมชนเคหะสถานครูไทยดอนเมือง	194
4.22 โครงการ สวารีนปาร์ค	202
บทที่ 5 อภิปรายผลการศึกษา	210
5.1 ลักษณะทั่วไปของโครงการ	210
5.2 ลักษณะและรูปแบบการบริหารจัดการในช่วงต่างๆของโครงการ	216
5.3 ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	220

บทที่ 6 บทสรุป และข้อเสนอแนะ	243
6.1 ลักษณะและข้อสังเกตต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	244
6.2 สรุปปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	247
6.3 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา	252
รายการอ้างอิง	255
ภาคผนวก	258
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์	259
ภาคผนวก ข การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	262
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	270

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 - 1	แสดงสถิติปริมาณการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่พ.ศ.2531- พ.ศ.2547.....	4
ตารางที่ 2 - 1	แสดงการเปรียบเทียบแนวทางบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร.....	24
ตารางที่ 5 - 1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการที่ทำการศึกษา.....	211
ตารางที่ 5 - 2	แสดงเกณฑ์ในการกำหนดระดับราคาของโครงการบ้านพักอาศัย.....	212
ตารางที่ 5 - 3	แสดงลักษณะและรายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ.....	215
ตารางที่ 5 - 4	แสดงลักษณะและรูปแบบการบริหารจัดการในช่วงต่างๆของโครงการ.....	216
ตารางที่ 5 - 5	แสดงขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	237
ตารางที่ 5 - 6	แสดงปัญหาในขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	238
ตารางที่ 5 - 7	แสดงแนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	239
ตารางที่ 5 - 8	แสดงระยะเวลาในขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	240
ตารางที่ 5 - 9	แสดงการเปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามข้อบังคับกฎหมายกับการดำเนินงานปฏิบัติจริง.....	241

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนผัง

หน้า

แผนผังที่ 2 - 1	แสดงกระบวนการทางกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	17
แผนผังที่ 2 - 2	แสดงขั้นตอนในการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และตาม ปว.286 โดยอนุโลม	19
แผนผังที่ 3 - 1	แสดงแผนการดำเนินงานวิจัย	48
แผนผังที่ 3 - 2	แสดงการวิเคราะห์ผลจากข้อมูลที่ได้รับ	49
แผนผังที่ 4 - 1	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ ศุภาลัยออร์คิด ปาร์ค1	57
แผนผังที่ 4 - 2	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ ลดาวัลย์-เลคโคโลเนียล	65
แผนผังที่ 4 - 3	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ ลิฟวิ้งลาภูน	73
แผนผังที่ 4 - 4	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ พิมาน-ปิ่นเกล้า	81
แผนผังที่ 4 - 5	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ ชวนชื่นนีโอเฮาส์	89
แผนผังที่ 4 - 6	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ ปฐมพรการ์เด็น	97
แผนผังที่ 4 - 7	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม1 - 2)	105
แผนผังที่ 4 - 8	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ ชัยพฤกษ์-บางขุนเทียน	113
แผนผังที่ 4 - 9	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ พุทธภิรมย์-บางขุนเทียน1 - 2	121
แผนผังที่ 4 - 10	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล	129
แผนผังที่ 4 - 11	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ	137
แผนผังที่ 4 - 12	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ บ้านสวนริมคลองบางมด	145
แผนผังที่ 4 - 13	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ บ้านรามอินทรา	153

แผนผังที่ 4 - 14 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ เซ็นเตอร์พอลส รามคำแหง.....	160
แผนผังที่ 4 - 15 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ โฮมเพลส สุขุมวิท 71.....	167
แผนผังที่ 4 - 16 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ มั่นหนา-พระราม 9 วงแหวน.....	175
แผนผังที่ 4 - 17 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ โนเบิลวานา ปิ่นเกล้า1.....	183
แผนผังที่ 4 - 18 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ นันทวันพระราม 2.....	191
แผนผังที่ 4 - 19 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ ชุมชนเคหะสถานครูไทยดอนเมือง.....	199
แผนผังที่ 4 - 20 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ โครงการ สารินปาร์ค.....	207
แผนผังที่ 5 - 1 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในชั้นตอนที่ 1 (ลูกบ้าน).....	223
แผนผังที่ 5 - 2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในชั้นตอนที่ 2 (ลูกบ้าน).....	225
แผนผังที่ 5 - 3 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในชั้นตอนที่ 3 (ลูกบ้าน).....	227
แผนผังที่ 5 - 4 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ผู้ประกอบการ).....	231
แผนผังที่ 5 - 5 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ (เรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44).....	232
แผนผังที่ 5 - 6 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร (เจ้าพนักงาน).....	236

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 5 - 1	แสดงรายละเอียดด้านรูปแบบของโครงการ.....	212
แผนภูมิที่ 5 - 2	แสดงรายละเอียดด้านระดับราคาของโครงการ.....	213
แผนภูมิที่ 5 - 3	แสดงรายละเอียดด้านขนาดของโครงการ.....	214
แผนภูมิที่ 5 - 4	แสดงรายละเอียดด้านการจัดสรรของโครงการ.....	214
แผนภูมิที่ 5 - 5	แสดงลักษณะการบริหารจัดการช่วงก่อนมีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	217
แผนภูมิที่ 5 - 6	แสดงลักษณะการบริหารจัดการในช่วงดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	218
แผนภูมิที่ 5 - 7	แสดงลักษณะการบริหารจัดการภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	219



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา เกิดการอพยพของประชาชนเพื่อเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ และตามเมืองใหญ่เป็นจำนวนมาก รวมทั้งเกิดการขยายตัวของจำนวนประชากรอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้มีผู้จัดสรรที่ดินทั้งรายเล็ก รายใหญ่ต่างเปิดโครงการหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาหลายรูปแบบทั้งในรูปแบบที่ดินเปล่า ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ขึ้นเป็นจำนวนมาก

โดยระยะแรกของการจัดสรรที่ดิน รัฐบาลได้ออกกฎหมายที่มีเจตนารมณ์ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินขึ้นโดยเรียกว่าประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ซึ่งมีสาระสำคัญของกฎหมายเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม ป้องกันการทุจริตข้อโกงของผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นการวางแผนการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อย ตลอดจนได้มีการกำหนดมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารและจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไว้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางด้านสาธารณสุขปโภคคือ¹

(1) สาธารณูปโภคตามโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตทุกแปลง ทุกประเภท ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามผลของกฎหมาย

(2) ผู้จัดสรรและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไปและจะทำการใดๆ ให้ประโยชน์แก่ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

(3) ผู้จัดสรรจะพ้นหน้าที่ดังกล่าวเมื่อ

- อุตสาหกรรมสินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์
- โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาลหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องถิ่นซึ่งที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

ผลจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)² ได้ก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารและการจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรหลายประการเนื่องจากไม่มีสภาพบังคับว่าหากผู้จัดสรรไม่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวแล้วจะมีผลเป็นประการใด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่มีผู้ประกอบการจัดสรรขายบ้านหมดแล้ว แต่ต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการอยู่อีก และบางครั้งบริษัทจัดสรรที่ประกอบกิจการได้เลิกกิจการไปแล้ว หรือไม่อาจดูแลและบำรุงรักษาต่อไปได้ ซึ่งส่งผลให้สาธารณูปโภคในโครงการเสื่อมโทรม ตลอดจนบางครั้งก็เกิดปัญหาจากการที่ผู้จัดสรรไม่ยอมโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์เพราะอาจขัดกับผลประโยชน์ที่ผู้จัดสรรจะได้รับ นอกจากนี้ก็อาจมีปัญหากับผู้จัดสรรที่ต้องการโอนสาธารณูปโภคให้แก่หน่วยงานท้องถิ่นของรัฐให้เป็นผู้รับ

¹ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ30.

² อัมพร ชื่นชมชาติ, "กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขา นิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2537), หน้า38.

ผิดชอบ แต่ทางหน่วยงานเหล่านั้นไม่สามารถดูแลและรับผิดชอบได้ดีเท่าที่ควร เนื่องจากขาดงบประมาณหรือขาดกำลังเจ้าหน้าที่ที่จะดูแลรักษา ส่งผลให้ผู้ประกอบการบางรายต้องการใช้วิธีโอนให้เป็นที่สาธารณะประโยชน์ ซึ่งก็ไม่มีผู้บำรุงรักษาเช่นเดียวกัน ผู้ประกอบการบางรายต้องการโอนให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน แต่ไม่ทราบจะโอนให้ผู้ใด จนกระทั่งในที่สุดผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งพยายามแก้ไขโดยการ จัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านหรือสหกรณ์ขึ้น เพื่อบริหารหมู่บ้านกันเอง แต่ก็ประสบปัญหาในกรณีที่ขาดความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยด้วยกัน เนื่องจากไม่มีกฎหมายมารองรับและให้สิทธิในการบริหารจัดการและดูแลมากนัก อีกทั้งในระยะแรกที่ประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) มีผลบังคับใช้นั้น มีผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรหลายรายถือเอาประโยชน์จากการแปลความหมายของคำว่า“การจัดสรรที่ดิน”ดังกล่าวไปใช้ในการทำนองที่ว่าธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรไม่เข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เป็นผลให้ธุรกิจชนิดนี้ไม่ต้องถูกควบคุมในเรื่องมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่างๆด้วยเหตุนี้ กรมที่ดินจึงได้มีการตีความโดยการวิเคราะห์ความหมายของการจัดสรรที่ดินขึ้นใหม่ทั้งยังพยายามปรับปรุงถ้อยคำให้รัดกุมยิ่งขึ้นโดยต่อเนื่องตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมาเพื่อแก้ไขและป้องกันปัญหาในการหลีกเลี่ยงกฎหมายของผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรร

ในปัจจุบันพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลบังคับใช้ โดยมีสาระสำคัญส่วนหนึ่งของกฎหมาย เพื่อการแก้ไขปัญหาชุมชนหมู่บ้านจัดสรรภายหลังการเข้าอยู่อาศัยตลอดจนวางแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรให้มีมาตรฐานมากขึ้น รวมทั้งมีผลบังคับใช้ย้อนหลังถึงโครงการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 ด้วย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กล่าวถึงหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคและการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ โดยได้เปิดทางเลือก ในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไว้ 3 แนวทางคือ³

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้จัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

และจากการศึกษา เรื่อง “การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขต กรุงเทพมหานคร”⁴ พบว่าการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้น ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับแนวทางบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร แบบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด

³ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมวด4 มาตรา 44

⁴ วรวิทย์ ก่อทองวิศรุต, “การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร,”

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นกระบวนการทางกฎหมายรูปแบบใหม่ที่เข้ามาดูแลและจัดการกับชุมชนหมู่บ้านจัดสรรซึ่งได้เริ่มมีผลบังคับใช้ภายหลังจากที่ภาครัฐโดย “กรมที่ดิน” ได้ประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 พร้อมทั้งได้ออกกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียน การบริหาร การควบคุมและยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2545 ว่าด้วยการขออนุมัติดำเนินการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะและอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องขึ้นมาเพื่อบังคับใช้กับผู้ประกอบการโครงการหรือผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน เพื่อจดทะเบียนตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้รับผิดชอบดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแทนผู้จัดสรรที่ดิน

ปัจจุบันมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนหลายโครงการมีการตื่นตัวและเริ่มมีการนำข้อบังคับดังกล่าวไปบังคับใช้ และได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลบ้างแล้วบางส่วน

แต่จากการศึกษาจำนวนโครงการที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันพบว่า จนถึงปัจจุบันมีจำนวนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพียง 22 โครงการ⁵ ซึ่งเป็นจำนวนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในปัจจุบันซึ่งมีมากกว่า 8,000 โครงการ⁶ โดยเป็นผลมาจาก การขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นยังเป็นข้อบังคับทางกฎหมายที่ใหม่ ผู้ประกอบการตลอดจนคณะกรรมการหมู่บ้านส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจในกระบวนการขั้นตอนในการจัดตั้ง ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องการดูแลสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อสภาพสังคมและเศรษฐกิจอีกด้วย จากปัญหาดังกล่าวจึงควรมีการทำการศึกษาลดจนหาวิธีการหรือแนวทางปรับปรุงลักษณะและรายละเอียดต่างๆ ในขั้นตอนการขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะของปัจจัยในด้านต่างๆ ทั้งทางกายภาพและสังคมของหมู่บ้านที่มีความแตกต่างกัน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการนำไปใช้ปฏิบัติ และเพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลต่อหน่วยงานของภาครัฐและภาคเอกชนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนสามารถใช้เป็นแนวทางในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังจะเกิดขึ้นใหม่ได้ในอนาคต

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁵ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, “ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครปี พ.ศ.2546-2547,” (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

⁶ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, “สถิติปริมาณการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศตั้งแต่ พ.ศ.2531- พ.ศ. 2547,” (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ตารางที่ 1 -1 แสดงสถิติปริมาณการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศตั้งแต่ พ.ศ.2531- พ.ศ.2547

ปี พ.ศ.	จำนวนออกใบอนุญาต(โครงการ)		
	กรุงเทพฯ	ต่างจังหวัด	รวมทั้งประเทศ
2531	480	99	579
2532	433	264	697
2533	442	270	712
2534	466	247	713
2535	303	264	567
2536	283	251	534
2537	304	362	666
2538	266	357	623
2539	240	482	722
2540	297	590	887
2541	123	267	390
2542	72	121	193
2543	124	140	264
2544	181	43	224
2545	185	70	255
2546	245	88	333
2547*	130	56	186
รวม	4,574	3,971	8,545

*หมายเหตุ: พ.ศ.2547 เป็นรายงานการออกหนังสืออนุญาตจัดสรรที่ดินที่ส่งเข้ามายังกรมที่ดิน (สิงหาคม 2547)

ที่มา : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

จากโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั้งหมดทั่วประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ.2531 จนถึงสิ้นเดือนสิงหาคม 2547 พบว่ามีจำนวนโครงการจัดสรรทั้งสิ้น 8,545 ราย โดยแบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร 4,574 ราย และในต่างจังหวัด 3,971 ราย

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาสาเหตุ ปัญหาและอุปสรรคในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาเฉพาะโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครจำนวน 22 โครงการ (18 กันยายน 2546 - 30 มิถุนายน 2547)
2. ศึกษาถึงกระบวนการและขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. ศึกษาถึงสาเหตุ ปัญหาและแนวทางแก้ไขต่างๆในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.4 สมมุติฐานของการวิจัย

1. มีความเข้าใจที่ไม่ชัดเจนของผู้ประกอบการและคณะกรรมการหมู่บ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งส่งผลให้มีการจดทะเบียนที่ล่าช้า
2. มีปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนต่างๆในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน
3. รูปแบบการบริหารชุมชนที่จะทำการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่แตกต่างกัน ส่งผลให้ขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินการเพื่อการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความแตกต่างกัน

1.5 กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างของการวิจัยนี้คือ

1. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งภายใต้ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545
2. เจ้าหน้าที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร
3. ผู้เชี่ยวชาญในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

คำนิยามศัพท์ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดความหมายของคำศัพท์เฉพาะ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิจัยดังนี้

“ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ” หมายถึง นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นและมีสิทธิตามกฎหมายโดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมดโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการ และบำรุงรักษา

“ การบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ” หมายถึง การบริหารและจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่ทุกคนในหมู่บ้านจัดสรรต้องใช้ร่วมกันให้มีประสิทธิภาพตลอดจนสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีกฎหมายรับรอง

“การจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง การบริหารและจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่ทุกคนในหมู่บ้านจัดสรรต้องใช้ร่วมกันให้มีประสิทธิภาพตลอดจนสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ไม่มีกฎหมายรับรอง

“การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง ขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกินกึ่งหนึ่งตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรร

“การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง ขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

“การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง ขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545

“คณะกรรมการหมู่บ้าน” หมายถึง คณะบุคคลที่ได้รับความยินยอมโดยการเลือกตั้ง หรือวิธีการอื่นใดจากประชาชนที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง ให้มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการหรือร่วมรับผิดชอบดำเนินการประสานงานให้มี หรือควบคุมดูแล การให้บริการสาธารณะพื้นฐานในหมู่บ้านจัดสรรโดยมีรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีกฎหมายรับรอง และไม่มีกฎหมายรับรอง

“บริการสาธารณะ” หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ทรัพย์สินอันประกอบด้วย ที่ดิน ถนน และระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ใช้ร่วมกันภายในหมู่บ้านจัดสรร

1.7 วิธีการดำเนินการวิจัย

1. การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

1.1 ศึกษาถึงกระบวนการและขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีลักษณะและรูปแบบต่างๆในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมดจำนวน 22 โครงการ

2. การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล

2.1 ศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่างๆ ตลอดจนทฤษฎี งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.2 ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องทั้งในด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตลอดจนรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากเอกสารและรายละเอียดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กรมที่ดิน และข้อมูลทุติยภูมิจากการสำรวจภาคสนามโดยการสังเกต

ตลอดจนการสอบถามด้วยวิธีสัมภาษณ์ผู้บริหารและคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งแล้วในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น นักวิชาการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ

2.3 จัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยได้แก่แบบสัมภาษณ์ลักษณะต่างๆพร้อมทั้งดำเนินการสัมภาษณ์ กลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นประธาน คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการในเขตจังหวัด กรุงเทพมหานคร

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 รวบรวมแนวคิดและหลักเกณฑ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องมาใช้กำหนดกรอบและแนวทางการวิจัย

3.2 ศึกษาถึงปัญหาของกระบวนการและขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยแบ่งกลุ่มและประเภทของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่จะทำการศึกษาโดยใช้หลักเกณฑ์ต่างๆในการแบ่งพร้อมทั้งรวบรวมข้อมูลที่ได้โดยแยกประเภท รูปแบบ ตลอดจนลักษณะทางกายภาพและสังคม ของโครงการ

3.3 ให้ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้อง วิเคราะห์และเสนอแนะแนวทางแก้ไขและปรับปรุงในด้านต่างๆ

4. นำผลที่ได้มาวิเคราะห์หาข้อสรุปและข้อเสนอแนะ

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเผยแพร่รายละเอียดต่างๆในการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กระบวนการระยะเวลา และขั้นตอนการจดทะเบียน ตลอดจน ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้การจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการได้ง่ายและมีจำนวนโครงการที่จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น

2. เพื่อให้ผู้ประกอบการและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร สามารถนำผลการศึกษาที่ได้ ใช้เป็นกรณีศึกษาในด้านขั้นตอนและระยะเวลาตลอดจนแนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่างๆในการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจะทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นไปได้รวดเร็ว ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

3. เพื่อลดและแบ่งเบาภาระของภาครัฐในการดูแลสาธารณูปโภคต่างๆของหมู่บ้านจัดสรร

4. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาชุมชนหมู่บ้านจัดสรรให้แก่หน่วยงานของภาครัฐและภาคเอกชนต่างๆต่อไป

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นผู้วิจัยได้มีการดำเนินการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องซึ่งมีประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังนี้

- 2.1 ความหมายและแนวคิดของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2.2 แนวคิดและทฤษฎีทางด้านข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2.3 แนวคิดและทฤษฎีทางการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร
- 2.4 แนวคิดทางการจัดตั้งองค์กรเพื่อจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรร
- 2.5 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความหมายและแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.1.1 ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.2543¹ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร²ไว้ว่า ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล และให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกและให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

กรมที่ดิน ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร³ไว้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรและให้มีอำนาจกระทำการใดๆตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

บัญญัติ จันทน์เสนาะ ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร³ไว้ว่า เป็นการดำเนินการภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ทั้งนี้การนับระยะเวลาดังกล่าว

¹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, มาตรา 46.

² สหประชากรมติสาร, “เอกสารในการเสวนาระดมความคิดเห็นอุปสรรคปัญหาการจัดทะเบียนและการบริหารหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร,” 1 ธันวาคม 2547.

³ บัญญัติ จันทน์เสนาะ, “มุมที่มอง,” ฐานเศรษฐกิจ(14-16 ตุลาคม 2547): 33.

ให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จและได้รับการตรวจสอบรับรองจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดหรือคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมอบหมายเป็นต้นไป

นคร มุรุษศรี ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁴ ไว้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือนิติบุคคลตามกฎหมายที่มีเจตนารมย์ที่ต้องการให้ผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันจัดระเบียบบริหารจัดการหมู่บ้านด้วยตนเองอย่างชัดเจน

วิรัช มัญชุศรี ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁵ ไว้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามกฎหมาย คล้ายกับบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนโดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมด ประชุมตกลงกันว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนทรัพย์สินประเภท สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการ และบำรุงรักษาและที่ประชุมมีมติที่จะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและยอมรับข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ร่วมกันจัดตั้งขึ้นมาและมีมติแต่งตั้งตัวแทนไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่างๆจากผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนไว้ตอนขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

2.1.2 แนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวคิดในด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อมาดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น เป็นผลมาจากการที่กฎหมายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้กำหนดไว้ให้มาตรา 4 ซึ่งมอบอำนาจการตัดสินใจให้ผู้ซื้อและผู้ขายพิจารณาเลือกตามความเห็นเหมาะสมได้ 3 แนวทางคือ

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษาภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด
 2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจังหวัดหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดในการทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
 3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินส่วนกลางยกให้เป็นสาธารณประโยชน์
- ซึ่งในกรณีที่ทั้งผู้ประกอบการและลูกบ้านมีเจตจำนงเลือกแนวทางแรกโดยนอกจากการจัดตั้ง"นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"แล้วยังสามารถจัดตั้ง"นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น"เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษาตนเอง ส่งผลให้ภาระหน้าที่และการตัดสินใจตกอยู่ที่"ผู้ซื้อ"ที่จะเลือกรูปแบบการบริหารจัดการรูปแบบใดมาใช้กับหมู่บ้านของตนโดยนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้น มีรูปแบบต่างๆเช่น การจัดตั้งเป็น สหกรณ์ สมาคม บริษัท เป็นต้น

⁴ นคร มุรุษศรี, "มุมที่มมอง," *ฐานเศรษฐกิจ*(14-16 ตุลาคม 2547): 33.

⁵ วิรัช มัญชุศรี, *บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ* (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เพื่อฟ้าพินิต, 2547), หน้า 12.

2.1.2.1 อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากอดีตที่ผ่านมาการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรนั้นส่วนใหญ่จะตกเป็นภาระหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน และยังไม่มีความหมายใดๆที่ออกมาเพื่อรองรับบทบาทและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านได้เท่าที่ควร ซึ่งแตกต่างจากปัจจุบันภายหลังจากพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้มีผลบังคับใช้ นอกจากเพื่อการดูแลสุขภาพสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรแล้วยังให้สิทธิและอำนาจหน้าที่กับคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ด้วย

พระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (หมวด 4) กำหนดว่าเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ผู้ที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงแปลงที่ดินจัดสรรที่ยังไม่ได้จำหน่ายผู้จัดสรรที่ดินผู้เป็นเจ้าของก็ต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยโดยจะมีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนั้นหลังจากที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว คณะกรรมการนิติบุคคลจะมีอำนาจบริหารและมีหน้าที่ในการจัดสรรค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งก่อนจัดตั้ง คณะกรรมการหมู่บ้านจะต้องช่วยกันร่างข้อบังคับต่าง ๆ และกำหนดอัตราค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ซึ่งต้องผ่านการอนุมัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางด้วยและเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจร ภายในที่ดินจัดสรร
3. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
4. ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่เกิดทบสิทธิ์หรือประโยชน์ของสมาชิก จำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
5. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์
6. ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยตามพระราชบัญญัตินี้

และนอกเหนือจากบทบาทหน้าที่ตามบัญญัติของกฎหมายแล้วคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังต้องปฏิบัติภารกิจในส่วนต่างๆอีก 5 ประการคือ⁶

1. คณะกรรมการต้องเป็นผู้เสริมสร้างความสามัคคีให้สมาชิกในหมู่บ้านเกิดความรู้สึกเป็นหนึ่งเดียว เพื่อให้เกิดความห่วงใยในถิ่นที่อยู่อาศัยตลอดจนเกิดความภาคภูมิใจอันจะมีผลต่อการแก้ไขปัญหาต่างๆ
2. คณะกรรมการต้องเป็นผู้ดำเนินกิจกรรมในชุมชนทั้งประเพณีทางด้านศาสนา ศิลปวัฒนธรรม สันทนาการ กีฬาและกิจกรรมเพื่อความบันเทิงต่างๆตลอดจนเรื่องกิจกรรมทางการเมืองต่างๆเช่นส่งเสริมและสนับสนุนให้ลูกบ้านไปใช้สิทธิในการออกคะแนนเสียงเลือกตั้งเป็นต้น

⁶ นคร มุญศรี, คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร, หน้า 137-138.

3. คณะกรรมการต้องทำหน้าที่เป็นสื่อกลางรับฟังความคิดเห็นและปัญหาต่างๆ ในชุมชนรวมทั้งสะท้อนความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งของภาครัฐและเอกชนเพื่อให้สามารถนำไปพัฒนาและปรับปรุงแก้ไขชุมชนได้อย่างเหมาะสม

4. คณะกรรมการต้องทำหน้าที่เชื่อมประสานระหว่างลูกบ้านกับเจ้าของโครงการและระหว่างลูกบ้านกับกลุ่มหรือหน่วยงานต่างๆ

5. คณะกรรมการต้องทำหน้าที่สรรหาและว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องเป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแลควบคุมประสิทธิภาพในการทำงาน ไม่ว่าจะผู้อยู่ในตำแหน่งนั้นจะเป็นบุคคลภายนอกหรือเป็นบุคคลในคณะกรรมการด้วยกันเองก็ตาม

2.1.2.2 อำนาจและหน้าที่ของผู้ซื้อบ้านที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. มีสิทธิลงคะแนนเสียงรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. มีสิทธิรวมตัวกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดของโครงการ ในการจัดประชุมใหญ่สมาชิกเพื่อพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. มีสิทธิร่วมพิจารณาจัดทำข้อบังคับและกฎระเบียบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ด้านการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

1. มีสิทธิสมัครและได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อทำหน้าที่บริหารงาน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งข้อบังคับและกฎระเบียบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. มีสิทธิรวมตัวกันตั้งแต่สิบรายขึ้นไป เพื่อยื่นคำร้องทุกข์หรือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกกรณีที่มีการกระทำความผิดและประโยชน์ของสมาชิก

ด้านการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

1. มีหน้าที่ในการชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านเป็นรายเดือน
2. มีสิทธิลงคะแนนเสียงกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ประชุมใหญ่สมาชิก
3. มีหน้าที่ชำระค่าปรับการชำระล่าช้า กรณีไม่ชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตรงตามกำหนดเวลาที่แจ้งในใบแจ้งหนี้ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. กรณีค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะติดต่อกัน 3 เดือน อาจถูกงดการให้บริการสาธารณะ
5. กรณีค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรติดต่อกัน 6 เดือน อาจถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม

6. กรณีค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นเงินจำนวนมาก อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.1.2.3 ประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการที่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้มีการจัดตั้ง "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" ขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรจากผู้ประกอบการไปดูแล ซึ่งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นประกอบไปด้วยตัวแทนที่คัดเลือกโดยผู้อยู่อาศัยภายในโครงการซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้กำหนดระเบียบหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิกซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการใช้บังคับเพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายจะมุ่งให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรได้รับความสะดวกสบาย และให้สาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมภายในโครงการอยู่ในสภาพที่ดีเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีในอนาคต อีกทั้งยังสามารถช่วยลดความเดือดร้อนของผู้จัดสรรที่ดินที่ไม่รับผิดชอบและในขณะเดียวกันก็ไม่ต้องเป็นภาระของผู้จัดสรรที่ดินในการที่ต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภคเรื่อยไปโดยประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีรายละเอียดดังนี้⁷

1. สามารถรับโอนทรัพย์สินและสาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรมาเป็นของผู้ซื้อบ้านทุก ๆ คนซึ่งก่อนมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถกระทำได้ แต่หลังจดทะเบียนจัดตั้งเรียบร้อยแล้วจะมีทรัพย์สินหลายรายการที่ผู้ขายต้องทำโอนให้เป็นนิติบุคคลหมู่บ้าน อาทิ โฉนดที่ดินที่เป็นถนนทางเท้า สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย และคูคลองหรือทะเลสาบรวมทั้งที่ดินที่ตั้งสโมสรคลับเฮาส์ เป็นต้น

2. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนหลักทรัพย์และภาษีอากรจากรัฐ ไม่ว่าจะในส่วนที่กรมที่ดินเรียกเก็บขณะทำนิติกรรมหรือภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี รวมทั้งภาษีมูลค่าเพิ่มของกรมสรรพากรที่ดินจากสมาชิกในโครงการร่วมกันชำระค่าบริหารจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง

3. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกรายในโครงการมีส่วนร่วมในการบริหารหมู่บ้าน ตั้งแต่การกำหนดกฎระเบียบที่ใช้บังคับในชุมชน การออกสิทธิออกเสียงคัดค้านหรือให้ความเห็นชอบในที่ประชุมใหญ่ รวมทั้งการแต่งตั้งสมาชิกคนหนึ่งคนใดเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน

4. ปัญหาความเดือนร้อนรำคาญต่างๆ จะได้รับการแก้ไขให้น้อยลง ไม่ว่าจะการตั้งโต๊ะตั้งอุปกรณ์และหาบแร่แผงลอยที่วางระเกะระกะบนถนนทางเท้าตลอดจนระเบียบในการจอดรถ เป็นต้น

5. ถนนหนทางและไฟฟ้า ประปา อีกทั้งบริการสาธารณะที่ชำรุดทรุดโทรมจะมิงบประมาณปรับปรุงซ่อมแซมแน่นอน ทั้งนี้ทั้งนั้นก็เพราะคณะกรรมการหมู่บ้านสามารถจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้อย่างมีประสิทธิภาพกว่าเดิม

6. หมู่บ้านนั้น ๆ จะมี "กฎหมายจัดระเบียบของตนเอง" เรียกว่า "ข้อบังคับ" ซึ่งยกวางและให้ความเห็นชอบโดยสมาชิกในโครงการ

7. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจตรวจสอบบุคคลที่ผ่านออกได้ตาม กฎหมาย อีกทั้งยังมีเงินจ้างยามได้ครบทุกตรอกซอกซอย

8. ส่วนในประเด็นความเป็นธรรมนั้น เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกแปลงทุกรายจะอยู่ภายใต้กฎกติกาเดียวกันและมีหน้าที่ร่วมกันออกเงินค่าดูแลบำรุงรักษาส่วนกลาง ทุกคนไม่เว้นแม้เจ้าของโครงการที่ยังขายบ้านขายที่ดินไม่หมด

⁷ นคร มุฑุศรี, "จดทะเบียนนิติบุคคลผู้ซื้อบ้านได้อะไร," THE PROPERTY 2 (พฤษภาคม 2546): 66-67.

9. “มูลค่าทรัพย์สินจะทวีเพิ่ม” ไม่ว่าจะเป็นที่ดินและตัวบ้านซึ่งจะเป็นผลพวงมาจากข้อดีในย่อหน้า
ต้น ๆ เพียงแต่จะเกิดขึ้นหรือเห็นผลในระยะยาวหลังจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านผ่านไปแล้วสักปีสองปี
10. ชุมชนที่พักอาศัยจะมีแต่ความสุข สะอาดและปลอดภัยปราศจากมลพิษใด ๆ อีกทั้งเพื่อร่วมชอยก็
ไม่มีการทะเลาะเบาะแว้งซึ่งกันและกัน

2.2 แนวคิดและทฤษฎีทางด้านข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นประกอบไปด้วยข้อกฎหมายสำคัญที่ใช้บังคับเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีดังนี้

2.2.1 ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

สาระสำคัญของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)⁸

ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) เป็นกฎหมายที่มีเจตนารมณ์ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม ป้องกันการทุจริตข้อโกงของผู้จัดสรรที่ดินและเป็นการวางแผนการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคมและการเมือง

สาระสำคัญของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) มีดังนี้

1. กำหนดลักษณะของการกระทำที่ถือว่าการจัดสรรที่ดิน
2. ไม่ใช่ใช้ข้อบังคับแก่การจัดสรรที่ดินของการเคหะแห่งชาติและของทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
3. มีการควบคุมในรูปคณะกรรมการเรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน" โดยมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน
4. กำหนดวัตถุประสงค์ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีในการจัดการที่ดินเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยและการผังเมือง
5. ผู้ใดจะทำการจัดสรรที่ดินมิได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการนอกจากนี้ยังมีการกำหนดระวางโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนด้วย
6. ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ คณะกรรมการจะออกใบอนุญาตไม่ได้
7. ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการและแผนผังที่ได้รับอนุญาตก่อนจึงจะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอได้
8. ผู้จัดสรรที่ดินจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

⁸ อัมพร ชื่นชมชาติ, “กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขา นิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537), หน้า 11-12.

9. ถ้ามิได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ผู้ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการจะดำเนินการกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาวะแก่ที่ดินนั้นมิได้

10. การซื้อขายที่ดินระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้ที่ดินตามหนังสือสัญญาโอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายสองหาริมทรัพย์ สำหรับราคาที่ดินที่ยังค้างชำระอยู่และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

11. สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตเช่น ถนน สวนสาธารณะสนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป จะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

12. ไม่บังคับผู้ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบไปแล้วบางส่วน แต่ทั้งนี้ผู้นั้นจะต้องยื่นรายการและแสดงหลักฐานต่อคณะกรรมการภายในวันที่ 29 มีนาคม 2516

13. กำหนดโทษสำหรับการฝ่าฝืนบทบัญญัติในเรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) กกับการบริหารและจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร⁹

ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ข้อ 30 ได้กำหนดมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารและจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไว้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางด้านสาธารณูปโภค ดังนี้

“สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้”

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิสทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่ เทศบาล สุขาภิบาลหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ซึ่งสภาพบังคับของข้อ 30 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ก่อให้เกิดผลดังต่อไปนี้

(1) สาธารณูปโภคตามโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตทุกแปลง ทุกประเภท ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามผลของกฎหมาย

(2) ผู้จัดสรรและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไปและจะทำการใดๆ ให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

(3) ผู้จัดสรรจะพ้นหน้าที่ดังกล่าวเมื่อ

⁹ อัมพร ชื่นชมชาติ, “กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขา นิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537), หน้า 11-12.

- อุตสาหกรรมสังเคราะห์ให้เป็นสาธารณะประโยชน์
- โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาลหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ ที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

ปัญหาของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

ผลจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ได้ก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารและการจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรขายบ้านหมดแล้ว แต่ต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการอยู่อีก บางครั้งบริษัทที่ประกอบกิจการได้เลิกกิจการไปแล้ว หรือมองอาจบำรุงรักษาต่อไปได้ เป็นผลให้สาธารณูปโภคในโครงการเสื่อมโทรม โดยบางครั้งก็เกิดปัญหาจากที่ผู้จัดสรรไม่ยอมโอนให้เป็นสาธารณะประโยชน์เพราะอาจขัดกับผลประโยชน์ที่ผู้จัดสรรจะได้รับ นอกจากนี้ก็อาจมีหน้าที่ผู้จัดสรรต้องการโอนสาธารณูปโภคให้แก่หน่วยงานท้องถิ่นของรัฐให้รับผิดชอบ แต่ทางหน่วยงานเหล่านั้นไม่สามารถดูแลและรับผิดชอบได้เท่าที่ควรเนื่องจากขาดงบประมาณหรือขาดกำลังเจ้าหน้าที่ที่จะดูแลรักษา ผู้ประกอบการบางรายต้องการใช้วิธีโอนให้เป็นที่สาธารณะประโยชน์ซึ่งก็ไม่มีผู้บำรุงรักษาเช่นเดียวกัน ตลอดจนผู้ประกอบการบางรายต้องการโอนให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน แต่ไม่ทราบจะโอนให้ใคร จนกระทั่งในที่สุดผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งพยายามแก้ไขโดยจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน หรือสหกรณ์ขึ้น เพื่อบริหารหมู่บ้านกันเอง แต่ก็ประสบปัญหาในกรณีที่ขาดความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยด้วยกัน เนื่องจากไม่มีกฎหมายมารองรับและให้สิทธิในการบริหารจัดการและดูแลมากนัก

ซึ่งปัญหาเหล่านี้สามารถแก้ไขได้โดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นตามกฎหมายเพื่อให้การดูแลและบริหารสาธารณูปโภค ตลอดจนบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพและมีการดำเนินการตลอดไป

2.2.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535

สาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535¹⁰

ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 9 ได้ระบุให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์ในการอนามัย ความปลอดภัย และการผังเมืองรวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ ดังนี้

- 1.ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- 2.ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมดรวมทั้งการเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

3.ระบบการระบายน้ำ

- 4.ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้วางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับปัจจุบันคือ ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ.2535 ได้แก่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

¹⁰ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ข้อ 9.

- 1.ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร
- 2.ระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้า
- 3.ระบบการระบายน้ำ
- 4.ระบบการบำบัดน้ำเสีย
- 5.ระบบไฟฟ้า
- 6.ระบบประปา
- 7.ระบบโทรศัพท์
- 8.สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ผังการจัดสรรที่ดินมี 4 ประเภทดังนี้

1.แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน ลักษณะที่ดินโดยรอบ รวมทั้งเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอกตามสภาพความเป็นจริงในพื้นที่ที่สามารถตรวจสอบได้

2.แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดงรูปต่อของเอกสารสิทธิ์ที่ดินทุกแปลงที่นำมาทำการจัดสรรที่ดินและรายละเอียดของที่สาธารณะประโยชน์ต่างๆที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกันรวมทั้งเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทั้งทางราชการและ ทางส่วนบุคคล

3.แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังแสดงการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายแยกประเภทและแปลงที่ดินเพื่อการทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

4.แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังแสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามนัยข้อ 30 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ซึ่งประกอบไปด้วยแผนผังระบบการระบายน้ำ แผนผังการประปา แผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย แผนผังระบบถนนและทางเท้าและแผนผังอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ต้องแสดง มีรายการดังนี้

1.วิธีการปรับปรุงพื้นที่ดินโดยการรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคารทั้งนี้จะต้องกำหนดความสูงต่ำของพื้นที่ดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณทั้งหมดจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

2.วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งระบบวิธีการชำระค่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

3.วิธีการในการบำรุงรักษาและการบริการสิ่งสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

4.วิธีการบริการและการจัดเก็บเงินค่าบริการตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในข้อ 3 จากผู้ซื้อ

5.สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

6.ภาวะผูกพันต่างๆที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

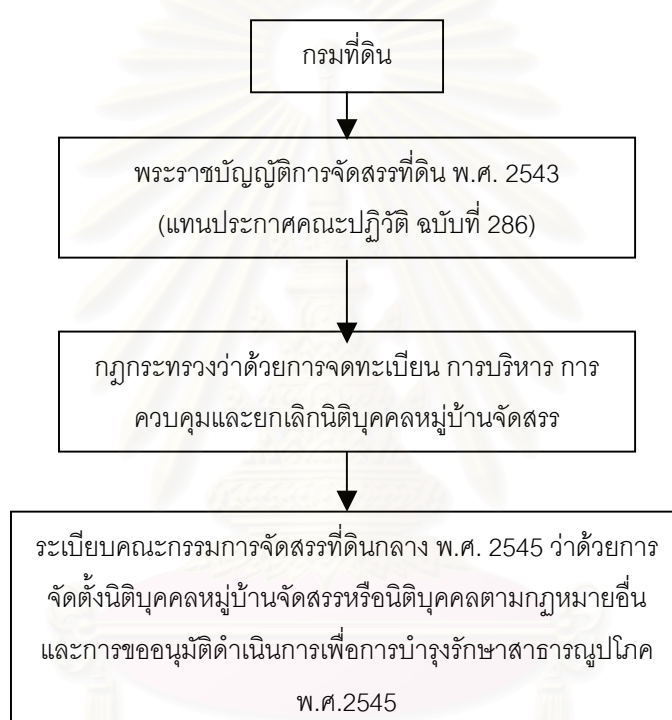
7.สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สินและขนบธรรมเนียมประเพณี

2.2.3 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543¹¹

จากการที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลบังคับใช้แล้วนั้น ได้มีประเด็นสำคัญในการแก้ไขปัญหามลพิษชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย อีกทั้งยังได้มีข้อกำหนดและระเบียบตลอดจนแนวทางการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรให้มีมาตรฐานมากขึ้น รวมทั้งมีผลบังคับใช้ย้อนหลังถึงโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ตั้งแต่ปี พ.ศ.2515

แผนผังที่ 2 - 1 แสดงกระบวนการทางกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



สาระสำคัญในข้อกำหนดกฎหมายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมวด 4 เรื่องการบำรุงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินของโครงการเป็นผู้ดูแลและรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป และนอกจากนี้ยังได้เปิดทางเลือกให้กับผู้จัดสรรที่ดินสามารถพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เมื่อมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งแนวทางในการบริหารและดูแลสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร กฎหมายได้มีการกำหนดไว้ 3 แนวทางคือ

- แนวทาง 1 ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงาน ดูแลสาธารณูปโภคเอง โดยจัดหารถนาคนหรือ สถาบันการเงินมาทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ

¹¹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543.

- แนวทาง 2 ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อดำเนินการรับโอนทรัพย์สินไปบริหารจัดการดูแลและบำรุงรักษา

- แนวทาง 3 ให้โอนทรัพย์สินส่วนกลางเป็น สาธารณะประโยชน์

จากการศึกษา พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 พบว่า มาตรา 45 - มาตรา 52 มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย การเก็บค่าบริการบำรุงรักษา การจัดการสาธารณูปโภค การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มิพบเฉพาะกาลย้อนหลังไปถึงโครงการจัดสรรเก่าที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 นั้น ในมาตรา 70 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคระบุให้นำมาตรา 45 - มาตรา 52 มาบังคับใช้ด้วยโดยอนุโลม กรณีที่หมู่บ้านจัดสรรที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยได้ยกเว้นจำนวนเงินค่าบริการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง เนื่องจากการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จากการศึกษาระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 พบว่ามีการจำแนกประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ดังนี้

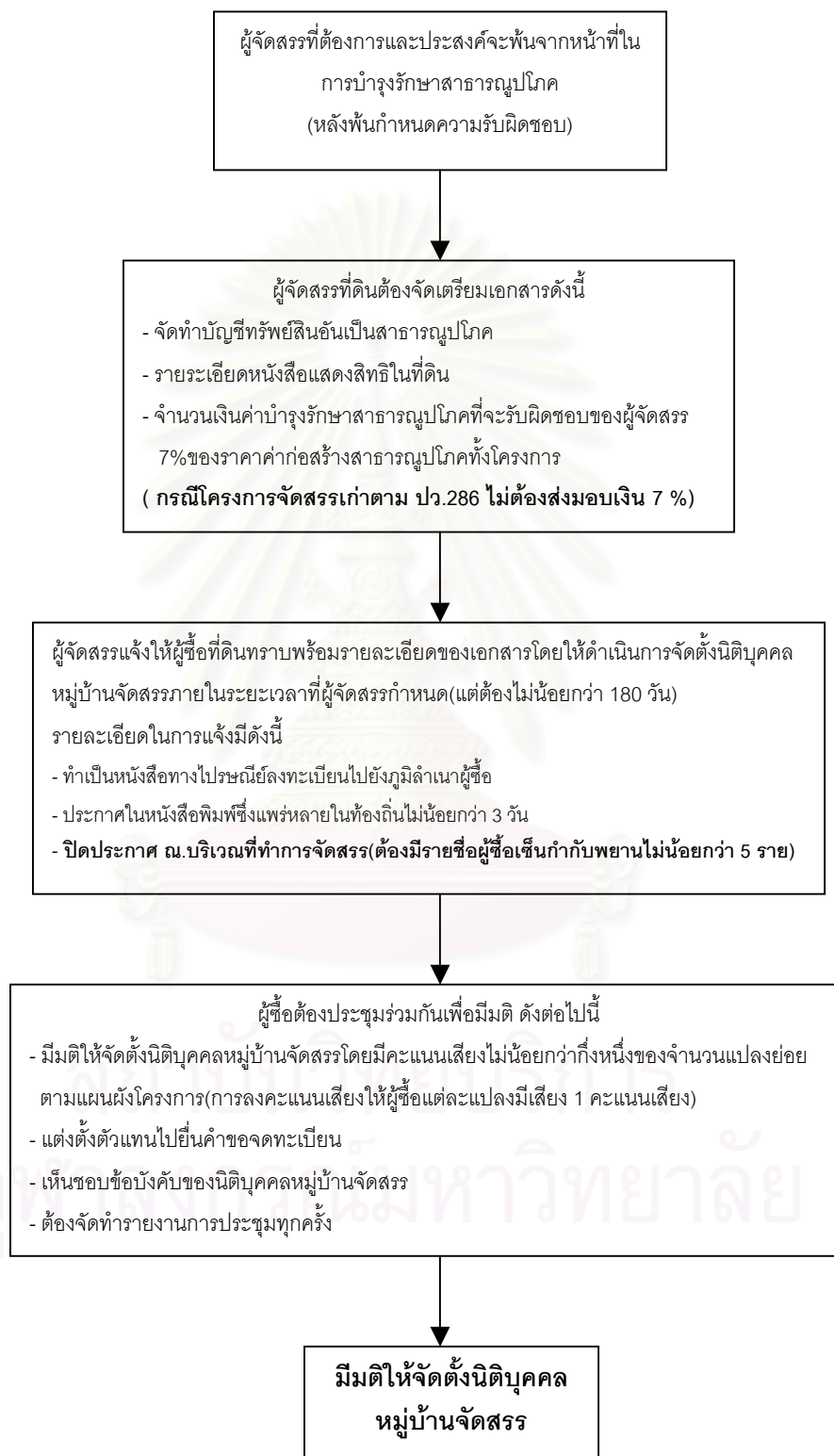
“สาธารณูปโภค” หมายถึง สิ่งที่ทางโครงการต้องจัดให้มีขึ้นตามมาตรา 23 (4) เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

“บริการสาธารณะ” หมายถึง สิ่งที่อำนวยความสะดวกที่โครงการจัดให้มีขึ้นในชุมชนอาทิเช่น

- ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัยและ ค่าสายตรวจ
- ค่ารักษาความสะอาด เก็บขยะและกวาดถนน
- ค่าดูแลสวน ค่าปุ๋ย
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เกิดจากการใช้งานและหมดสภาพ
- ค่าน้ำ-ค่าไฟฟ้าส่วนกลางและบ่อบำบัดน้ำเสีย
- ค่าเช่าสำนักงานและวัสดุอุปกรณ์ที่สิ้นเปลือง
- ค่าใช้บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ
- ค่าจัดกิจกรรมสัมพันธ์ประจำปี
- ค่าบริหารจัดการ ฯลฯ

ในการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะนั้นพบว่ามาตรา 53 จัดให้มีการบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามมาตรา 50 มาใช้บังคับทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบริการสาธารณะได้ตามที่คณะกรรมการเห็นชอบ

แผนผังที่ 2 - 2 แสดงขั้นตอนในการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และตาม ปว.286 โดยอนุโลม



(มีต่อ)

แผนผังที่ 2 - 2 แสดงขั้นตอนในการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และตาม ปว.286 โดยอนุโลม (ต่อ)



2.3 แนวคิดและทฤษฎีทางการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

โครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการนั้นย่อมประกอบไปด้วย ผู้อยู่อาศัยจำนวนมากมาอยู่รวมกันบางโครงการอาจจะเป็นชุมชนขนาดใหญ่บางโครงการก็อาจเป็นชุมชนขนาดเล็กซึ่งแม้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะมีความเป็นอิสระต่อกันมากกว่าผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด แต่ก็ยังมีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรยังคงต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ เช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ ทางสาธารณะ บ่อบำบัดน้ำเสีย สโมสร สนามเด็กเล่น เป็นต้น

ดังนั้นการบริหารและการจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร¹² ก็คือการบริหารและการจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งทุกคนในหมู่บ้านจัดสรรต้องใช้ร่วมกันให้เป็นไปโดยสงบ เรียบร้อย มีความเป็นธรรม และมีประสิทธิภาพ ตลอดจนสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรและสังคมที่แวดล้อม

“ชุมชน”(Community)¹³ หมายถึงกลุ่มคนที่มีชีวิตอยู่ในอาณาเขตบริเวณเดียวกันมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกันมีฐานะที่เหมือนหรืออาชีพที่คล้ายคลึงกันมีลักษณะของการใช้ชีวิตร่วมกันมีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันผู้อยู่อาศัยใน“ชุมชน”มีความรู้สึกว่าเป็นคนในชุมชนเดียวกันนอกจากนี้ยังมีการดำรงรักษาและสืบทอดคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมและศาสนาถ่ายทอดไปยังลูกหลาน ซึ่งชุมชนที่จะดำรงอยู่ได้นั้นมีตัวบ่งชี้ดังนี้

(1) จะต้องมีความเกี่ยวเนื่องกันอยู่หรือใช้ศัพท์ทางสังคมวิทยาได้ว่า จำต้องมีความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างบุคคลอยู่ต้องมีทั้งในทางปฏิบัติในชีวิตประจำวันและมีทั้งสถาบัน (Institution) ที่จะตอบสนองความสัมพันธ์นี้ให้เกิดใหม่อยู่ตลอดเวลา

(2) ต้องมีความเพียงพอในแง่ปัจจัยการดำรงชีวิต

(3) ลักษณะการจัดการภายในชุมชน กระบวนการตัดสินใจจะต้องมีความเป็นอิสระไม่ว่าจะเป็นการจัดการและการตัดสินใจในมิติใดก็ตาม

ในปัจจุบันผู้บริโภคส่วนใหญ่หันมาสนใจและให้ความสำคัญต่อการซื้อที่อยู่อาศัยในรูปแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้นเนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้มีการพัฒนาแล้วทั้งในด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆที่จัดไว้อย่างเพียงพอ ในขณะที่เดียวกันผู้ที่เลือกซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรก็มุ่งหวังในด้านความมั่นคง ความสะดวกสบายตลอดจนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและนอกจากนั้นผู้ซื้อบ้านยังมีความต้องการในด้านบริการต่างๆภายหลังที่มีการขายโครงการแล้วด้วย

¹² วสันต์ วัฒนวิภากร, “ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการบริหารดูแลบริหารชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลาง ของภาคเอกชน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหกรรม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

¹³ รายงานการวิจัย, “การดำรงอยู่ของชุมชน,” กระบวนการต่อสู้และการพัฒนา, หน้า 1-2.

ดังนั้นการบริหารและการจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจึงมีความจำเป็นเป็นอย่างมาก เพื่อที่จะได้มีการดำเนินการบริหารและการจัดการให้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีสภาพที่ดีและสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดไป ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อสังคมในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีความสุขและมีคุณภาพชีวิตที่ดี

การบริหารและการจัดการนั้นเป็นศาสตร์ที่มีขอบเขตกว้างมาก โดยหลักการบริหารและการจัดการนั้นมี 4 ประการที่สำคัญคือ¹⁴

1. การวางแผน (planning)
2. การจัดสายงาน (organizing)
3. การปฏิบัติขั้นดำเนินการ (operating)
4. การควบคุม (controlling)

ในแต่ละประการนั้นต่างประกอบไปด้วยรายละเอียดปลีกย่อยมากมาย การบริหารและการจัดการเกี่ยวข้องกับปัจจัยที่สำคัญมากคือ มนุษย์และสังคมที่แวดล้อมอยู่ภายใน และภายนอกองค์กรดังนั้นจึงเป็นเรื่องที่ละเอียดอ่อนที่ต้องการมองอย่างเป็นระบบมีใช้ว่าจะพิจารณาเพียงจุดใดจุดหนึ่ง หากแต่ต้องมองดูทุกสิ่งที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกันอย่างไรบ้าง จึงจะช่วยให้เราพบปัญหาและสามารถแก้ปัญหาได้โดยไม่มีวาระตัดสินใจในเรื่องใดเร็วจนเกินไปจนไม่พิจารณาถึงผลกระทบอื่นๆซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการตัดสินใจของเรา

2.3.1 ความหมายของการบริหารงานชุมชน

พันธุพงษ์ อุบลพงษ์¹⁵ ได้กล่าวไว้ว่า”การบริหารเป็นเรื่องของการจัดการชุมชน(Managing the estate) และเป็นการสร้างชุมชน (Building community)”

“การจัดการชุมชน” มุ่งเน้นในด้าน”การจัดการทรัพย์สินในชุมชน”โดยให้ความสำคัญมากในเรื่องของการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชนให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มที่และมีอายุการใช้งานยาวนาน

“การดูแลชุมชน” เป็นเรื่องของการจัดคนเข้าอยู่อาศัย โดยจัดให้มีบริการต่างๆที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย การจัดการและรักษาระเบียบชุมชน การพัฒนาและส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชน การจัดการความขัดแย้งในชุมชน เป็นต้น ซึ่งสรุปได้ว่าเป็น”การสร้างสภาพแวดล้อมของชีวิตการอยู่อาศัยในสังคม”

ความหมายของการบริหารชุมชนทั้งในเชิงหวังผลสุดท้ายและเชิงปฏิบัติการมีดังนี้¹⁶

ความหมายเชิงหวังผลสุดท้าย คือ “การทำให้สภาพแวดล้อมของชีวิตการเป็นอยู่ในชุมชนปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญ โดยนำมาซึ่งความสะอาดสงบสุขด้วยความปกติสุขและสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปตามอัตภาพ”

¹⁴ Terry R.George, *Priciples of Management*, p.4,อ้างถึงใน เถาว์ลัย นันทากิวัฒน์, หลักการจัดการ (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521), หน้า2.

¹⁵ พันธุพงษ์ อุบลพงษ์, *การบริหารงานเคหะชุมชน* (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ,2530), หน้า2.

¹⁶ วรพงษ์ เอี้ยวฉาย, “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชนกรณีตัวอย่างเคหะชุมชนแพลตคลองจัน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2541), หน้า15-16.

ความหมายเชิงปฏิบัติการ คือ”การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่ให้อาศัยร่วมกันในชุมชนโดยเป็นไปด้วยความปกติสุขตามอัตภาพ มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่จำเป็นในการอยู่อาศัยมีการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน รักษาสิ่งที่มีอยู่ และสร้างสรรค์สิ่งใหม่ที่มีคุณค่า และเป็นประโยชน์ต่อการอยู่อาศัยรวมทั้งรักษาสิทธิประโยชน์ของชุมชน”

ดังนั้น”การบริหารชุมชน” คือการจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่ร่วมกันในชุมชน เพื่อให้สภาพแวดล้อมและชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชน ปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญนำมาซึ่งความสะดวกสบายด้วยความปกติสุขและสามารถจรรโลงความน่าอยู่ได้ตลอดไปตามอัตภาพ”

2.3.2 หน้าที่ของการบริการชุมชน

พันธุพงษ์ อุบลพงษ์ ได้กล่าวถึงหน้าที่การบริการชุมชนตามภารกิจจัดการชุมชนและการสร้างชุมชนไว้ดังนี้

- (1) การจัดการทรัพย์สินเป็นเรื่องการรักษานโยบายการลงทุน การติดตามคืนทุนการติดตามชำระเงินและทรัพย์สิน การดูแลและเก็บประโยชน์จากทรัพย์สินการจัดการทางการเงินของชุมชน
- (2) การดูแลบำรุงทรัพย์สินเป็นความต้องการให้ทรัพย์สินของชุมชนได้แก่อาคารและสาธารณูปโภคภายในอาคารที่ใช้ร่วมกัน สาธารณูปโภค สาธารณูปการอันเป็นสาธารณะสมบัติของชุมชน มีอายุการใช้งานยาวนานและประหยัดค่าใช้จ่ายในการบำรุงซ่อมแซมหรือเปลี่ยนทดแทน การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินในชุมชนให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตลอดเวลา ซึ่งจะเป็นการช่วยส่งเสริมภาพพจน์ของหน่วยงาน ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมด้านการตลาดของหน่วยงาน

2.3.3 รูปแบบและแนวความคิดในการบริหารหมู่บ้านจัดสรร

2.3.3.1 การบริหารหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ในปัจจุบันได้มีการออกกฎหมายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ขึ้นโดยมีการกำหนดเกี่ยวกับเรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาโดยได้มีการกำหนดให้เจ้าของโครงการต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยแสดงแผนผังรายละเอียดรายการก่อสร้าง, งบประมาณและกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ส่วนในกรณีที่ได้จัดสร้างเสร็จก่อนจะมาขอทำจัดสรรที่ดิน ก็ยังต้องแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างทั้งหมด และไม่ว่าในกรณีที่ยังไม่ก่อสร้างสาธารณูปโภคหรือก่อสร้างเสร็จแล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงแผนงานและระยะเวลาการบำรุงสาธารณูปโภคนั้นด้วย

และเพื่อให้มีผู้รับชอบ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังหรือโครงการที่ได้รับอนุญาตกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องมีธนาคารหรือสถาบันการเงินเป็นผู้ค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาด้วย (กรณีที่ก่อสร้างเสร็จแล้วจะค้ำประกันเฉพาะการรักษาบำรุงรักษา)และหากผู้จัดสรรไม่ต้องการดูแลต่อก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อโครงการทราบเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นตามพรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยมีรายละเอียดดังนี้¹⁷

¹⁷ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44.

(1) **ตั้งนิติบุคคลรับโอนสาธารณูปโภค** การรวมตัวของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาบริหารนั้น สามารถทำได้ทั้งโดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สมาคม มูลนิธิ หรือบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สหกรณ์ ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เป็นต้น

ข้อดีในกรณีนี้ คือ มีกฎหมายรองรับการทำงานคณะกรรมการหมู่บ้าน (คณะกรรมการนิติบุคคล) ผู้ซื้อบ้านทุกคนเป็นสมาชิกของนิติบุคคล มีสิทธิ์มีเสียงในการกำหนดแนวทางการบริหารหมู่บ้าน การกำหนดค่าใช้จ่ายบำรุงส่วนกลาง เป็นต้น และทำให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วม แต่อีกด้านหนึ่ง เจ้าของบ้านมีภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดไปและที่สำคัญ คณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งคัดเลือกกันมาจากสมาชิกหรือผู้อยู่อาศัยในโครงการอาจไม่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการ

(2) **เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคเอง** ปกติในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินโครงการไม่แล้วเสร็จหรือยังโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อไม่หมดส่วนใหญ่เจ้าของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเองหรือในบางโครงการเจ้าของอาจว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาดูแลซึ่งกรณีเจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคเอง ข้อดีคือผู้ซื้อหรือลูกบ้านไม่ต้องมีภาระและเสียค่าบำรุงส่วนกลาง สาธารณูปโภคได้รับการดูแลค่อนข้างดี เนื่องจากเจ้าของโครงการยังต้องรักษาคุณภาพการบริการเพื่อหวังผลในการขายที่ยังไม่เสร็จสิ้น และเจ้าของโครงการยังเป็นที่เล็งในการบริหารโครงการในอนาคตได้ด้วย ส่วนที่อาจเป็นปัญหา คงเป็นกรณีที่ลูกบ้านหรือผู้อยู่อาศัยไม่มีอำนาจต่อรองหรือปฏิเสธได้นอกจากนี้อาจไม่ได้รับความสะดวกด้านบริการ เรื่องการแจ้งซ่อมแซมบ้าน เป็นต้น

(3) **โอนสาธารณูปโภคเป็นสาธารณะประโยชน์** วิธีนี้มีข้อดีตรงที่ เจ้าของบ้านไม่ต้องดูแลรับผิดชอบสาธารณูปโภค และไม่ต้องจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง แต่ข้อเสีย คือ ผู้อยู่อาศัยจะขาดความเป็นส่วนตัว เนื่องจากทางราชการอาจเชื่อมต่อถนนในหมู่บ้านกับถนนภายนอกหรือทำเป็นทางลัด ทำให้มีรถแล่นผ่านไปมาจำนวนมาก ถนน ไฟฟ้า ประปา อาจทรุดโทรม เพราะหน่วยงานราชการบริการหรือดูแลไม่ทั่วถึง ฯลฯ

ตารางที่ 2 - 1 แสดงการเปรียบเทียบแนวทางการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

เจ้าของบริหารเอง	ตั้งนิติบุคคลรับโอนสาธารณูปโภค	ยกให้สาธารณะประโยชน์
ข้อดี : ลูกบ้านไม่มีภาระในการดูแล ไม่ต้องจ่ายค่าบำรุงส่วนกลาง รับประกันการดูแล	ข้อดี : มีกฎหมายรองรับการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน ผู้ซื้อ มีสิทธิ์มีเสียงในการบริหาร	ข้อดี : ผู้ซื้อไม่มีภาระจ่ายค่าส่วนกลาง
ข้อเสีย : ลูกบ้านไม่มีอำนาจต่อรอง อาจไม่ได้รับความสะดวกด้านบริการ	ข้อเสีย : ผู้ซื้อต้องจ่ายค่าบำรุงส่วนกลางตลอดไป คณะกรรมการฯ อาจไม่มีประสบการณ์ในการบริหารทำงาน	ข้อเสีย : ขาดความเป็นส่วนตัว สาธารณูปโภคทรุดโทรม เพราะราชการไม่มีงบประมาณเพียงพอ, ดูแลไม่ทั่วถึง

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ นคร มฤตศรี (20 มกราคม 2548)

2.3.3.2 รูปแบบและวิธีการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในรูปแบบต่างๆ¹⁸

จากการศึกษาพบว่าในปัจจุบันในการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรนั้นได้มีรูปแบบในการดำเนินการโดยกลุ่มบุคคลต่าง ๆ ตลอดจนมีลักษณะและวิธีการที่หลากหลาย โดยสามารถแบ่งออกเป็นรูปแบบและประเภทต่างๆ ในการดำเนินการบริหารหมู่บ้านจัดสรรได้ดังนี้

(1) **บริหารโดยเจ้าของโครงการ** มีลักษณะเป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลเอง ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นโครงการที่ยังโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่ครบทุกแปลง หรือยังไม่เปิดการขายโครงการ หรือเจ้าของโครงการได้โอนเงินกองทุนดูแลดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้กับกรรมการหมู่บ้านเพื่อนำไปใช้ดูแล แต่ค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดูแลและบริหารภายในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเจ้าของโครงการยังเป็นผู้รับภาระอยู่ ซึ่งในการบริหารโดยเจ้าของโครงการส่วนใหญ่จะมีการว่าจ้างผู้จัดการหมู่บ้าน เพื่อดูแลและประสานงานระหว่างลูกบ้านกับเจ้าของโครงการ

(2) **บริหารโดยผู้อยู่อาศัยหรือคณะกรรมการชุมชน** การบริหารในรูปแบบนี้ส่วนใหญ่จะมีการรวบรวมกลุ่มลูกบ้านผู้อยู่อาศัยจัดตั้งเป็นองค์กรชุมชนใหม่หลังการเข้าอยู่อาศัยเพื่อดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ในหมู่บ้านของตนซึ่งมีการจัดตั้งได้หลายรูปแบบเช่น กรรมการหมู่บ้าน สมาคม สหกรณ์ เป็นต้น

(3) **บริหารโดยบริษัทบริหารทรัพย์สิน** เป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการหรือผู้อยู่อาศัยว่าจ้างบริษัทเอกชนรับบริหารชุมชนบ้านจัดสรรเข้าไปดูแล และรวมไปถึงบริษัทย่อยที่เจ้าของโครงการตั้งขึ้นมาเพื่อบริหารโครงการเอง

ในการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทบริหารชุมชนมืออาชีพในปัจจุบันมีลักษณะการให้บริการที่หลากหลาย ทั้งที่ดำเนินการเองและจ้างให้บริษัทอื่นที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเข้ามารับช่วงดูแลแทน โดยกิจกรรมหลักที่บริษัทบริหารชุมชนจะดำเนินการคือ งานลูกค้าสัมพันธ์ งานเก็บเงินบริหารชุมชนการจัดการหรือดูแลผลประโยชน์อื่นๆ ให้กับเจ้าของโครงการและลูกบ้านเช่น การจัดทำบัญชี การซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

2.3.3.3 การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในต่างประเทศ

ในการศึกษาถึงการจัดตั้งองค์กรบริหารและจัดการดูแลชุมชนในต่างประเทศนั้นมีรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) **การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในเอเชีย**¹⁹ ในสิงคโปร์ ฮองกง เกาหลีใต้ กัลกัตตา การการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชน จะมีรูปแบบการจัดตั้งโดยแบ่งความรับผิดชอบต่างๆ โดยออกเป็น ด้านรักษาความปลอดภัย จะอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานของรัฐ และในด้านการซ่อมแซมสาธารณูปโภค หน่วยงานการเคหะของชาติดังกล่าวจะเป็นผู้ดำเนินการ หรือเป็นผู้จ้างเอกชนเข้ามารับผิดชอบ

¹⁸ นคร มุศศิริ, “จดทะเบียนบริหารหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบไหนดีไม่ใช่ว่าไร,” ใน *โครงการอบรมทางวิชาการกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินและเคหะการรุ่นที่3* (กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546), หน้า311.

¹⁹ ประสงค์ เอี่ยมอนันต์, *การบริหารงานเคหะชุมชนในต่างประเทศ* (กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2526), หน้า135.

ด้านการเก็บขยะ ในประเทศสิงคโปร์ จะมีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง คือกระทรวงสิ่งแวดล้อมซึ่งมีบทบาทหน้าที่แตกต่างจากในประเทศไทย และมีรูปแบบการจัดการโดยเสียค่าใช้จ่ายให้กับหน่วยงานในท้องถิ่นในการเข้ามาดำเนินการ

ด้านการกำจัดน้ำเสีย ในสิงคโปร์ ฮองกงและเกาหลีใต้ ไม่ได้ดำเนินการเอง แต่มีการจัดตั้งหน่วยงานจากภาครัฐรับผิดชอบโดยตรง

การประปาและไฟฟ้าในต่างประเทศเช่น เกาหลีใต้ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ผู้อยู่อาศัยต้องเป็นผู้จ่ายโดยมีรูปแบบเก็บในอัตราเฉลี่ยเท่ากันทุกหลัง

(2) การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในฮ่องกง มีการจัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาเพื่อบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรโดยจะมีผู้บริหารชุมชนที่ต้องสอบผ่านหลักสูตรการบริหารชุมชนและต้องมีใบประกอบการทำงานเพื่อให้สามารถทำหน้าที่และอำนาจในการบริหารและจัดการดูแลชุมชนที่อยู่อาศัยได้ โดยมีทั้งจากหน่วยงานของรัฐและเอกชนโดยมีขั้นตอนดังนี้

- การดำเนินการก่อนเข้าอยู่อาศัย ผู้บริหารงานชุมชนจะแนะนำการออกแบบและวางแผนบริหารชุมชนโดยแยกออกเป็นการจัดวางผังบริเวณ การวางแผนรักษาความสะอาดและความปลอดภัย การวางแผนเก็บผลประโยชน์ การจัดเตรียมบุคคลากร การคัดเลือกผู้เข้าอยู่อาศัยตลอดจนการชี้แจงและให้ความรู้

- การดำเนินการหลังเข้าอยู่อาศัย จะมีการดำเนินการตรวจสอบอาคารงานระบบต่างๆ งานบำรุงรักษาซ่อมแซม งานประชาสัมพันธ์ งานบริหารสำนักงาน เป็นต้น

(3) การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในสหรัฐอเมริกา²⁰ มีการจัดตั้งโดยผู้บริหารงานชุมชนซึ่งจะทำหน้าที่ในการบริหารชุมชนในรูปแบบลักษณะเทศบาล โดยมีกรอบระเบียบการบริหารชุมชนและมีอำนาจควบคุมการอยู่อาศัย โดยร่วมมือกับ Community Council หรือ Housing Associate Committees ของท้องถิ่นนั้นๆ ซึ่งในแต่ละท้องถิ่นก็มีรูปแบบการบริหารและจัดการดูแลชุมชนที่มีความแตกต่างกันไปตามท้องถิ่นนั้นๆเช่น

- การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในนิวยอร์ก มีรูปแบบในการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการชุมชนและหมู่บ้านจัดสรร โดยรัฐบาลของรัฐจะเป็นผู้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ควบคุมดูแลและรับผิดชอบทั้งหมดทั้งในด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยรัฐได้จัดให้เป็นสวัสดิการพื้นฐานของประชาชนภายในรัฐ

- การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในลอสแอนเจลิส มีรูปแบบในการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการชุมชนและหมู่บ้านจัดสรรคล้ายคลึงกับประเทศไทยในปัจจุบันซึ่งมีลักษณะการบริหารจัดการโดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาทำหน้าที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในชุมชนภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัยแล้ว

(4) การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในฝรั่งเศส มีรูปแบบในการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการชุมชนและหมู่บ้านจัดสรรคล้ายคลึงกับการบริหารจัดการคอนโดและอาคารชุดในประเทศไทยเนื่องจากรัฐบาลมีกฎหมายบังคับให้ลูกบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆก่อน จึงอนุญาตให้มีการโอนบ้านได้ตามกฎหมาย

²⁰ สัมภาษณ์ นคร มุศุศรี, ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management realty co.,ltd, 20มกราคม

2.4 แนวคิดทางการจัดการตั้งองค์กรเพื่อจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรร

จากกรณีนี้ที่ทั้งผู้ประกอบการและลูกบ้านมีเจตจำนงเลือกแนวทางโดยให้มีการจัดตั้ง“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”หรือ“นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น”เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษาตนเอง ส่งผลให้ภาระหน้าที่และการตัดสินใจตกอยู่ที่“ผู้ซื้อ”ที่จะเลือกรูปแบบการบริหารจัดการรูปแบบใดมาใช้กับหมู่บ้านของตน โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้น มีแนวคิดตลอดจนลักษณะที่สำคัญดังนี้

2.4.1 การจัดการตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรของภาคเอกชน

ลักษณะการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรของภาคเอกชน มีหลายรูปแบบซึ่งในปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทตามลักษณะการจัดตั้งได้ดังนี้

2.4.1.1 การจัดตั้งเป็นสหกรณ์²¹

คำว่า“สหกรณ์”หมายถึงงานร่วมกัน หรือวิธีการจัดการโดยร่วมกันเพื่อบำรุงความเจริญทั้งส่วนตัวและส่วนรวม โดยระบบของสหกรณ์ก็คือการที่ประชาชนในกลุ่มเดียวกันมีความต้องการเช่นเดียวกันมารวมตัวเป็นสมาชิกสหกรณ์ เพื่อกะทำกิจกรรมร่วมกัน โดยก่อให้เกิดประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนรวม ซึ่งสหกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยคือ สหกรณ์เคหสถาน และสหกรณ์สาธารณูปโภค โดยสหกรณ์ทั้งสองเป็นสหกรณ์บริการในรูปแบบหนึ่งที่ตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน สหกรณ์เคหสถานนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิกโดยตรงและหลังจากนั้นจะมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภค ตลอดจนการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆแก่สมาชิก ในหมู่บ้านสหกรณ์นั้นภาระในการให้บริการแก่สมาชิกจะถูกจัดการในรูปแบบของคหบาล พ.ศ.2520 สมาชิกทั้งหมดของสหกรณ์จะเป็นผู้เลือกผู้แทนสมาชิกไปทำการประชุมใหญ่ และวินิจฉัยปัญหาทั้งปวงของสหกรณ์ โดยที่ประชุมใหญ่จะเป็นผู้เลือกตั้ง คณะกรรมการดำเนินการเพื่อบริหารงานผ่านที่ปรึกษาหรือผู้แทนของสหกรณ์และทำการแก้ไขปัญหาต่างๆ ส่วนสหกรณ์สาธารณูปโภคนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาสาธารณูปโภคที่ชุมชนของตนเองต้องการมาบริการแก่สมาชิก เช่นการขอน้ำประปาหรือไฟฟ้าเข้ามาใช้ในหมู่บ้าน เป็นต้น

พระราชบัญญัติสหกรณ์²²

พระราชบัญญัติสหกรณ์ที่มีผลต่อการดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถานฉบับแรกคือ พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 และเพื่อช่วยเหลือสหกรณ์ได้ดำเนินธุรกิจได้อย่างกว้างขวางตลอดจนให้ความคล่องตัวสูงขึ้น และสามารถอยู่รอดภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสังคมที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รัฐบาลจึงได้มีการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 โดยให้ถือพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 ขึ้นเพื่อบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2542 เป็นต้นมาโดยมีประเด็นที่เปลี่ยนไปจากเดิมคือ ด้วยหลักการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานต้องมีสมาชิกช่วงการก่อตั้งจำนวน 100 คนขึ้นไป ซึ่งเดิมพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 กำหนดไว้เพียง 10 คนเท่า

²¹ ยุวดี ศรี, “แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 27.

²² วีระชัย ชูจันทร์, “การเปรียบเทียบการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้มีน้อยที่มีขนาดต่างกันกรณีศึกษาสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุขจำกัดและสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท93จำกัด,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 30-31.

นั้น เพื่อให้สหกรณ์มีรายได้คุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายในระยะแรกตั้ง ส่วนระเบียบและหลักเกณฑ์การวินิจฉัยการจดทะเบียน สหกรณ์ของนายทะเบียนสหกรณ์ยังคงไว้เหมือนเดิม

และจากที่ปัจจุบันได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งตามพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ การจัดสรรที่ดิน มีผลให้ที่ดินที่ติดจำนองสามารถจัดสรรได้ นั้นหมายถึง การจัดสรรที่ดินในรูปสหกรณ์เคหสถานสามารถกระทำได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น ไม่เป็นภาระของสหกรณ์ที่ต้องมีกรรมสิทธิ์ดินก่อนการจัดสรร ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานถูกลง

การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนบ้านจัดสรร

การจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรสามารถกระทำได้โดย ลูกบ้านที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรแห่งเดียวกันมารวมตัวกันเป็นสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดจนบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรได้จัดหาไว้ให้แล้ว

ในการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรนี้จะกำหนดข้อบังคับไว้ว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรทุกคนต้องเป็นสมาชิกของสหกรณ์ตั้งแต่แรกที่ทำการซื้อบ้านจัดสรร โดยสมาชิกแต่ละครอบครัวต้องชำระค่าหุ้นไม่ต่ำกว่าอัตราค่าหุ้นที่สหกรณ์ได้กำหนดไว้ และให้สมาชิกเลือกคณะกรรมการขึ้นมาบริหารงานตามความต้องการของสมาชิก ในกรณีนี้ทรัพย์สินหรือกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆของผู้จัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 86 (พ.ศ.2515) ที่กำหนดไว้ว่ายังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรอยู่ จะต้องถูกโอนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของสหกรณ์เพื่อจะได้ดำเนินการได้ และสมาชิกก็มีความรู้สึกรู้ว่าตนเป็นเจ้าของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้นๆร่วมกัน ซึ่งจะทำให้สามารถแก้ไขปัญหาต่างๆให้ลุล่วงไปได้

วิธีการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชน²³

เพื่อให้การจัดตั้งสหกรณ์ดำเนินการด้วยความสะดวกและเรียบร้อย กรมส่งเสริมสหกรณ์จึงได้กำหนดข้อแนะนำในการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนไว้เป็นแนวทางปฏิบัติแก่ผู้สนใจและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องดังนี้

ข้อ 1 คณะบุคคลที่จะขอจัดตั้งสหกรณ์ต้องมีรายการเบื้องต้นดังนี้

- (1) ผู้ริเริ่มจะเป็นสมาชิกสหกรณ์จะต้องอยู่ในหมู่บ้านหรือชุมชนเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน
- (2) มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อดำเนินกิจการเกี่ยวกับการให้บริการด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการภายในชุมชน
- (3) มีผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกเมื่อเริ่มตั้งสหกรณ์ไม่น้อยกว่า 50 คนและมีความยินดีที่จะเสียค่าบริการ

ข้อ 2 ให้คณะบุคคลดังกล่าวในข้อ 1 จัดให้มีคณะผู้ริเริ่มจัดตั้ง ขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยบุคคลไม่น้อยกว่า 10 คน ให้ประธานคณะผู้ริเริ่มจัดตั้งทำหนังสือขอจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนยื่นต่อสำนักงานสหกรณ์จังหวัด การจัดทำรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นให้ขอคำแนะนำจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานสหกรณ์จังหวัดหรือกองสหกรณ์พาณิชย์และธนกิจ

ข้อ 3 เมื่อกรมส่งเสริมสหกรณ์ตรวจสอบเอกสารตามข้อ 2 และพิจารณาแล้วเห็นว่าสหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นมีรายการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 และข้อ 2 ครบถ้วนและมีผู้ทางที่จะดำเนินการให้เป็นผลสำเร็จได้ ก็จะมีนัด

²³ กรมส่งเสริมสหกรณ์, วิธีการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชน, อ้างใน ยุวดี ศิริ, “แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 28-31.

ประชุมคณะผู้ริเริ่มจัดตั้งเพื่อชี้แจงหลักและวิธีการสหกรณ์ทั่วไปรวมทั้งการดำเนินงานสหกรณ์บริการชุมชนให้เข้าใจเพื่อเตรียมการประชุมใหญ่เพื่อขอจดทะเบียนต่อไป โดยจะจัดส่งเจ้าหน้าที่กรมส่งเสริมสหกรณ์ออกไปช่วยเหลือและให้คำแนะนำในการจดทะเบียนสหกรณ์

ข้อ 4 จัดให้มีการประชุมใหญ่บรรดาผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกเพื่อทำหนังสือขอจดทะเบียนสหกรณ์ต่อนายทะเบียนสหกรณ์ในการประชุมดังกล่าวจะต้องมีผู้ซึ่งเป็นสมาชิกไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกตามบัญชีรายชื่อที่ยื่นขอจัดตั้งสหกรณ์ หรือไม่น้อยกว่า 100 คนเข้าประชุม จึงจะจัดเป็นองค์ประชุมและต้องจัดให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
- (2) เรื่องตกลงให้ดำเนินการขอจดทะเบียนสหกรณ์
- (3) เรื่องกำหนดชื่อและที่ตั้งของสหกรณ์
- (4) เรื่องพิจารณากำหนดข้อบังคับของสหกรณ์
- (5) เรื่องเลือกตั้งคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์
- (6) เรื่องอื่นๆตามแต่จะมีข้อเสนอมติต่างๆให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งให้บันทึกไว้ในสมุดรายงานการประชุมให้ละเอียดและชัดเจน

ข้อ 5 ให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ซึ่งได้รับเลือกตั้งตามข้อ 4(5)ลงลายมือชื่อคำขอจดทะเบียนสหกรณ์และยื่นต่อสหกรณ์จังหวัดท้องที่พร้อมด้วยเอกสารประกอบดังกล่าวข้างล่างนี้เพื่อเสนอกกรมส่งเสริมสหกรณ์พิจารณาเสนอขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนสหกรณ์

ในการนี้ให้เจ้าหน้าที่ของกรมส่งเสริมสหกรณ์ช่วยเหลือและแนะนำการจัดทำรายงานการจัดตั้งสหกรณ์พร้อมทั้งเอกสารต่างๆประกอบการขอจดทะเบียนสหกรณ์ซึ่งได้แก่

- (1) หนังสือการจดทะเบียนจำนวน 3 ฉบับ
- (2) คำขอจดทะเบียนสหกรณ์ 3 ฉบับ
- (3) สำเนารายงานการประชุมผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกสหกรณ์ 3 ชุด
- (4) ข้อบังคับสหกรณ์ 10 ฉบับ
- (5) บัญชีรายชื่อผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกสหกรณ์ 3 ชุด
- (6) รายงานการจัดตั้งสหกรณ์ 3 ชุด

ข้อ 6 เมื่อได้รับจดทะเบียนสหกรณ์แล้วให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์จัดให้มีการประชุมคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ซึ่งทำหน้าที่คณะกรรมการดำเนินการโดยมีระเบียบวาระการประชุมดังนี้

- (1) รับทราบเรื่องจดทะเบียนสหกรณ์
- (2) กำหนดตราของสหกรณ์
- (3) การจัดซื้อเครื่องเขียนแบบพิมพ์เครื่องใช้ต่างๆ
- (4) สมาชิกออกจากสหกรณ์ก่อนเริ่มดำเนินการ
- (5) กำหนดการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก
- (6) เรื่องอื่นๆ(ถ้ามี)

ข้อ 7 การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกนั้นต้องประชุมภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนสหกรณ์ โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังนี้

- (1) รับทราบเรื่องการจัดทะเบียนสหกรณ์
- (2) รายงานผลการปฏิบัติงานของสหกรณ์
- (3) พิจารณาให้ความเห็นชอบระเบียบสหกรณ์

ข้อ 8 เมื่อได้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกแล้ว สำนักงานสหกรณ์จังหวัดจะเป็นผู้แนะนำกำกับดูแลส่งเสริมสหกรณ์ที่จัดตั้งใหม่ต่อไป

2.4.1.2 การจัดตั้งเป็นบริษัท

มีลักษณะเป็นการจัดตั้งโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีความสมัครใจเป็นผู้ถือหุ้นเพื่อมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนเพื่อให้สามารถทำหน้าที่บริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยให้เงินที่เก็บจากลูกบ้านเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

ซึ่งการจัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทในหมู่บ้านจัดสรรนั้น คือระบบในการบริหารที่เป็นรูปธรรมซึ่งผู้อยู่อาศัยในฐานะผู้ถือหุ้นทำความเข้าใจได้ง่ายและสะดวกต่อการตรวจสอบบัญชีและการเงิน

แนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแบบบริษัท²⁴

จากการที่กฎหมายบริษัทมีการเน้นประโยชน์ของภาคเอกชน ดังนั้นจึงเกิดแนวคิดที่สำคัญในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นรูปบริษัท 3 ประการคือ

- (1) บริษัทจะมีสภาพเป็นนิติบุคคล คืออาจฟ้องหรือถูกฟ้องโดยใช้ชื่อของบริษัทเอง และสามารถมีกรรมสิทธิ์และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้
- (2) แนวความคิดเรื่องการร่วมหุ้น คือเป็นแนวคิดที่ทำให้มีการแบ่งส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางโดยแบ่งออกเป็นหน่วยเล็กๆเพื่อระดมทุนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจากลูกบ้านได้อย่างถูกกฎหมาย
- (3) แนวความคิดเรื่องความรับผิดชอบจำกัด คือเป็นแนวคิดที่ช่วยปกป้องผู้ถือหุ้นไม่ให้อำนาจรับผิดชอบเป็นการส่วนตัว ในกรณีที่บริษัทมีปัญหาทางการเงิน เพราะผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะมีส่วนรับผิดชอบเพียงส่วนที่ตนลงทุน

วิธีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแบบบริษัท

ในการจัดตั้งบริษัทมีลักษณะที่สำคัญดังนี้คือ

- (1) คือกิจการซึ่งตั้งขึ้นด้วยแบ่งทุนเป็นหุ้น และแต่ละหุ้นมีค่าเท่าๆกัน
- (2) ผู้ถือหุ้นขั้นต่ำ 7 คน ผู้ถือหุ้นชั้นสูงไม่มีกำหนด
- (3) ผู้ถือหุ้นรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินที่ตนยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าหุ้นที่ตนถือ
- (4) คุณสมบัติของผู้ถือหุ้นไม่เป็นข้อสาระสำคัญ
- (5) บริษัทเอกชนต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเสมอ

ในการจัดตั้งบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น มีเกณฑ์ต่างๆในการจัดตั้งมากมายหลายขั้นตอน ซึ่งเป็นไปตามลำดับดังนี้คือ

- (1) ต้องมีผู้เริ่มก่อการตั้งแต่ 7 คนขึ้นไปเข้าชื่อร่วมกันทำหนังสือบริคณห์สนธิแล้วนำหนังสือบริคณห์สนธินั้นไปจดทะเบียน
- (2) ผู้เริ่มก่อการจะต้องหาทางให้หุ้นของบริษัทที่จะตั้งมีชื่อผู้ถือหุ้นจนครบ

²⁴ ภาสกร ชุมทนะใจ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะหุ้นส่วนและบริษัท (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2539), หน้า 28-29.

(3) เมื่อมีผู้เข้าซื้อหุ้นหมดแล้วผู้เริ่มก่อการต้องนัดเรียกผู้เข้าซื้อหุ้นมาประชุมจัดตั้งบริษัท

(4) เมื่อประชุมจัดตั้งบริษัทเสร็จแล้ว ผู้เริ่มก่อการต้องมอบหมายการทำงานทั้งปวงให้กรรมการชุดแรกรับไปดำเนินงานต่อไป

(5) กรรมการชุดแรกต้องจัดการเรียกให้ผู้เริ่มก่อการ และเข้าซื้อผู้ซื้อหุ้นทั้งหลายใช้เงินค่าหุ้นครั้งแรกอย่างน้อยร้อยละ 25

(6) หลังจากเรียกเก็บเงินค่าหุ้นครั้งแรกแล้ว กรรมการชุดแรกต้องไปขอจดทะเบียนบริษัทภายใน 3 เดือนนับแต่วันประชุมตั้งบริษัท

ข้อเสียของการจดทะเบียนเป็นบริษัท คือคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจะควบคุมการใช้ประโยชน์บ้านของสมาชิกที่ต่อเติมปรับปรุงเช่นจากการใช้ที่อยู่อาศัยกลายเป็นโรงงานหรือร้านค้าได้ลำบากเนื่องจากยังไม่มีกฎหมายรองรับสิทธิและอำนาจของคณะกรรมการหมู่บ้านในส่วนอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ส่วนกลางของโครงการ

2.4.1.3 การจัดตั้งเป็นสมาคม

การจัดตั้งเป็นสมาคมนั้นมีลักษณะเป็นองค์กรที่ทำงานโดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ต้องมีข้อบังคับและจดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลซึ่งในปัจจุบันสมาคมที่ดูแลด้านสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะมีรูปแบบการทำงานร่วมกับกองบัญชาการตำรวจแห่งชาติ

การจัดตั้งเป็นสมาคมนอกจากมีข้อดีคล้ายคลึงกับกรณีการจัดตั้งเป็นบริษัทและแบบสหกรณ์แล้ว การจัดตั้งเป็นสมาคมยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้ด้วยเนื่องจากผู้ที่เป็นคณะกรรมการสมาคมส่วนใหญ่มักมีการทำงานแบบเสียสละซึ่งไม่คิดค่าจ้างในการเข้ามาบริหารงาน

วิธีการจัดตั้งเป็นสมาคม²⁵

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กล่าวว่าการก่อตั้งสมาคมเพื่อกระทำการใด ๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกันและโดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน จะต้องมีข้อบังคับและการจดทะเบียนจัดตั้งโดยต้องจัดทำเอกสารและข้อบังคับของสมาคมซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(1) ชื่อสมาคม

(2) วัตถุประสงค์ของสมาคม

(3) ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และที่ตั้งสำนักงานสาขาทั้งปวง

(4) วิธีรับสมาชิก และการขาดจากสมาชิกภาพ

(5) อัตราค่าบำรุง

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการของสมาคม ได้แก่ จำนวน กรรมการ การตั้งกรรมการ วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ และการประชุมของคณะกรรมการ

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดการสมาคม การบัญชี และ ทรัพย์สินของสมาคม

(8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

โดยในการขอจดทะเบียนสมาคมนั้น ให้ผู้จะเป็นสมาชิกของ สมาคมจำนวนไม่น้อยกว่าสามคน ร่วมกันยื่นคำขอเป็นหนังสือต่อ นายทะเบียนแห่งท้องที่ที่สำนักงานใหญ่ของสมาคมจะตั้งขึ้น พร้อม กับแนบข้อบังคับ

²⁵ ภาสกร ชุมหนูไฉ่, คำอธิบายกฎหมายลักษณะหุ้นส่วนและบริษัท (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2539), หน้า 99-100.

ของสมาคม รายชื่อ ที่อยู่ และอาชีพของผู้จะเป็น สมาชิกไม่น้อยกว่าสิบคน และรายชื่อ ที่อยู่และอาชีพของผู้จะเป็น กรรมการของสมาคมมากับคำขอด้วย

และเมื่อนายทะเบียนได้รับคำขอจดทะเบียนพร้อมทั้ง ช้อบั้งคับแล้วเห็นว่าคำขอนั้นถูกต้องจน วัตถุประสงค์ของสมาคมไม่ขัดต่อกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ให้นายทะเบียนรับจดทะเบียน และ ออกใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนให้แก่สมาคมนั้น

แต่ถ้านายทะเบียนเห็นว่าคำขอหรือช้อบั้งคับไม่ถูกต้อง ให้มีคำสั่งให้ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแก้ไข หรือ เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง เมื่อแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียน และออกใบสำคัญแสดงการให้ แก่สมาคมนั้น

ผลจากการจัดตั้งเป็นสมาคม

ตามกฎหมายให้ผลที่เกิดจากการจัดตั้งสมาคมมีดังนี้

- ให้สมาคมที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล
- คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้ดำเนินกิจการของ สมาคมตามกฎหมายและช้อบั้งคับ ภายใต้การ ควบคุมดูแลของที่ ประชุมใหญ่
- คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้แทนของสมาคมใน กิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก
- บรรดากิจการที่คณะกรรมการของสมาคมได้กระทำไป แม้จะปรากฏในภายหลังว่ามีข้อบกพร่องเกี่ยว กับการตั้ง หรือคุณสมบัติ ของกรรมการของสมาคม กิจการนั้นย่อมมีผลสมบูรณ์
- สมาชิกของสมาคมมีสิทธิที่จะตรวจตรากิจการและ ทรัพย์สินของสมาคมในระหว่างเวลาทำการของ สมาคมได้
- สมาชิกของสมาคมต้องชำระค่าบำรุงเต็มจำนวนใน วันที่สมัครเข้าเป็นสมาชิก หรือในวันเริ่มต้นของ ระยะเวลาชำระค่า บำรุงแล้วแต่กรณี เว้นแต่ช้อบั้งคับของสมาคมจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สมาชิกของสมาคมจะลาออกจากสมาคมเมื่อใดก็ได้ เว้นแต่ช้อบั้งคับของสมาคมจะกำหนดไว้เป็น อย่างอื่น
- สมาชิกแต่ละคนมีความรับผิดชอบในหนี้ของสมาคม ไม่เกินจำนวนค่าบำรุงที่สมาชิคนั้นค้างชำระอยู่
- สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมด หรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่ง ร้อยคน หรือสมาชิกจำนวนไม่น้อย กว่าที่กำหนดไว้ในช้อบั้งคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการ ของ สมาคมให้ประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือนั้นต้องระบุว่า ประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

2.4.2 การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรร ของภาครัฐ²⁶

ลักษณะการบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรของภาครัฐมีหลายรูปแบบซึ่งในปัจจุบันสามารถแบ่งประเภท ตามลักษณะการจัดตั้งของโครงการได้ดังนี้

2.4.2.1 การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานของรัฐเพียงแห่งเดียวที่ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างต่ำ ปัจจุบันการเคหะ

²⁶ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ, การบริหารงานเคหะชุมชนตามนโยบายใหม่ (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2526),

แห่งชาติดำเนินการบริหารโดยได้มีการจัดตั้งฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชนขึ้นมาบริหารโครงการ ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ให้ความหมายของการจัดการทรัพย์สินและการดูแลชุมชนเป็น 2 ประเภทคือ

(1) การจัดการทรัพย์สิน (Estate management) คือการจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ให้ได้รับประโยชน์สูงสุดโดยคิดในด้านเศรษฐกิจ

(2) การดูแลชุมชน (Housing management) คือการจัดการให้ผู้อยู่อาศัยหรือผู้ได้รับความดูแลให้มีความพอใจสูงสุดโดยเน้นทางสังคมการอยู่ร่วมกัน การสร้างบรรยากาศน่าอยู่ และความเป็นระเบียบเรียบร้อยรวมทั้งการควบคุมให้อยู่ในระเบียบที่สร้างไว้

วิธีการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

สำหรับรูปแบบการจัดตั้งองค์กรชุมชนประเภทที่อยู่อาศัย มีวิธีดำเนินการดังนี้คือ

(1) ผู้ที่อยู่อาศัยทั้งหมดภายในโครงการหมู่บ้านต้องทำการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชนขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ในการจัดตั้ง

(2) คณะกรรมการชุมชนเป็นผู้คัดเลือก ประธาน รองประธาน และฝ่ายต่างๆที่ได้จัดให้มีตามลักษณะของชุมชน ได้แก่ ฝ่ายกิจกรรม พัฒนาชุมชน การเงิน ประชาสัมพันธ์ รักษาความสะอาด รักษาความปลอดภัย โดยมีฝ่ายจัดการทรัพย์สิน และเคหะชุมชนให้การช่วยเหลือและให้บริการ

2.5.งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.5.1.1 ประวัติความเป็นมาของหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย²⁷

หมู่บ้านจัดสรร จัดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่มีความนิยมและเป็นที่ต้องการมากในปัจจุบันซึ่งจากการศึกษาพบว่าธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรได้เริ่มเข้ามาในประเทศไทยตั้งแต่ปีพ.ศ.2510จนถึงปัจจุบันโดยมีรายละเอียดในแต่ละช่วงเวลาดังนี้

ช่วงปี พ.ศ.2510 ได้เกิดธุรกิจ"หมู่บ้านจัดสรร"ขึ้นเป็นครั้งแรกในประเทศไทยโดยบริษัทข้ามชาติจากสหรัฐอเมริกาได้เข้ามาดำเนินการร่วมทุนกับบริษัทในประเทศไทยเพื่อดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรตามแนวนโยบายส่งเสริมในประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยรัฐบาลสหรัฐอเมริกาได้มีนโยบายให้กู้เงินเพื่อช่วยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยในราคาที่ไม่สูงมากนัก ซึ่งจากเงื่อนไขการผ่อนชำระที่เอื้ออำนวยต่อผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรร ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรประสบความสำเร็จและมีการขยายตัวไปอย่างรวดเร็ว

ช่วงปี พ.ศ.2515 ได้มีการออกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286(พ.ศ.2515) ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีเจตนารมณ์ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม ป้องกันการทุจริตข้อโกงของผู้จัดสรร และเป็นการวางแผนการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อย

²⁷ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, "เอกสารในการเสวนาระดมความคิดเห็นอุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนและการบริหารหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร," 1 ธันวาคม 2547

ช่วงปี พ.ศ.2516 เป็นช่วงที่ทั่วโลกประสบวิกฤตการณ์น้ำมัน ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรมีต้นทุนในการก่อสร้างสูงขึ้นไปด้วย ในขณะที่อำนาจการซื้อของประชาชนลดลงและรูปแบบของบ้านจัดสรรที่เคยเป็นบ้านเดี่ยวหนึ่งหลังมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 100ตร.วา ก็เริ่มเปลี่ยนแปลงไปโดยมีเนื้อที่ลดลงประกอบกับสภาพการจราจรที่เริ่มแออัดมากขึ้น ผู้ประกอบการธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรจึงเริ่มหันไปสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบทาวน์เฮาส์ในย่านกลางเมืองแทน

ช่วงปี พ.ศ.2517 ภาวะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเกิดการซบเซาอย่างต่อเนื่อง

ช่วงปี พ.ศ.2518 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีการเพิ่มจำนวนขึ้นเล็กน้อย

ช่วงปี พ.ศ.2522 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันและการเงินในช่วงปลายปีประกอบกับการมพระราชบัญญัติอาคารชุดเกิดขึ้น ส่งผลให้ผู้จัดสรรเริ่มมีการหันไปทำธุรกิจอาคารชุดในใจกลางเมือง

ช่วงปี พ.ศ.2526 ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเริ่มมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้น เนื่องจากผลของอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มลดลง

ช่วงปี พ.ศ.2529 ประเทศไทยเริ่มมีแนวโน้มที่จะมีพัฒนาการทางเศรษฐกิจเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (Newly Industrialized Countries – NICs) ซึ่งจากข้อมูลที่สำคัญงานกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้รวบรวมไว้ จะเห็นได้ว่าผลผลิตของภาคอุตสาหกรรมสูงกว่าผลผลิตของภาคเกษตรกรรมอย่างเด่นชัด ผลผลิตอุตสาหกรรมประมาณหนึ่งในสี่ของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ ส่วนใหญ่ผลิตโดยคนไทย 10% ที่รวมตัวกันอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครเป็นหลัก รูปแบบของบ้านหรือที่อยู่อาศัยจึงมักมีลักษณะเป็นที่พักอาศัยเพื่อการหลบหนีร้อนในตอนกลางคืนและออกไปทำงานในช่วงกลางวันและจากช่วงระยะเวลาในการทำงานมีมากขึ้น ขนาดของบ้านจึงมีขนาดเล็กแต่มีประสิทธิภาพและประโยชน์ใช้สอยสูงสุด และเนื่องจากที่ดินแพงขึ้นในขณะที่ความต้องการของประชาชนมีมากขึ้นที่ดินจึงถูกใช้ประโยชน์ในทางอื่นที่สามารสรสร้างผลผลิตได้มากกว่า การสร้างบ้าน

ช่วงปี พ.ศ.2530-2533 บ้านมีราคาสูงขึ้นประมาณ 5-6 เท่าตัวการแก้ปัญหาที่สำคัญของผู้จัดสรรในช่วงนั้นเป็นเรื่องการบริหารการก่อสร้างให้ทันกำหนดเวลาที่ได้สัญญาไว้กับลูกค้าเนื่องจากเป็นช่วงที่วัสดุก่อสร้างขาดแคลนโดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี พ.ศ.2531

ช่วงปี พ.ศ.2534 ผลกระทบจากสงครามอ่าวเปอร์เซีย ส่งผลให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร ค่อนข้างซบเซามากกว่าช่วงก่อนผู้ประกอบการจึงลดราคาขายของบ้านลงเพื่อกระตุ้นการซื้อของประชาชน

ช่วงปี พ.ศ.2539-2544 เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ(พองสบู่) ทำให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรซบเซาอย่างต่อเนื่อง

ช่วงปี พ.ศ.2543 มีการประกาศบังคับใช้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งได้มีการกำหนดแนวทางการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในกฎหมายฉบับนี้

ปัจจุบัน ธุรกิจบ้านจัดสรรได้มีการพัฒนาขยายตัวต่อเนื่องออกไปจากกรุงเทพมหานครโดยขยายออกไปยังจังหวัดข้างเคียงเช่น ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ นครปฐม อยุธยา ชลบุรี ระยอง เป็นต้น

2.5.1.2 แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น มีรูปแบบและลักษณะการดำเนินงานที่มีความหลากหลาย เนื่องจากเป็นการดำเนินงานที่มีปัจจัยและบุคคลหลายฝ่ายเข้ามาเกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าจึงได้ทำการศึกษาถึงแนวคิดและงานวิจัยต่างๆที่ส่งผลให้เกิดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้โดยสามารถแบ่งออกได้เป็นปัจจัยทางด้านต่างๆได้ดังนี้

(1) ปัจจัยและแนวคิดทางด้านนโยบายการกระจายอำนาจบริหาร

ธนู บุญเลิศ²⁸ กล่าวว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นรูปแบบการกระจายอำนาจบริหารเป็นวิธีการที่รัฐมอบอำนาจให้มีการปกครองในส่วนท้องถิ่นของตนเองซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จัดเป็นการกระจายอำนาจในการบริหารตามหลักการดังกล่าว โดยหลักการสำคัญของการให้อำนาจแก่ประชาชนปกครองตนเองที่เป็นระบบการปกครองท้องถิ่น (Local Government) นั้นประกอบด้วย²⁹

- 1) ต้องจัดให้มีการเลือกตั้ง (Election) เพื่อให้คนในท้องถิ่นนั้นได้มีโอกาสเข้าไปเป็นตัวแทนของประชาชนในการปกครองตนเองด้วยการเป็นฝ่ายนิติบัญญัติและฝ่ายบริหารขององค์การปกครองท้องถิ่นนั้นๆ
- 2) ต้องมีองค์กรที่สำคัญ ซึ่งหมายถึงสภาท้องถิ่น (Local Council) เพื่อเป็นสถาบันในการที่จะแสดงเจตจำนงของตนในท้องถิ่น
- 3) ต้องมีเขตพื้นที่ (Territory) ในการบริหารและความรับผิดชอบตามที่มีหน้าที่กำหนดไว้โดยกฎหมายและเขตพื้นที่นี้จะต้องสอดคล้องกับงบประมาณหรือรายได้เพื่อการบริหารการปกครองตนเองอย่างเพียงพอ
- 4) ต้องให้องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการบริหารการปกครองท้องถิ่นนั้นๆมีส่วนเป็นนิติบุคคล (Juristic Person) ตามประมวลกฎหมายเพื่อผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในการปกครองตนเอง
- 5) ต้องให้หน่วยงานการปกครองที่จัดตั้งขึ้นมีรายได้ (Revenue) และมีอำนาจในการจัดทำงบประมาณ (Budget) เพื่อการบริหารงานในหน้าที่ที่ตนรับผิดชอบได้
- 6) ต้องไม่ให้หน่วยงานการปกครองท้องถิ่นนั้นๆอยู่ในสายการบังคับบัญชาหรืออยู่ภายใต้อำนาจการปกครอง บังคับบัญชาของหน่วยการปกครองทางราชการหรือหน่วยปกครองท้องถิ่นด้วยกัน ทั้งนี้เพื่อความมีอิสระในการปกครองตนเอง แต่หน่วยการปกครองท้องถิ่นนั้นจะต้องอยู่ในการควบคุมกำกับหรือดูแลของรัฐจะปลดออกจากการควบคุมของรัฐมิได้

²⁸ สัมภาษณ์ ธนู บุญเลิศ, เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินระดับ 7 ฝั่งหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี, 15 กุมภาพันธ์ 2548.

²⁹ ธนู บุญเลิศและคณะ, "ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543," เอกสารในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง โรงเรียนนักบริหารระดับสูงกรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

7) ต้องมีอำนาจในการตราข้อบัญญัติของท้องถิ่น เพื่อให้มีอำนาจบังคับให้เป็นไปตามกฎหมาย (Low Enforcement) ของท้องถิ่นและเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ความรับผิดชอบที่กฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้ แต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นจะขัดหรือละเมิดบทบัญญัติหรือกฎหมายของรัฐมิได้

8) ต้องให้หน่วยการปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเป็นสถาบันทางการเมืองการปกครองระดับท้องถิ่นและจะต้องได้รับการสนับสนุน (Support) และการมีส่วนร่วมทางการเมือง (Political Participation) ของประชาชนในท้องถิ่นนั้น

ซึ่งเกณฑ์ที่กล่าวมาทั้ง 8 ประการนี้จะเป็วิธีกระจายอำนาจการปกครอง (Decentralization) ที่ทำให้เกิดการปกครองส่วนท้องถิ่นได้ เช่น องค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

(2) ปัจจัยและแนวคิดทางด้านข้อกฎหมาย

นคร มุฑุศรี³⁰ กล่าวว่าในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายนั้นมึปัจจัยในด้านข้อกฎหมายที่สำคัญคือการตีความในความหมายของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งในทางกฎหมายไม่ได้ให้ความหมายที่ชัดเจนไว้จึงทำให้เกิดความสับสนในทางปฏิบัติของขั้นตอนการจัดทำบัญชีสาธารณูปโภคที่จะต้องโอนมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ดังนั้นในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นต้องจำแนกความแตกต่างระหว่างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ให้ชัดเจนโดยนคร มุฑุศรีได้จำแนกไว้ดังนี้

“สาธารณูปโภค” คือสิ่งที่โครงการต้องจัดทำให้มีขึ้นตามที่กฎหมายจัดสรรกำหนด(มาตรา 23) เช่น ถนน สวน ท่อระบายน้ำและระบบสุขาภิบาลต่างๆ เป็นต้นหรือสิ่งที่ผู้ประกอบการแจ้งไว้ว่าเป็นส่วนสาธารณูปโภคทรัพย์สินกลางของโครงการในตอนที่ยื่นขอทำการจัดสรรโครงการ

“บริการสาธารณะ” หมายถึงสิ่งที่กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ว่าให้ต้องจัดทำหรือจัดให้มีขึ้น เช่น ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลรักษาความสะอาด ค่าบริหารจัดการส่วนต่างๆในหมู่บ้าน เป็นต้น

นอกจากนั้น นคร มุฑุศรี ยังกล่าวไว้อีกว่า ประเด็นสำคัญที่ทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถทำได้สำเร็จหรือไม่ขึ้นอยู่กับ ลำดับขั้นตอนการดำเนินงานตามกฎหมาย โดยพบว่าประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่ดีจะส่งผลให้ลดปัญหาในขั้นตอนต่างๆได้ ซึ่งขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายนั้น นคร มุฑุศรี กล่าวว่าสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ขั้นตอนที่สำคัญคือ

1. ขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. ขั้นตอนการดำเนินการภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สุชาติ ดอกไม้เพ็ง³¹ กล่าวว่าในด้านการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น หน่วยงานของรัฐ (สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) ได้มีการช่วยเหลือในส่วนการส่งเสริมและเผยแพร่รายละเอียดของการปฏิบัติในขั้นตอนต่างๆโดยมีการจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปให้ความรู้ในด้านต่างๆในหมู่บ้านหรือโครงการที่ร้องขอ เพื่อให้เกิดความสำเร็จในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

³⁰ สัมภาษณ์ นคร มุฑุศรี, ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management realty co.,ltd, 20มกราคม 2548.

³¹ สัมภาษณ์ สุชาติ ดอกไม้เพ็ง, นักวิชาการที่ดินระดับ 8 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 11 กุมภาพันธ์ 2548.

(3) ปัจจัยและแนวคิดทางด้านการมีส่วนร่วม

ในการศึกษาขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น แนวคิดทางด้านการมีส่วนร่วมถือเป็นปัจจัยที่สำคัญและส่งผลให้การจัดตั้งนั้นๆจะประสบความสำเร็จหรือไม่โดยแนวคิดทางด้านการมีส่วนร่วมที่สำคัญมีดังนี้

เจฟฟรีย์ โรเบิร์ต (Geoffrey K. Roberts)³² ได้ให้ความหมายของการมีส่วนร่วมไว้ว่า เป็นกิจกรรมที่กระทำโดยสมัครใจของแต่ละบุคคลในกิจการทางการจัดตั้งกลุ่ม ซึ่งรวมไปถึง การออกเสียงเลือกตั้ง การเป็นสมาชิก เป็นต้น

เฮอริเบิร์ต แม็คคอสกี (Herbert McClosky)³³ ได้ให้ความหมายไว้ว่าเป็นกิจกรรมต่างๆที่กระทำโดยสมัครใจ ซึ่งสมาชิกทั้งหลายในสังคมได้มีส่วนร่วมในการกระทำโดยตรงหรือทางอ้อมก็ได้ บุคคลที่ได้ชื่อว่าเป็นผู้มีส่วนร่วมได้แก่ บุคคลที่เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับส่วนต่างๆดังนี้คือ การใช้สิทธิในการออกเสียงเลือกตั้ง การเสาะแสวงหาความรู้ที่เกี่ยวกับการมีส่วนร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมชุมนุมและประชุมทางสังคมต่างๆ

นอกจากนั้น แม็คคอสกี ยังได้เสนอตัวแปรที่อธิบายลักษณะการเข้าร่วมหรือการไม่เข้าร่วมว่ามีสาเหตุจากปัจจัย 3 ประการได้แก่

1. ตัวแปรด้านสิ่งแวดล้อมทางสังคม (Social environment) ได้แก่ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ อายุ ระดับชั้นทางสังคมและถิ่นที่อยู่อาศัย เป็นต้น

2. ตัวแปรด้านจิตวิทยา (Psychological variables) ซึ่งให้เห็นว่า คนที่เข้ามามีส่วนร่วมนั้นก็เพื่อผลประโยชน์และความต้องการของแต่ละคน เช่น อำนาจ ความสำเร็จ ความสัมพันธ์กับผู้อื่น ศักดิ์ศรี การยอมรับจากสังคม และต้องการให้สถานภาพสูงขึ้น

3. ตัวแปรด้านสิ่งแวดล้อมทางการเมือง (Political environment) เช่น กฎหมาย สถานที่เลือกตั้ง การรณรงค์ ประเด็นข้อบังคับต่างๆ

ซึ่งปัจจัยข้างต้นเหล่านี้มีผลต่อการไปใช้สิทธิลงคะแนนเสียงของลูกบ้านเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการมีส่วนร่วมในการจัดตั้งทั้งสิ้น

ในปัจจัยการมีส่วนร่วมในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น มีปัจจัยที่สำคัญคือ ปัจจัยทางสถานะทางสังคมซึ่งพบว่าผู้ที่มีรายได้มากกว่ามักจะมีส่วนร่วมทางสังคมมากกว่าผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า ตลอดจนผู้ที่มีระดับการศึกษาที่สูงกว่ามักจะมีแนวโน้มที่จะเข้ามามีส่วนร่วมมากกว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาที่ต่ำกว่า ซึ่งผู้ที่มีการศึกษาสูงจะสามารถรับข่าวสารต่างๆได้มากกว่าและจะมีความสำนึกในประสิทธิภาพทางสังคมของตนและมีความสำนึกในหน้าที่ของพลเมืองที่ดี

นคร มุฑุศรี³⁴ ได้กล่าวถึงปัจจัยการมีส่วนร่วมของลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ว่า การจัดตั้งจะยากหรือง่ายและจะประสบความสำเร็จหรือไม่นั้น มีปัจจัยทางด้านระดับราคาของบ้าน และ ปัจจัยทางด้านแกนนำในการดำเนินการเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด เนื่องจากปัจจัยทางด้านระดับราคาจะสามารถบอกได้

³² Geoffrey K. Roberts, *A dictionary of political analysis* (London: Longman,1971), p. 122.

³³ Herbert McClosky, *political Inquiry: The Nature and uses of Survey Research*(New York: Macmillan,1969), p.122.

³⁴ สัมภาษณ์ นคร มุฑุศรี, ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management realty co.,ltd, 20มกราคม 2548.

ถึงระดับความรู้และสถานะทางสังคมซึ่งระดับราคาที่สูงจะสัมพันธ์กับลูกบ้านที่มีความรู้และฐานะทางการเงินสูงซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินงานจัดตั้งสามารถทำได้ง่ายและประสบปัญหาน้อยกว่าบ้านที่มีระดับราคาต่ำ และในส่วนปัจจัยทางด้านแกนนำในการดำเนินการ นคร มูคูศรี ได้กล่าวไว้ว่า ถ้าแกนนำเป็นกลุ่มหรือบุคคลที่มีความรู้ในทางกฎหมาย และอำนาจในการบริหารมาก่อนจะทำให้ลูกบ้านมีความเชื่อถือซึ่งจะส่งผลให้ลูกบ้านต้องการมีส่วนร่วมในการจัดตั้งมากยิ่งขึ้น

(4) ปัจจัยและแนวคิดทางด้านการติดต่อสื่อสาร

ในการพัฒนาสังคมในระดับต่าง ๆ นั้น คนจัดเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่ง ดังนั้นการติดต่อสื่อสารระหว่างบุคคลเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งโดยจากการศึกษาปัจจัยและแนวคิดในด้านนี้พบว่า

Roger and Shoemaker³⁵ ได้รวบรวมผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ช่องทางการสื่อสารกับระดับความซับซ้อนของข้อมูลที่จะสื่อสาร ซึ่งกระบวนการในการสื่อสารของผู้ส่งสาร ช่องทางการสื่อสาร และผู้รับสาร สามารถแยกออกได้เป็น 2 ลักษณะคือ

1. สื่อสารมวลชน เป็นการสื่อสารข้อมูลในภาพรวมกับกลุ่มคนจำนวนมากๆ เช่น หนังสือพิมพ์ นิตยสาร วิทยุ โทรทัศน์ เป็นต้น

2. การสื่อสารระหว่างบุคคล เป็นการสื่อสารข้อมูลที่ซับซ้อนและมีรายละเอียดมากกว่าในแบบแรกเนื่องจากเป็นการสื่อสารแบบสองทางระหว่างผู้ส่งสารกับผู้รับสาร

นอกจากนี้ปัจจัยทางด้านการสื่อสารยังมีระดับขั้นของการยอมรับข้อมูลนั้นๆ ได้ 5 ระดับคือ

1. ขั้นการรับรู้ ในขั้นนี้ผู้รับสารจะได้ยินหรือได้ฟังตลอดจนพบเห็นสิ่งต่างๆ อันจะก่อให้เกิดแนวคิดเบื้องต้นก่อนมีการยอมรับ

2. ขั้นการสนใจ เป็นขั้นการสื่อสารที่ผู้รับสารเกิดความสนใจในสิ่งนั้นๆ และมีความต้องการศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม

3. ขั้นการประเมิน ในขั้นนี้ผู้รับสารมีการประเมินโดยคำนึงถึงผลที่จะได้รับก่อนตัดสินใจ

4. ขั้นสร้างความมั่นใจ ในขั้นนี้ผู้รับสารมีการทดสอบถึงแนวคิดอื่นๆ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าข้อมูลหรือสารที่ได้รับมีผลมากน้อยเพียงใด ก่อนการตัดสินใจ

5. ขั้นยอมรับไปปฏิบัติ เป็นขั้นที่ผู้รับสารมีการตัดสินใจว่าจะยอมรับและปฏิบัติตาม

(5) ปัจจัยและแนวคิดทางด้านผลประโยชน์

จากการศึกษาปัจจัยแนวความคิดนี้ กอร์ดอน ทูลล็อก³⁶ (Gordon Tullock) เสนอว่าการจัดตั้งองค์กรทางสังคม หรือการกระทำรูปแบบอื่นๆ ทางสังคม มักเป็นผลมาจากความคาดหวังที่แต่ละบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนั้นๆ ต้องการให้มีผลประโยชน์ของตนอยู่ด้วย

³⁵ Roger and Shoemaker, อ้างถึงใน จินตนา เสมอเงิน, ปัจจัยการมีส่วนร่วมของประชาชนในโครงการพัฒนาตำบลศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดปทุมธานี (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 19-20.

³⁶ Gordon Tullock, "The Paradox of Revolution," *Public Choice*, (1971), p. 425.

แมนเนอร์ โอลสัน (Mancur Olson)³⁷ อธิบายไว้ว่า บุคคลจะไม่มีส่วนร่วมในกิจกรรมการรวมหมู่ขนาดใหญ่ นอกเสียจากว่าจะเห็นผลประโยชน์ (benefits) มากกว่าต้นทุน (costs) ของการมีส่วนร่วมนั้น มิฉะนั้นบุคคลจะมีเหตุผลที่จะไม่เข้าร่วมการเคลื่อนไหวใดๆทางสังคมและจะมีความคิดที่จะคอยรับผลประโยชน์ร่วมกับคนอื่นโดยที่ไม่ต้องลงแรง (free rider) ดังนั้นผลประโยชน์ส่วนบุคคลคือแรงจูงใจและเป็นปัจจัยที่สำคัญให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคม และนอกจากนั้น โอลสัน ยังกล่าวไว้อีกว่า สมาชิกผู้ที่มีผลประโยชน์ที่เพียงพอในทรัพย์สินรวมเท่านั้นจึงจะมีความต้องการเข้าไปเป็นผู้นำ เพราะถ้าหากกลุ่มมีขนาดใหญ่ ประชาชนส่วนใหญ่จะพอใจเพียงแคการได้รับบริการเพียงอย่างเดียว

มิกคาเอล เฮคเตอร์ (Michael Hechter)³⁸ กล่าวไว้ว่ายิ่งสัดส่วนทรัพยากรต่างๆที่มีผลประโยชน์และเป็นของกลุ่มสมาชิกมีมากเท่าไร การดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวนั้นจะมีการดำเนินงานที่ง่ายและมีส่วนร่วมของกลุ่มสมาชิกมากขึ้น

สุชาติ ดอกไม้เพ็ง³⁹ กล่าวไว้ว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่จะสามารถประสบความสำเร็จในการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้นผลประโยชน์ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของตนเป็นปัจจัยที่สำคัญมากเนื่องจากลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้ผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการของตนตกอยู่ในมือของบุคคลอื่นซึ่งเป็นบุคคลจากภายนอกเช่นการยก ถนน หรือสวนสาธารณะต่างๆในโครงการเป็นสาธารณะประโยชน์ให้กับบุคคลภายนอกเป็นต้น

(6) ปัจจัยและแนวคิดทางด้านการจัดตั้งก่อนหน้า (Prior Organization and Mobilization)

เทด เกอร์ (Ted Gurr)⁴⁰ กล่าวว่า การจัดตั้งองค์กรและการมีส่วนร่วมทางสังคมต่างๆก่อนหน้านี้ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งเนื่องจากการที่ชุมชนหรือสังคมนั้นๆสามารถดำเนินการแล้วประสบความสำเร็จมาแล้ว ก็จะเป็นแรงจูงใจที่สำคัญต่อการระดมคนเพื่อการประชุมหรือการจัดตั้งองค์กรได้ง่ายมากยิ่งขึ้น

นอกจากนั้น เทด ยังกล่าวอีกว่าการจัดตั้งองค์กรและการระดม ที่มีมาก่อนหน้านี้จะส่งผลให้เกิดอิทธิพลในทางบวกและลบต่อ การเห็นพ้องและมีมติร่วมกัน (Consensus on Means) ในการดำเนินการครั้งต่อไปอีกด้วย กล่าวคือถ้าชุมชนมีการจัดตั้งองค์กรต่างๆได้สำเร็จมาก่อนหน้านี้จะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จะส่งผลให้การจัดตั้งมีความสะดวกและประสบความสำเร็จมากยิ่งขึ้น แต่ถ้าการจัดตั้งองค์กรต่างๆก่อนหน้าไม่ประสบความสำเร็จก็จะส่งผลทางด้านลบต่อการจัดตั้งครั้งต่อไปอีกด้วย

³⁷ Mancur Olson, *The Logic of Collective Action* (Cambridge, MA: Harvard University Press, 1965)

³⁸ Michael Hechter, *Principles of group solidarity* (Berkeley: University of California Press, 1987), p.18.

³⁹ สัมภาษณ์ สุชาติ ดอกไม้เพ็ง, นักวิชาการที่ดินระดับ 8 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 11 กุมภาพันธ์ 2548.

⁴⁰ Ted R. Gurr, "Why men Rebel," In Hubert Blalock Jr., *Power and Conflict Toward a General Theory*, p.137.

2.5.2 งานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับข้อกฎหมายและการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้

อัมพร ชื่นชมชาติ เรื่อง "กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร"⁴¹ โดยจากผลการศึกษาพบว่า สาเหตุประการหนึ่งของปัญหาที่เกิดขึ้นในการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเกิดจากการขาดกฎหมายที่ควบคุมการบริหารและจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งกฎหมายที่มีอยู่ในขณะนั้นไม่สามารถที่จะเอื้ออำนวยให้การบริหารและจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรดำเนินไปได้โดยสะดวกเนื่องจากไม่มีสภาพบังคับกับผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ไม่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ และส่งผลให้เกิดปัญหาขึ้นในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรและยังส่งผลให้การทำงานขององค์กรอื่นๆที่เข้ามามีบทบาทเกิดความขัดข้องเนื่องจากไม่มีกฎหมายที่เหมาะสมเข้าไปรองรับ ซึ่งผู้วิจัยได้เสนอแนวทางว่า ควรจะมีบัญญัติกฎหมายขึ้นมารองรับองค์กรที่เกี่ยวกับการบริหารและจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี

วสันต์ วิศณุวัฒนากิจ เรื่อง "ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการบริหารดูแลบริหารชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลาง ของภาคเอกชน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล"⁴² โดยจากผลการศึกษาพบว่าปัญหาในหมู่บ้านจัดสรรนั้นให้ความสำคัญอันดับหนึ่งคือ ด้านความสะอาด การจัดเก็บขยะ อันดับสอง คือการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง อันดับสาม คือ ความปลอดภัย และกลุ่มตัวอย่างต้องการให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อการบริหารหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นลักษณะของนิติบุคคลพิเศษขึ้นมารองรับการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน

ยุวดี ศิริ วิทยานิพนธ์ เรื่อง "แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร"⁴³ โดยเป็นการศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิดและรูปแบบที่เหมาะสม ในการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรในการดูแลสาธารณูปโภคต่างๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดตลอดจนการศึกษาถึงแนวทางการจัดการ ดูแลชุมชนโครงการบ้านจัดสรรซึ่งมีสองประเด็น คือ 1) ศึกษารูปแบบและความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรต่อการมีองค์กรบริหารชุมชน 2) ศึกษาแนวทางที่เหมาะสม สำหรับความต้องการดังกล่าว

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะให้มีองค์กรบริหารชุมชนในหมู่บ้านที่ตนเองอาศัยอยู่ในรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้าน และพบว่าแนวทางที่เป็นไปได้ใน

⁴¹ อัมพร ชื่นชมชาติ, "กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขา นิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

⁴² วสันต์ วิศณุวัฒนากิจ, "ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการบริหารดูแลบริหารชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลาง ของภาคเอกชน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขา นิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

⁴³ ยุวดี ศิริ, "แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขา นิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540).

ขณะนั้นคือ การนำเอาหลักการของการจัดตั้ง "สหกรณ์บริการชุมชน" อันเป็นวิธีการบริหารงาน สหกรณ์รูปแบบหนึ่งภายใต้พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 เข้ามาใช้ในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต เรื่อง “การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานคร”⁴⁴ โดยเป็นการศึกษาเกี่ยวกับสาระสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คือการแก้ปัญหาชุมชนหมู่บ้านจัดสรรภายหลังการเข้าอยู่อาศัยโดยศึกษาวิธีการและปัญหาของการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน โดยกฎหมายวางแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไว้ 3 แนวทางคือ 1) ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานสาธารณูปโภค โดยจัดหาราคารมาค้าประกันสาธารณูปโภคของโครงการ 2) จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น 3) ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ โดยจากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านเกี่ยวกับแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย แนวทางนั้นพบว่า ร้อยละ 51.30 เลือกแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ร้อยละ 23.07 ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ มีเพียงร้อยละ 1.28 ที่ต้องการให้เจ้าของโครงการดูแลรับผิดชอบต่อนอกจากนี้ร้อยละ 24.35 ไม่เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่กฎหมายได้กำหนดไว้เนื่องจากเห็นว่าแม้มีการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้วก็ไม่สามารถแก้ปัญหาได้

นันทวัลย์ วุฒินันท์ เรื่อง “ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินกรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี”⁴⁵ โดยเป็นการศึกษาเกี่ยวกับขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินซึ่งจะต้องดำเนินการขออนุญาตผ่านหน่วยงานต่างๆซึ่งมีขั้นตอนและระยะเวลาเกี่ยวกับหลายหน่วยงาน โดยได้ทำการศึกษาเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ 2 โครงการในจังหวัดปทุมธานี

จากการศึกษาพบว่าการพิจารณาอนุญาตของหน่วยงานแต่ละหน่วยงาน ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลายาวนานกว่าที่หน่วยงานกำหนดไว้ สาเหตุเนื่องมาจาก 1) ปริมาณงานให้พิจารณามีจำนวนมาก 2) บุคลากรขาดความชำนาญ เนื่องจากมีการสับเปลี่ยนโยกย้ายเลื่อนชั้นเลื่อนตำแหน่ง 3) ลำดับชั้นของการอนุมัติมีหลายขั้นตอน โดยเฉพาะผู้บริหารระดับสูงซึ่งต้องใช้เวลาในการอนุมัตินาน 4) งานต่าง ๆ ไม่สามารถทำพร้อมกัน งานบางงานจะต้องรอให้ผ่านงานของหน่วยงานอื่นก่อน 5) ผู้ประกอบการขาดการติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานต่าง ๆ จึงไม่รู้ระบบงานของหน่วยงานนั้น ๆ จากผลวิจัยจึงมีข้อเสนอแนะว่าควรมีการปรับปรุงการดำเนินงานของหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานให้มากที่สุดโดยไม่ต้องผ่านหลายหน่วยงานหลายขั้นตอน ในหน่วยงานควรมีการมอบหมายหรือกระจายอำนาจออกสู่ผู้ปฏิบัติที่สามารถลงนามบางเรื่องได้ เพื่อลดปัญหาความซ้ำซ้อนของงาน และควรมีหน่วยงานเอกชนที่มีความชำนาญในการจัดเตรียมเพื่อการขออนุญาตจัดสรรภายใต้การควบคุมของภาครัฐ เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้ประกอบการ

⁴⁴ วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต, “การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร,”

(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543).

⁴⁵ นันทวัลย์ วุฒินันท์, “ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินกรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัด

ปทุมธานี,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545).

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครนั้น เป็นการศึกษาเชิงบรรยายโดยเป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและสัมภาษณ์ มาทำการวิเคราะห์เพื่อศึกษาขั้นตอน ระยะเวลา ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานของขั้นตอนต่างๆในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มีการกำหนดวิธีการดำเนินการศึกษาดังนี้คือ

3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

3.1.1 การศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ มีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

(1) ศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่างๆ ตลอดจนทฤษฎี งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

(2) ศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ทั้งในด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตลอดจนรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และรายละเอียดในการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(3) ศึกษาข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเกี่ยวกับจำนวนโครงการหมู่บ้าน ที่มีการขออนุญาต จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

3.1.2 การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ มีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

(1) รวบรวมแนวคิด และหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มาใช้กำหนดกรอบ และแนวทางการออกแบบแบบสัมภาษณ์

(2) ดำเนินการสัมภาษณ์ ผู้ที่ดำเนินการในขั้นตอนต่างๆของการจดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อศึกษาถึงขั้นตอน และระยะเวลาที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงาน ตลอดจนเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนต่างๆของการดำเนินงาน

(3) รวบรวมข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้อง วิเคราะห์และเสนอแนะแนวทางแก้ไขและปรับปรุงในขั้นตอนการดำเนินการต่างๆ

3.2 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา

ในการคัดเลือกกลุ่มประชากร (Population) เพื่อที่จะทำการศึกษาเกี่ยวกับขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครนั้น ผู้วิจัยได้มีการเลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเจาะจงเพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่ต้องการใช้วิเคราะห์และสรุปผลการวิจัยซึ่งมีการพิจารณากลุ่มประชากรดังนี้

3.2.1 เจ้าหน้าที่สำนักส่งเสริมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร โดยประชากรในกลุ่มนี้นั้นมีการเลือกเฉพาะเจาะจงเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้และมีส่วนเกี่ยวข้องกับการรับพิจารณาจดทะเบียนจัดตั้ง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยเฉพาะ เพื่อหากกลุ่มตัวอย่างหมู่บ้าน ที่มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร รวมทั้งหมด 22 โครงการ(18 กันยายน 2546 – 30 มิถุนายน 2547)

3.2.2 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งภายใต้ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการ เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545

3.2.3 ผู้เชี่ยวชาญในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยประชากรในกลุ่มนี้นั้นสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มที่สำคัญคือ

- (1) กลุ่มบริษัทเอกชนที่บริการรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) กลุ่มนักวิชาการที่มีความรู้ในด้านการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.3 ขอบเขตพื้นที่ทำการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ได้พิจารณาคัดเลือกเฉพาะพื้นที่ในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื่องจากในปัจจุบันจังหวัดกรุงเทพมหานครเป็นเขตพื้นที่ที่มีจำนวนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด นับตั้งแต่การประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจน ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 เป็นต้นมา ซึ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่จะทำการศึกษานั้นได้มีการคัดเลือกโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดกรุงเทพมหานครตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2546 – 30 มิถุนายน พ.ศ.2547 รวมทั้งสิ้น 22 โครงการโดยพิจารณาจากข้อมูลของสำนักส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์เป็นเกณฑ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ศุภาลัยออร์คิด ปาร์ค 1 (จดทะเบียน 18/ก.ย./2546)
- (2) ลดาวัลย์-เลคโคโลเนียล (จดทะเบียน 8/ต.ค./2546)
- (3) ลิฟวิงลาเวน (จดทะเบียน 14/ต.ค./2546)
- (4) พิมาน-ปิ่นเกล้า (จดทะเบียน 4/พ.ย./2546)
- (5) ชวนชื่นนีโอเฮาส์ (จดทะเบียน 17/ธ.ค./2546)
- (6) ปฐมพรการ์เด้น (จดทะเบียน 23/ธ.ค./2546)
- (7) ลดาวัลย์ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1 (จดทะเบียน 19/ม.ค./2547)
- (8) ลดาวัลย์ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 2 (จดทะเบียน 19/ม.ค./2547)
- (9) ชัยพฤกษ์-บางขุนเทียน (จดทะเบียน 30/ม.ค./2547)
- (10) พฤษภิรมย์-บางขุนเทียน 1 (จดทะเบียน 24/มี.ค./2547)
- (11) พฤษภิรมย์-บางขุนเทียน 2 (จดทะเบียน 24/มี.ค./2547)
- (12) บ้านสวนพุทธมณฑล (จดทะเบียน 29/มี.ค./2547)

¹ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, "ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2546-2547," (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

- (13) บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ (จดทะเบียน11/พ.ค./2547)
- (14) บ้านสวนริมคลองบางมด (จดทะเบียน11/พ.ค./2547)
- (15) บ้านรามอินทรา (จดทะเบียน12/พ.ค./2547)
- (16) เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง (จดทะเบียน25/พ.ค./2547)
- (17) โฮมเพลส สุขุมวิท71 (จดทะเบียน8/มิ.ย./2547)
- (18) มัณฑนา-พระราม9วงแหวน (จดทะเบียน8/มิ.ย./2547)
- (19) โนเบิลวานา ปิ่นเกล้า1 (จดทะเบียน14/มิ.ย./2547)
- (20) นันทวันพระราม2 (จดทะเบียน17/มิ.ย./2547)
- (21) ชุมชนเคหะสถานครูไทยดอนเมือง (จดทะเบียน23/มิ.ย./2547)
- (22) สารินปาร์ค (จดทะเบียน30/มิ.ย./2547)

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาและเก็บข้อมูลในด้านต่างๆทั้งในด้านขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ตลอดจนประเด็นที่เกี่ยวข้องต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อใช้กำหนดขอบเขตของเนื้อหาของการวิจัยและที่สำคัญคือเพื่อกำหนดกรอบในการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

โดยเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษานั้นผู้วิจัยเลือกใช้รูปแบบการสัมภาษณ์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง เพื่อสัมภาษณ์กลุ่มประชากรที่ต้องการศึกษาซึ่งจะทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูลในเชิงลึกของแต่ละโครงการได้มากที่สุดตามที่ได้กำหนดกรอบการวิจัยไว้ ซึ่งเครื่องมือที่ใช้นั้นมีลักษณะเป็นแบบสัมภาษณ์กึ่งมีโครงสร้างโดยได้มีการจัดแบ่งเนื้อหาการสัมภาษณ์ไว้เป็นประเด็นต่างๆดังนี้

- (1) ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับลักษณะโดยทั่วไปของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่จะทำการศึกษา
- (2) ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการบริหารจัดการของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่จะทำการศึกษา
- (3) ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนต่างๆ ที่ใช้ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (4) ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับปัญหาและอุปสรรค ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (5) ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับแนวทางแก้ปัญหา ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (6) ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับระยะเวลา ที่ใช้ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (7) ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.5 ขั้นตอนในการจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

(1) ศึกษาเอกสารและข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างละเอียดเพื่อใช้กำหนดกรอบในการสร้างแบบสัมภาษณ์

(2) ศึกษาจากการสัมภาษณ์บุคคลผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ทราบถึงลักษณะและรูปแบบต่างๆที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน โดยนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการสร้างแบบสัมภาษณ์ ซึ่งผู้วิจัยได้เลือกทำการศึกษาในขั้นตอนนี้โดยได้ทำการสัมภาษณ์

คุณ วัฒนา นางค์ภา ผู้จัดการ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

(3) ดำเนินการสร้างแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น ตลอดจนได้มีการทดสอบกับบุคคลต่างๆที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้สามารถทำการปรับปรุงแบบสอบถามให้สามารถศึกษาได้ตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย

3.6 การศึกษาและการวิเคราะห์

ในการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ในเบื้องต้นผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลจากเอกสารต่างๆตลอดจนติดต่อสัมภาษณ์บุคคลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างละเอียดเพื่อรวบรวมประเด็นข้อมูลต่างๆในการทำการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ให้ได้ผลตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย

ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้ได้แบ่งการดำเนินการศึกษาไว้ 2 ขั้นตอนหลักคือ

3.6.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัยในครั้งนี้ได้มีการเก็บข้อมูลโดยใช้ระยะเวลาระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ.2547-15 มกราคม พ.ศ.2548 โดยใช้วิธีเก็บข้อมูลโดยการติดต่อเพื่อขอสัมภาษณ์กลุ่มประชากรต่างๆโดยมีลำดับขั้นตอนดังนี้

3.6.1.1 ติดต่อและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร เพื่อขอข้อมูลและเอกสารเกี่ยวกับระเบียบและข้อปฏิบัติในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนขอเอกสารรายชื่อหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจดทะเบียนแล้วและมีรายการบันทึกที่ดินซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 22 โครงการ (18 กันยายน 2546 – 30 มิถุนายน 2547) ซึ่งบุคคลที่เป็นตัวแทนในการเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนนี้ได้แก่

- คุณ ยุพา เจนจิต

ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่บริหารงานธุรการ 5 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

3.6.1.2 ติดต่อและสัมภาษณ์กลุ่มประชากรซึ่งเป็นบุคคลผู้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการโดยใช้เครื่องมือแบบสัมภาษณ์กึ่งมีโครงสร้างเพื่อศึกษาถึงรายละเอียดต่างๆตามประเด็นที่กำหนดไว้เพื่อนำมาศึกษาและวิเคราะห์ ขั้นตอนในการดำเนินการ ระยะเวลา ปัญหาและอุปสรรคต่างๆในการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งบุคคลที่เป็นตัวแทนในการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนนี้ได้แก่

(1) ศุภาลักษณ์ อธิติ ปาร์ค 1

- คุณ ศิริพงษ์ อธิติบุญตา ตำแหน่ง ที่ปรึกษาคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(2) ลดาวัลย์-เลศโคโลเนี่ยล

- คุณ กุลนันท์ เฟื่องเดช ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(3) ลิฟวิ่งลาภูน

- คุณ วันทนีย์ ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบริการชุมชน บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์

- คุณ วัชรพล ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์

(4) พิมาน-ปิ่นเกล้า

- คุณ วราพร กุลเจริญ ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(5) ชวนชื่นนีโอเฮาส์

- คุณ ประสพ สร้อยเพชร ตำแหน่ง ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(6) ปฐมพรการ์เด้น

- คุณ ศศิกานุญณ์ ประยูรผล ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(7-8) ลดาวัลย์ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม1 - 2

- คุณ วีระชัย วิชกรรม ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท qpm จำกัด
- คุณ กำพล ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(9) ชัยพฤกษ์-บางขุนเทียน

- คุณ มนตรี ผิวงาม ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(10-11) พฤษภิรมย์-บางขุนเทียน 1 - 2

- คุณ แดนชัย สิวังกต ตำแหน่ง ผู้จัดการบริษัท ยูนิตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- คุณ ประวิทย์ ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(12) บ้านสวนพุทธมณฑล

- คุณ พีรพงศ์ อิมโอบริจ ตำแหน่ง ผู้จัดการเขต

(13) บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ

- คุณ สิทธิ อยู่นาน ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(14) บ้านสวนริมคลองบางมด

- คุณ จิตรา กมลศักดิ์พิทักษ์ ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(15) บ้านรามอินทรา

- คุณ กฤษ แสงส่องใส ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(16) เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง

- คุณ อรณัฐ ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(17) โฮมเพลส สุขุมวิท71

- คุณ ครองใจ ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน

(18) มัณฑนา-พระราม 9 วงแหวน

- คุณ วนิตา ชูศรี ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(19) โนเบิลวานา ปิ่นเกล้า1

- คุณ ระวี สุวรรณมณี ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน
- คุณ วาสนา ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่ฝ่าย Property บริษัท Jones lang lasalle จำกัด

(20) นันทวันพระราม2

- คุณ วีระชัย วิชกรรม ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการบริษัท qpm จำกัด

(21) ชุมชนเคหะสถานครุฑไทยดอนเมือง

- คุณ บุญเหลือ ซอบศิลป์ ตำแหน่ง ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน

(22) สารินปาร์ค

- คุณ สุดา สุขสถิตย์ ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

3.6.1.3 ติดต่อและสัมภาษณ์กลุ่มประชากรซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อศึกษาถึงแนวทางการแก้ปัญหาและอุปสรรคต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยในการสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ ผู้วิจัยได้เลือกสัมภาษณ์บุคคลต่างๆที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 3 กลุ่ม ซึ่งบุคคลที่เป็นตัวแทนในการเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนนี้ได้แก่

(1) ผู้ประกอบการจัดสรร

- คุณ พจนารถ พันธุ์ขาว ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล.เอช.เฮ้าส์ซิง จำกัด

(2) บริษัทบริหารทรัพย์สิน

- คุณ นคร มุทศรี ตำแหน่ง ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management realty co.,ltd,

- คุณ วัฒนา นงค์ภา ผู้จัดการ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

- คุณ วีระชัย วิชกรรม ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ quality property management co.,ltd,

(3) เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

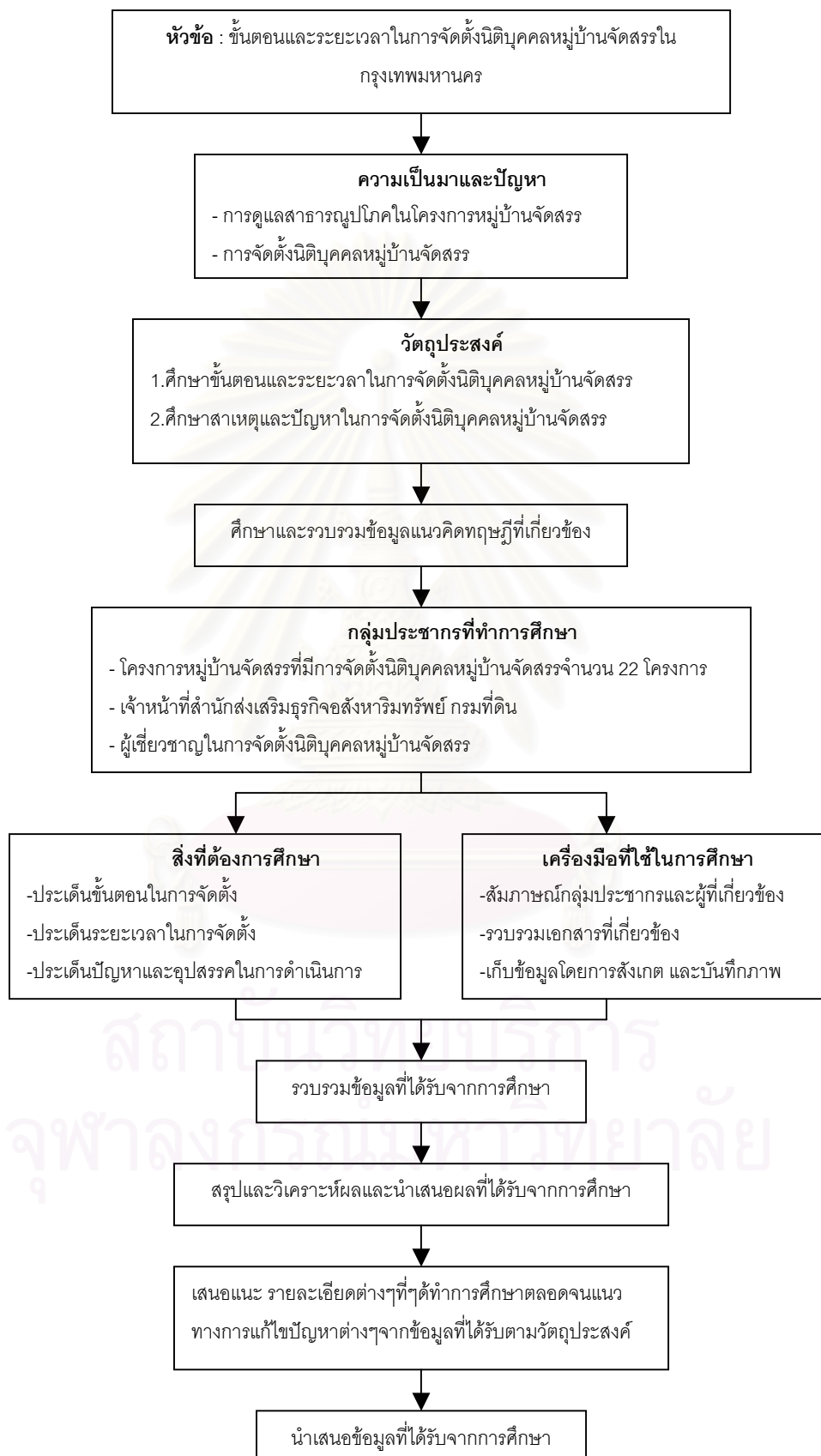
- คุณ สุชาติ ดอกไม้แพ้ง นักวิชาการที่ดินระดับ 8 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- คุณ ธนุ บุญเลิศ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินระดับ 7 หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี

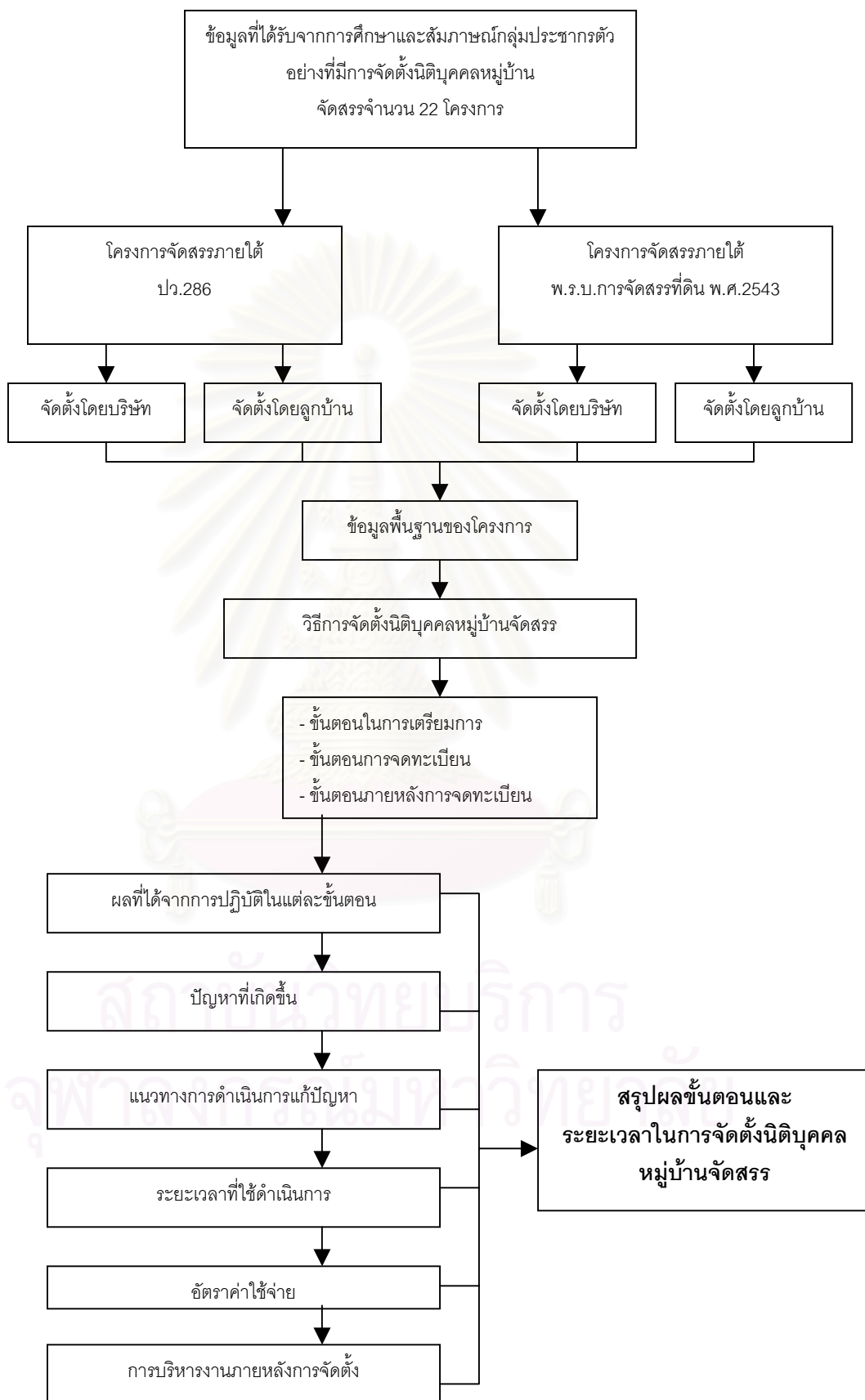
3.6.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลนั้น ผู้วิจัยได้นำข้อมูลมาประมวลและวิเคราะห์ผลการศึกษาในรูปแบบที่มีลักษณะเชิงบรรยายข้อมูลที่ได้รับตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่ได้กำหนดไว้ในเบื้องต้น

แผนผังที่ 3 - 1 แสดงแผนการดำเนินงานวิจัย



แผนผังที่ 3 -2 แสดงการวิเคราะห์ผลจากข้อมูลที่ได้รับ



บทที่ 4

ผลการศึกษา

จากการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาวิธีการดำเนินการ ระยะเวลาตลอดจนปัญหาและอุปสรรคในแต่ละขั้นตอนของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของกลุ่มประชากรตัวอย่าง เพื่อทำการเก็บข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ดำเนินการ จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยพบว่ามียุทธศาสตร์ในด้านต่างๆ ดังนี้

ผลการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาสภาพปัจจุบันของโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้มีการดำเนินการเก็บข้อมูลโดยทำการศึกษาขั้นตอน ระยะเวลา ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้าง ซึ่งผู้วิจัยได้มีการคัดเลือกหมู่บ้านกลุ่มตัวอย่างจากลำดับการหมู่บ้านที่ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จากข้อมูลการรับเรื่องจดทะเบียนที่สำนักงานอสังหาริมทรัพย์กรมที่ดินจำนวน 22 โครงการ (18 กันยายน 2546 – 30 มิถุนายน 2547)

โดยจากการศึกษาพบว่าวิธีการดำเนินการในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีรูปแบบและการดำเนินการที่มีความแตกต่างกันโดยขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นฐานและรายละเอียดในด้านต่างๆของโครงการ ซึ่งสามารถจำแนกรายละเอียดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของแต่ละโครงการตามลำดับการจดทะเบียนที่สำนักงานอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินได้ดังนี้

4.1 โครงการ ศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1¹

โครงการ ศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1 ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “ศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหนองแขม เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2546

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “ศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1”
2. ที่ตั้ง ถนนราชมนตรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2535 และปิดการขายต้นปีพ.ศ.2545
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน 144 หลัง โดยมีราคาขาย 10 ล้านบาทขึ้นไป
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ

¹ สัมภาษณ์ ศิริพงษ์ อธิญญาตา, กรรมการและที่ปรึกษาคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1, 26 ธันวาคม 2547.

6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 72 ไร่โดยแบ่งออกเป็น

พื้นที่ชายประมาณ 70 ไร่

พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 2 ไร่

7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ 2 แห่ง/สระว่ายน้ำและสโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า"ศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1"

2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 7/93 ถนนราชมนตรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กทม.

3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 มีการดูแลและบริหารหมู่บ้านในรูปแบบ ชมรม มาก่อนโดยมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานเพื่อดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆที่มีในโครงการ

4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านโดยมีจำนวน คณะกรรมการ15คน ซึ่งโครงการศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 มีรูปแบบการเลือกคณะกรรมการแบบเป็นชอยโดยมีทั้งหมด 11 ชอยจึงมีกรรมการชอย 11 คนและมีที่ปรึกษาคณะกรรมการอีก 4 คน

5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง15คน ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ

6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 1,000 บาท/หลัง

7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 144,000 บาท/เดือน

8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 110,000 บาท/เดือน

9. ปัจจุบันโครงการศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคโดยมีการจัดเก็บล่วงหน้าในวันโอนเป็นระยะเวลา 2 ปี โดยเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 300,000 บาท อีกทั้งยังมีเงินกองทุนค่าบำรุงสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรโครงการอีก 200,000 บาท

10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ

- ถนนในโครงการทั้งหมด

- สระว่ายน้ำ

- สโมสร

- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.

- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ

- พนักงานรักษาความสะอาด

- พนักงานดูแลสวน

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหาร และจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “ศุภลัยออร์คิดปาร์ค 1” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้ประกอบการจัดสรรไปดูแล

โครงการ “ศุภลัยออร์คิดปาร์ค 1” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 6 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ประธานคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้ดำเนินการศึกษาถึงข้อกำหนดรายละเอียดของขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยได้รับการแนะนำทางด้านกฎหมายจากคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านซึ่งเป็นผู้พิพากษา

1.2 คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้มีการประชุมเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้มีการรวบรวมเงินทุนจากคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านทั้ง 15 คนในวันประชุมเพื่อใช้ในการดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถรวบรวมได้เป็นจำนวนเงิน 300,000 บาท

1.3 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านจึงได้มีการประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)เพื่อใช้ในโครงการ

1.4 คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดและขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อลูกบ้านโดยวิธีการติดป้ายประกาศในหมู่บ้านประมาณ 2 เดือน

1.5 คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมผู้ซื้อโครงการเพื่อประชุมหารือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.6 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้บ้านประธานคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่ อีกทั้งลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่สนใจและไม่ให้ความร่วมมือในการจัดตั้งเท่าที่ควร

- ผู้ประกอบการไม่ให้ความสนใจอีกทั้งยังไม่มีประสบการณ์ในด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านไม่ได้รับความสะดวกในการดำเนินงานเท่าที่ควร

- ไม่ได้ได้รับความร่วมมือจากลูกบ้านในวันประชุมใหญ่ โดยมีลูกบ้านมาไม่ครบครึ่งหนึ่งจึงไม่สามารถลงมติในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- เนื่องจากมีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านเป็นจำนวนเงิน 300,000 บาทโดยใช้ในการดำเนินการต่างๆเช่นการว่าจ้างบริษัททนายความ การจัดทำเอกสารและป้ายประกาศประชาสัมพันธ์ต่างๆ จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการจัดตั้งมากยิ่งขึ้น

- คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการว่าจ้างบริษัททนายความเป็นที่ปรึกษาและเป็นตัวแทนในการดำเนินการเตรียมเอกสารเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนเข้ามาช่วยชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อลงมติจัดตั้งอีกด้วย

- เนื่องจากในวันประชุมใหญ่เพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีลูกบ้านมาไม่ครบครึ่งหนึ่งคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านจึงแก้ปัญหาโดยใช้วิธีส่งตัวแทนลูกบ้านบางส่วนเดินเคาะประตูบ้านทุกหลังในวันประชุมเพื่อเชิญชวนให้มาเข้าร่วมการประชุม

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

-ระยะแรกเป็นการให้ความรู้ทางด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านด้วยกันเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีระยะเวลาตั้งแต่ช่วงเดือน พฤษภาคมปี พ.ศ.2544 - โอนหมดทั้งโครงการในช่วงต้นปี พ.ศ.2545และมีการให้ความรู้อย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาที่รอกฎกระทรวงฯ ออกบังคับใช้(วันที่ 7 พฤศจิกายน 2545)คิดเป็นระยะเวลาประมาณ 18 เดือน

- หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านจึงประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆโดยใช้ระยะเวลารวบรวมเอกสารต่างๆประมาณ 2 เดือนภายหลังจากระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่ว่าด้วย การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคประกาศบังคับใช้เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2545

- การดำเนินการประชาสัมพันธ์ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาโดยรอจดหมายตอบกลับจากลูกบ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 2 เดือนแล้วจึงจัดประชุมลูกบ้านขึ้นโดยมีระยะเวลาถัดไปอีก15วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 ทั้ง 6 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 22 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านว่าจ้างทนายความพร้อมทั้งมอบอำนาจให้เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่น ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร / วัตถุประสงค์ / ที่ตั้งสำนักงาน / ข้อกำหนด / บัญชี / การประชุม ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาหนองแขมเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินสาขาหนองแขมพิจารณาคำขอ

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านและลูกบ้านบางคนเห็นว่าการรวบรวมข้อมูลและเอกสารเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องยุ่งยากจึงไม่ให้ความช่วยเหลือและร่วมมือเท่าที่ควร

- พบว่าเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารเป็นระยะเวลานานเนื่องจากยังไม่มีประสบการณ์ในการจัดตั้งมาก่อน

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้ว่าจ้างทนายความพร้อมทั้งมอบอำนาจให้เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆเพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขา ทำให้ลดปัญหาในการจัดเตรียมเอกสารและแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านไปได้มาก

- ในส่วนการพิจารณาการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินสาขาได้มีการขอคำแนะนำต่างๆในการพิจารณาโดยโทรศัพท์สอบถามจากเจ้าหน้าที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในวันยื่นขอจดทะเบียน

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1 ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารประมาณ 30 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 2 เดือน

- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1 ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 ประธานคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้บ้านประธานคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

3.2 มีการแต่งตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการหมู่บ้านโดยโครงการศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1 จัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 15 คนซึ่งแบ่งออกเป็นกรรมการในซอยแต่ละซอยจำนวน 11 ซอยรวมมีคณะกรรมการซอย 11 คนและที่ปรึกษาคณะกรรมการ 4 คน โดยจากการโหวตให้คะแนนเสียงจากลูกบ้านซึ่งส่วนใหญ่ผู้ได้รับเลือกจะเป็นคณะกรรมการชมรมหมู่บ้าน

3.3 จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ให้อำนาจบริษัททนายความ เป็นผู้ดำเนินการเพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- มีปัญหาในด้านการจัดเตรียมเอกสารการโอนสาธารณูปโภคจากเจ้าของโครงการเนื่องจากเจ้าของโครงการไม่ยินยอมในการโอนสิทธิของโครงการมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ในปัจจุบันนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1 ให้บริษัททนายความดำเนินการทำเรื่องขอโอนสิทธิของโครงการมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ แต่คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 30 วันและใช้ระยะเวลาในการรับโอนส่วนกลางบางส่วนจากผู้ประกอบการประมาณ 30 วัน

สรุปผลการศึกษาโครงการศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1 พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหนองแขม

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้านจนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"ศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1" ใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 27 เดือน

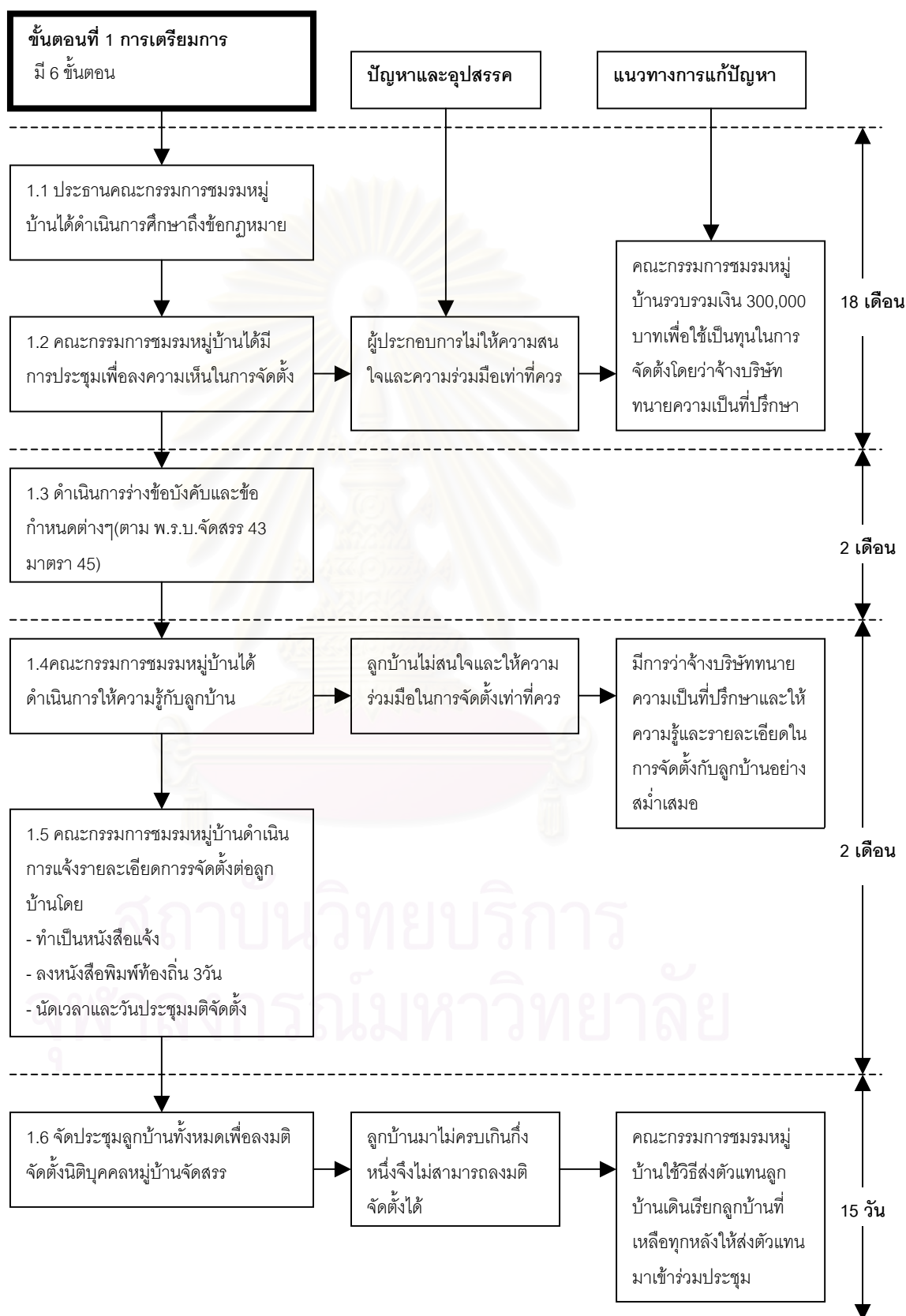
นอกจากนั้นโครงการศุภาลย์ออร์คิดปาร์ค 1 ได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆโดยแบ่งออกเป็น

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆประมาณ 3,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายต่างๆในวันประชุมใหญ่ลูกบ้านประมาณ 6,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัททนายความเพื่อช่วยดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการในด้านต่างๆประมาณ 30,000 บาท

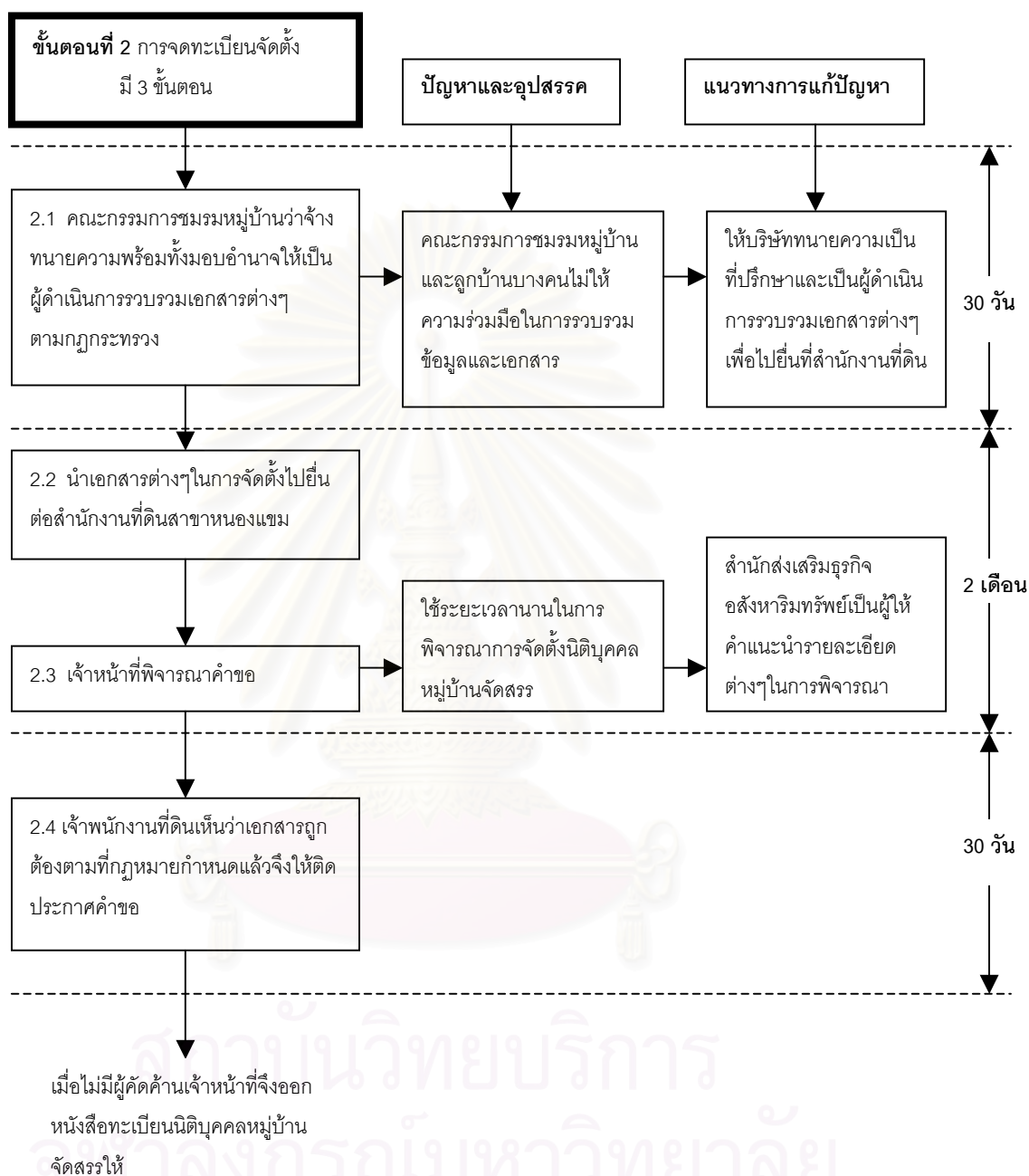


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

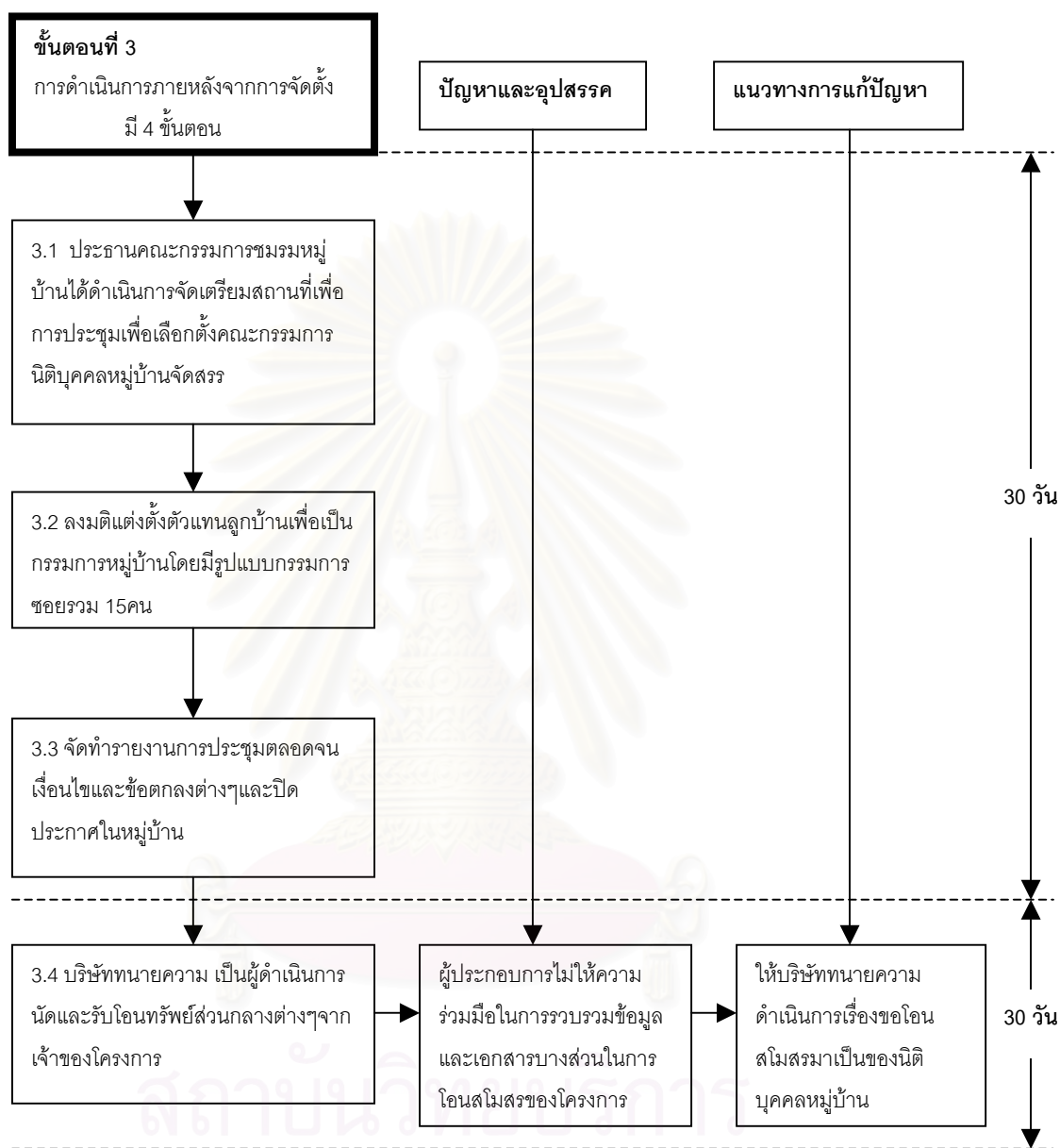
แผนผังที่ 4 - 1 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ศุภลัยออร์คิดปาร์ค 1



แผนผังที่ 4 - 1 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 1 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 (ต่อ)



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2 โครงการ ลดาวัลย์ - เลคโคโลเนียล²

โครงการ ลดาวัลย์ - เลคโคโลเนียลได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “ลดาวัลย์ - เลคโคโลเนียล” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา บางขุนเทียน เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2546

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “ลดาวัลย์ - เลคโคโลเนียล”
2. ที่ตั้ง ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2537และปิดการขายปีพ.ศ.2543 (จัดสรร ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน160 แปลงโดยมีอาคาร 123หลัง ซึ่งมีราคาขาย 14-15 ล้านบาท
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 80 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
 - พื้นที่ขายประมาณ 54 ไร่
 - พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 26 ไร่
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/ทะเลสาบในโครงการ/สโมสร/ฟิตเนส/ชานัน้ำ และสระว่ายน้ำ

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “ลดาวัลย์ - เลคโคโลเนียล”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 41/161 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการลดาวัลย์ – เลคโคโลเนียลมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านในรูปแบบกรรมการหมู่บ้านมาก่อนซึ่งมีการแต่งตั้งภายหลังจากได้มีการโอนบ้านครบทุกหลังภายในโครงการแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานเพื่อดูแลและจัดการเงินกองทุนส่วนกลางที่ได้จัดเก็บในวันโอนไปแล้วเพื่อใช้ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆที่มีในโครงการ
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านโดยมีจำนวน คณะกรรมการ12คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการโดยมีการว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บค่าส่วนกลางและบริหารส่วนต่างๆในหมู่บ้าน
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 18 บาท/ตร.วา
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 350,000 บาท/เดือน
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 300,000 บาท/เดือน

² สัมภาษณ์ กุลนันท์ เพ็ชร์เดช, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านลดาวัลย์ - เลคโคโลเนียล, 28 ธันวาคม 2547.

9. ปัจจุบันโครงการลดคาร์บอน – เลคโคโลเนี่ยล มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคโดยมีการจัดเก็บล่วงหน้าในวันโอน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,600,000 บาท

10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ทะเลสาบ
- สระว่ายน้ำ
- สโมสร
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- ฟิตเนส
- ชานน้ำ
- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “ลดคาร์บอน – เลคโคโลเนี่ยล” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรร

โครงการ “ลดคาร์บอน – เลคโคโลเนี่ยล” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

1.1 คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการประชุมเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและได้มีการติดต่อบริษัททนายความเพื่อเป็นที่ปรึกษาในการจดทะเบียน

1.2 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านจึงได้มีการประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆเพื่อใช้ในโครงการ (ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.3 คณะกรรมการหมู่บ้านได้ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมผู้ซื้อโครงการเพื่อประชุมหารือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.4 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้พื้นที่สโมสรของโครงการเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่ อีกทั้งลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่สนใจและให้ความร่วมมือในการจัดตั้งเท่าที่ควร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการว่าจ้างบริษัทนายความเป็นที่ปรึกษาและเป็นตัวแทนในการดำเนินการเตรียมเอกสารเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนเข้ามาช่วยชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อลงมติจัดตั้งอีกด้วย

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการลดาวัลย์ – เลคโคโลเนียล ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ช่วงการให้ความรู้ทางด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านด้วยกันเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีระยะเวลา คิดเป็นระยะเวลาประมาณ 1 เดือน

- หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านจึงประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆโดยได้รับการช่วยเหลือจากบริษัทนายความซึ่งใช้ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน

- การดำเนินการประชาสัมพันธ์ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาโดยรอจดหมายตอบกลับจากลูกบ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 3 เดือนแล้วจึงจัดประชุมลูกบ้านขึ้นโดยมีระยะเวลาถัดไปอีก 7 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลดาวัลย์ – เลคโคโลเนียล ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านได้ว่าจ้างทนายความพร้อมทั้งมอบอำนาจให้เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางขุนเทียนเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 จากการสัมภาษณ์พบว่ามีเอกสารบางส่วนไม่สมบูรณ์และไม่ครบตามที่กฎหมายกำหนดจึงมีการรวบรวมเอกสารใหม่อีกครั้งเพื่อนำไปให้เจ้าหน้าที่พิจารณาอีกครั้ง

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศค่าขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- พบว่าคณะกรรมการหมู่บ้านยังไม่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากนักจึงประสบปัญหาในด้านการรวบรวมข้อมูลเพื่อการขอจัดตั้ง

- พบว่าเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้ว่าจ้างทนายความพร้อมทั้งมอบอำนาจให้เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆเพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขา ทำให้ลดปัญหาในการจัดเตรียมเอกสารและแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการหมู่บ้านไปได้มาก

- ในส่วนของเจ้าหน้าที่พบว่ามี การแก้ปัญหาในการพิจารณาการขอจัดตั้งโดยได้ประสานงานเพื่อขอคำปรึกษาจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการลดาว์ลีย์ – เลคโคโลเนียล ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนครั้งแรกประมาณ 15 วัน

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนครั้งที่ 2 ประมาณ 7 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 30 วัน

- ระยะเวลาติดประกาศค่าขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลดาว์ลีย์ –

เลคโคโลเนียล ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 3 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 ประธานคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.2 ประชุมเพื่อเลือกตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการหมู่บ้านโดยโครงการลดาวัลย์ – เลคโคโลเนียล จัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 12 คน

3.3 จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ให้อำนาจบริษัทนายทนายความ เป็นผู้ดำเนินการติดต่อผู้ประกอบการ (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) เพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เนื่องจากเจ้าของโครงการยังไม่เข้าใจบทบาทและหน้าที่ของตนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของลูกบ้านจึงยังไม่พร้อมในการมอบโอนทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นสาธารณูปโภคของโครงการให้กับคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไปดูแลได้

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ปัจจุบันนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลดาวัลย์ – เลคโคโลเนียล กำลังดำเนินการขอโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆของโครงการมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ โดยมีบริษัทนายทนายความเป็นที่ปรึกษาในการดำเนินงาน

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนส่วนนี้ แต่คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลา 30 วัน

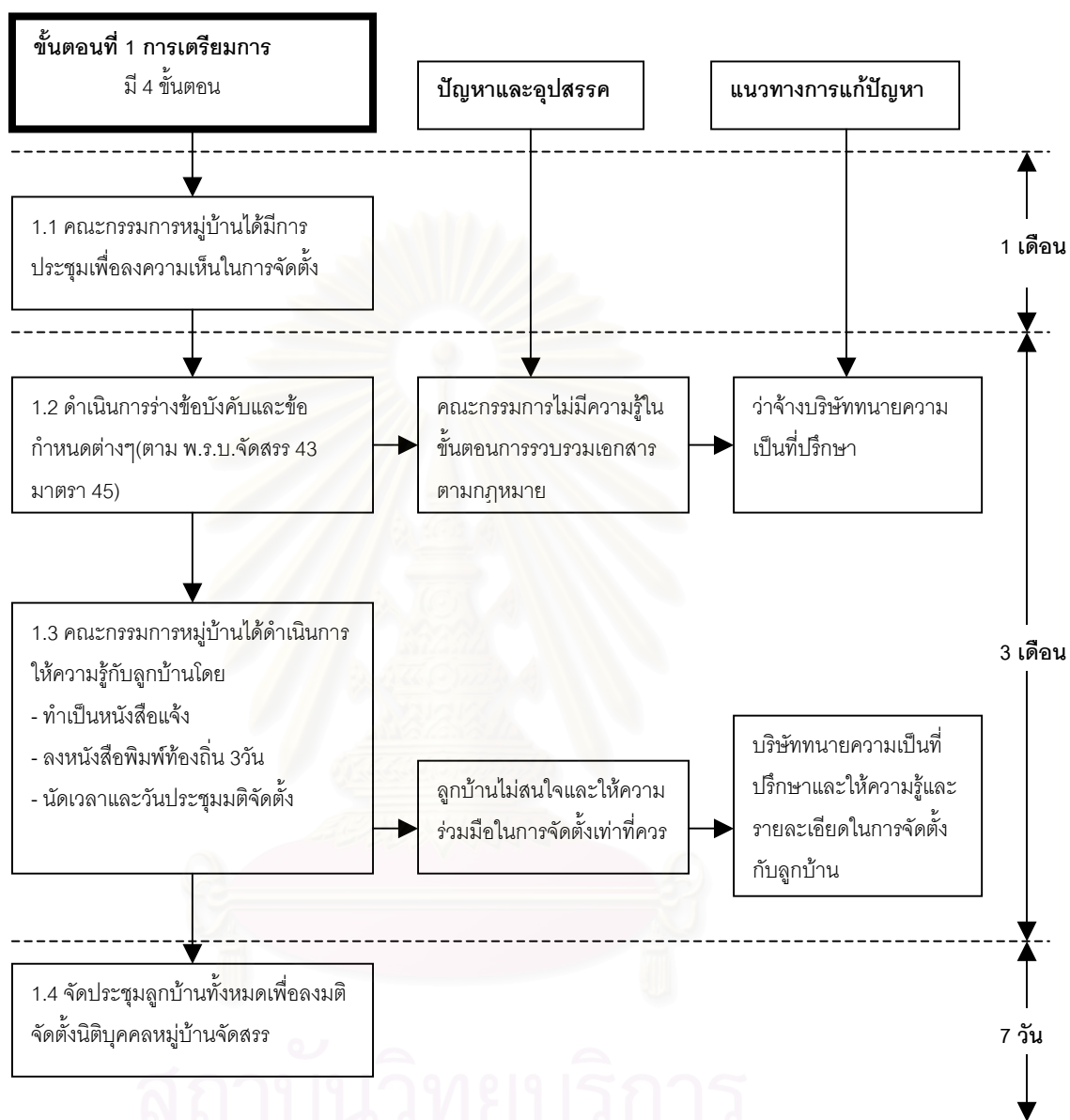
สรุปผลการศึกษาโครงการลดาวัลย์ – เลคโคโลเนียล

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลดาวัลย์ – เลคโคโลเนียล พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน

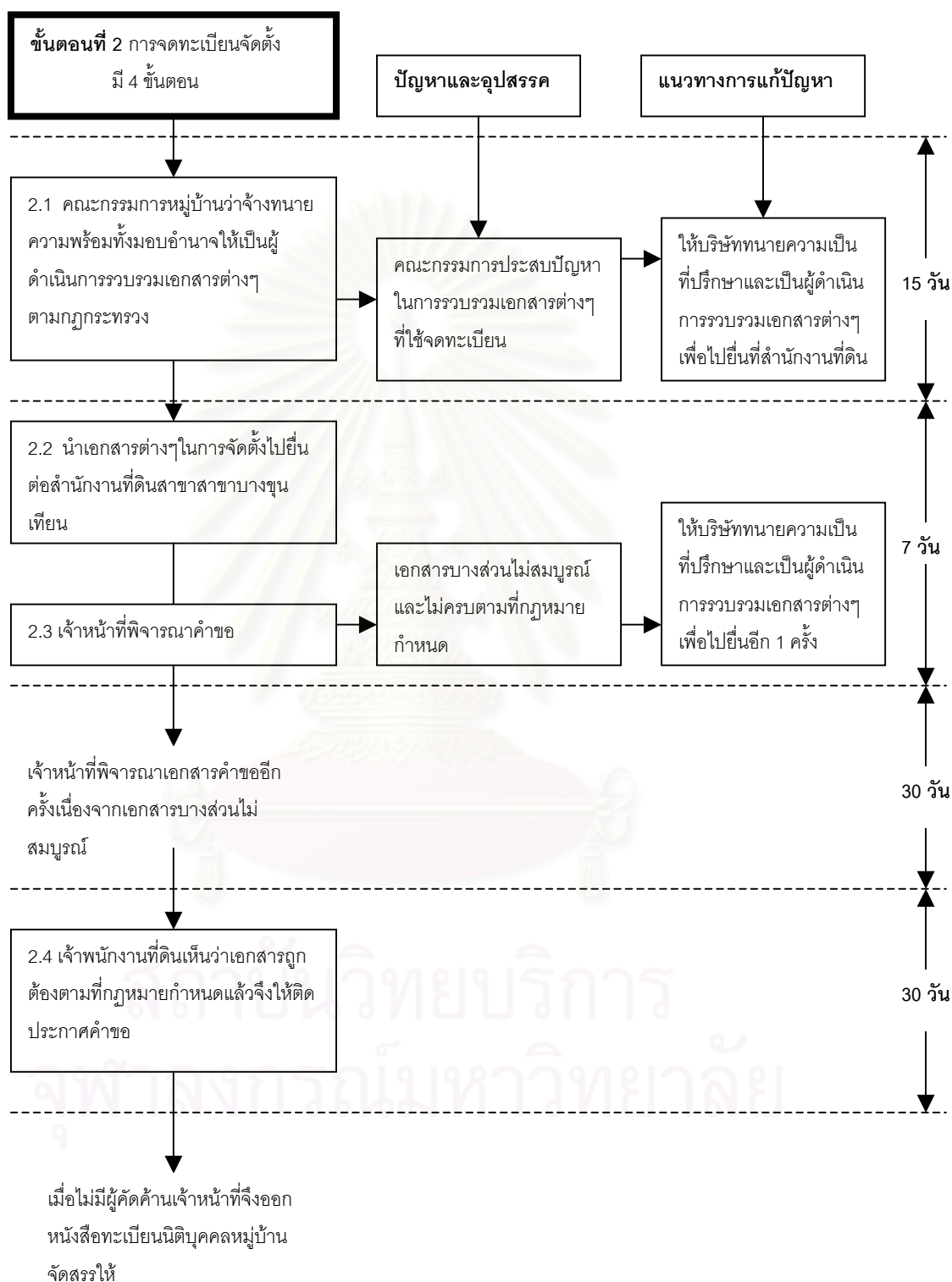
และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้านจนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”ลดาวัลย์ – เลคโคโลเนียล” ใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 8 เดือน

นอกจากนั้นโครงการลดาวัลย์ – เลคโคโลเนียลได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆโดยมีค่าใช้จ่ายหลักในการว่าจ้างบริษัทนายทนายความเพื่อช่วยดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการในด้านต่างๆประมาณ 25,000 บาท

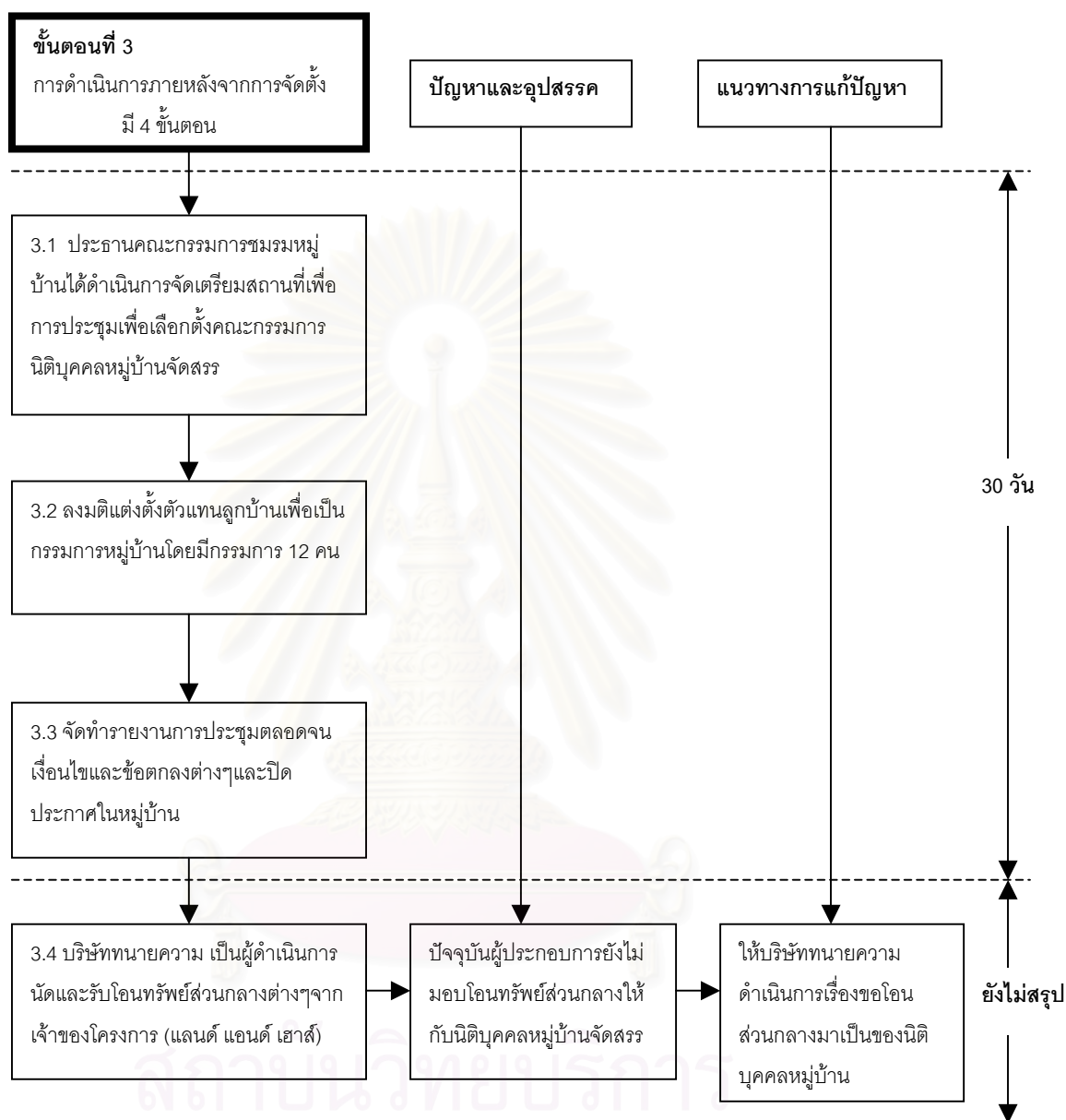
แผนผังที่ 4 - 2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ลดาว์ลีย์ - เลคโคโลเนียล



แผนผังที่ 4 - 2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ลดาว์ลีย์ – เลคโคโลเนียล (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ลดาว์ลีย์ – เลคโคโลเนียล (ต่อ)



4.3 โครงการ ลิฟวิ่ง ลากูน³

โครงการ ลิฟวิ่ง ลากูนได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “ลิฟวิ่ง ลากูน” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาเมินบุรี เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “ลิฟวิ่ง ลากูน”
2. ที่ตั้ง ถนนพระยาสุเรนทร์ แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2544 และปิดการขายปีพ.ศ.2545 (พรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน158 หลัง
โดยมีราคาขาย 3-10 ล้านบาท
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 67 ไร่
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/ทะเลสาบในโครงการ

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “ลิฟวิ่ง ลากูน”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 37/144 หมู่ที่7ถนนพระยาสุเรนทร์ แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการลิฟวิ่ง ลากูนมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านในรูปแบบกรรมการหมู่บ้านมาก่อนซึ่งมีการแต่งตั้งภายหลังจากได้มีการโอนบ้านครบทุกหลังภายในโครงการแล้ว
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน ทั้งหมด 9 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 18 บาท/ตร.วา
7. โครงการลิฟวิ่ง ลากูนไม่มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคก่อนมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน
8. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน
9. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย
 - สวนสาธารณะ
 - ถนนในโครงการทั้งหมด
 - ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
 - ทะเลสาบ

³ สัมภาษณ์ วันทนี, ผู้จัดการฝ่ายบริการชุมชน บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์, 13 มกราคม 2548.

สัมภาษณ์ วีชรพล, ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์, 13 มกราคม 2548.

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

10. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “ลิฟวิ่ง ลากูน” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล ซึ่งโครงการ “ลิฟวิ่ง ลากูน” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจดทะเบียนที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ มีการดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับคณะกรรมการหมู่บ้านและลูกบ้านเพื่อแจ้งรายละเอียดและขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อลูกบ้าน

1.2 บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.3 บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ดำเนินการติดประกาศรายละเอียดตามข้อ 1.2 โดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศใน นสพ.ท้องถิ่นเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหารือ (ตามระเบียบคณะกรรมการจดทะเบียนที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5)

1.4 บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุมหลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่

- การรวบรวมเสียงในการลงมติเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อกำหนดของกฎหมายทำได้ยากเนื่องจากบางบ้านเจ้าของไม่ได้อยู่อาศัยเองและมีการให้ผู้อื่นเช่าหรือให้ญาติอยู่อาศัยทำให้จำนวนจดหมายตอบกลับลดน้อยลง

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยบริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ให้ตัวแทนซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ในด้านนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นผู้มีความรู้ในรายละเอียดข้อกำหนดต่างๆ เข้ามาร่วมให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการลิฟวิ้ง ลากูนได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ ทั้ง 5 ขั้นตอน ประมาณ 3 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านมอบอำนาจให้บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่น ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร / วัตถุประสงค์ / ที่ตั้งสำนักงาน / ข้อกำหนด / บัญชี / การประชุม ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาที่มีนบุรี เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7) โดยทางบริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ดำเนินการในขั้นตอนนี้

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าคณะกรรมการหมู่บ้านยังไม่มีความรู้ในด้านการรวบรวมเอกสารต่างๆในการยื่นขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- มีการมอบอำนาจให้บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ดำเนินการตลอดจนรวบรวมเอกสารต่างๆไปยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขามีนบุรี

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการลิฟวิ้ง ลากูนได้ใช้เวลาในส่วนนี้ โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียน 30 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 3 วัน

- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลิฟวิ้ง ลากูนทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อคัดเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคต่างๆภายในโครงการ

3.2 มีการแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านชุดเดิมเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยโครงการ ลิฟวิ้งแลนด์มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 9 คน

3.3 บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นตัวแทนดำเนินการเพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- มีการเกี่ยงภาระในการเป็นกรรมการของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่งยากและเสียเวลาตลอดจนลูกบ้านบางคนยังเห็นว่าการดูแลเป็นเรื่องยุ่งยากเนื่องจากคิดว่าการดูแลและบริหารหมู่บ้านต้องใช้ผู้มีความรู้และต้องโปร่งใส

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้น้อยมากเนื่องจากเจ้าของโครงการเป็นบริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เองจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนมากขึ้นซึ่งในด้านของการแก้ปัญหาในส่วนอื่นๆของขั้นตอนนี้พบว่า

- บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เสนอแนวทางการบริหารหมู่บ้านโดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านชุดเดิม(กรรมการชุดที่ดำเนินการจัดตั้ง) เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารโครงการต่อไปโดยจัดรูปแบบการกระจายอำนาจให้กับคณะกรรมการสำหรับดำเนินงานในด้านต่างๆโดยแบ่งออกเป็น คณะกรรมการฝ่ายดูแลความสงบเรียบร้อยในชุมชน , คณะกรรมการฝ่ายกิจกรรม , คณะกรรมการฝ่ายซ่อมบำรุง , คณะกรรมการฝ่ายกฎหมายเพื่อความสะดวกในการทำงานและกำหนดข้อบังคับต่างๆ

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนส่วนนี้ แต่ทางบริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน รวม4ขั้นตอนเป็นระยะเวลาประมาณ 30 วัน

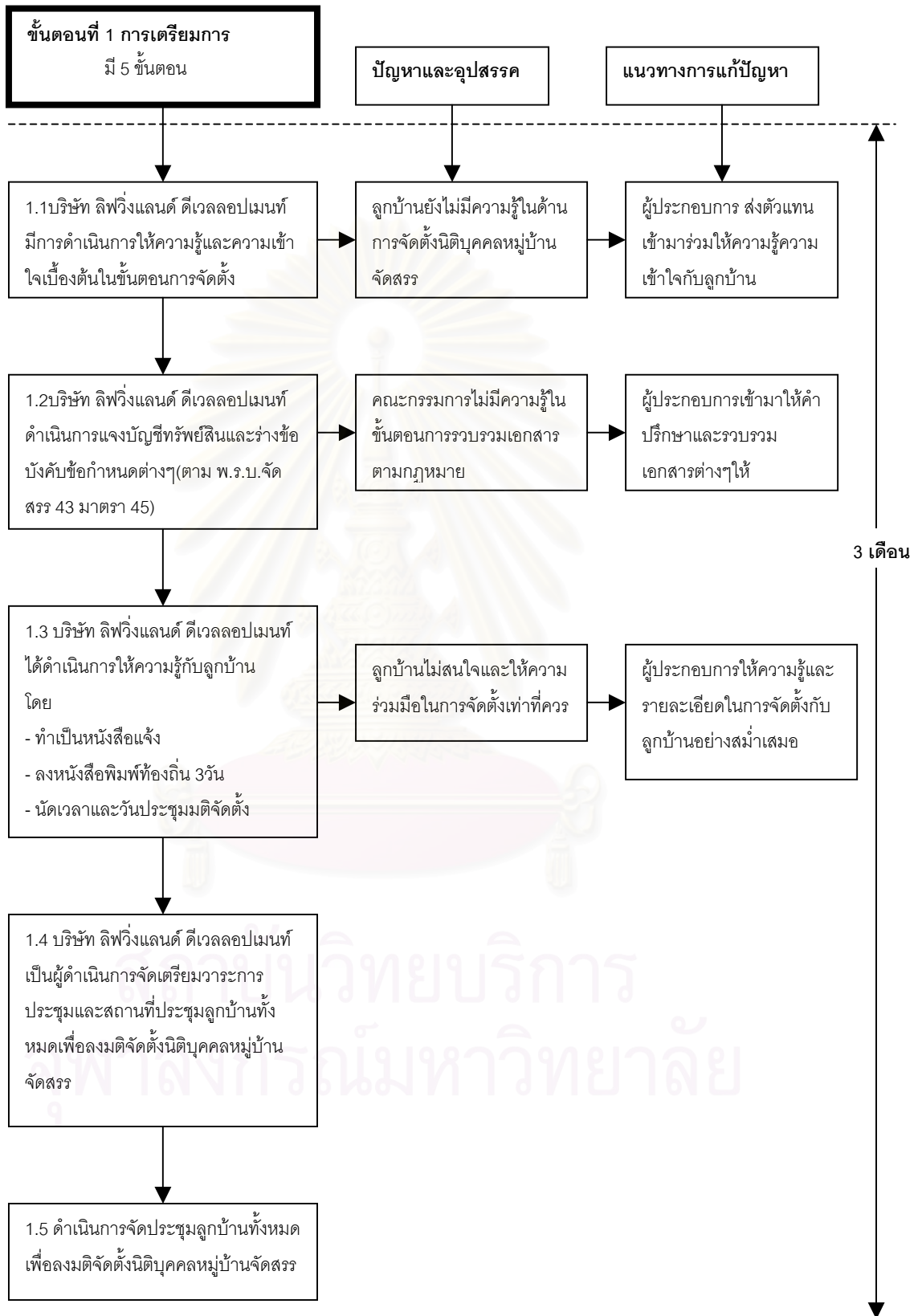
สรุปผลการศึกษาโครงการลิฟวิ่ง ลากูน

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลิฟวิ่งลากูนพบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขามีนบุรีและในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้านจนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”ลิฟวิ่ง ลากูน” รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 6 เดือน

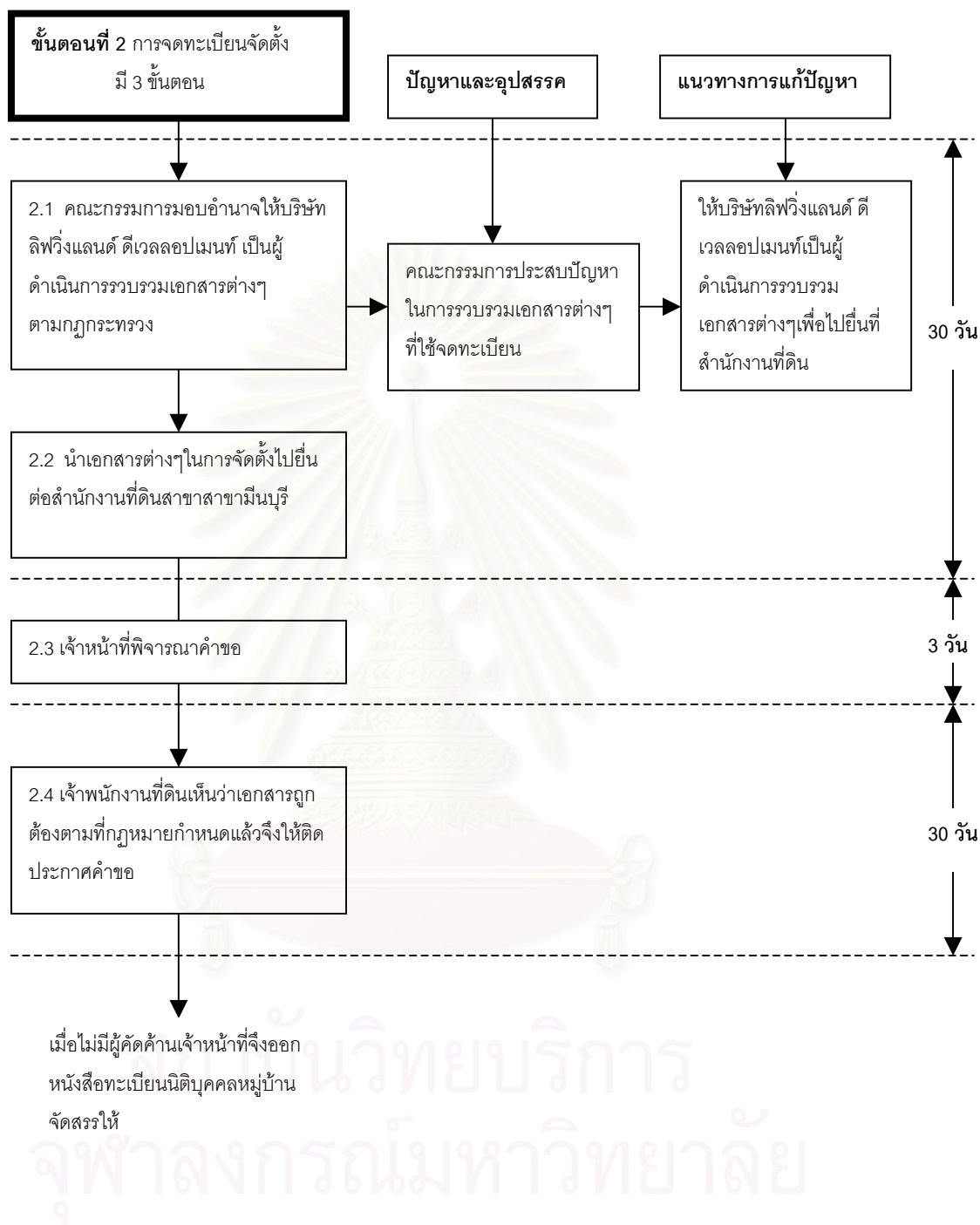


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

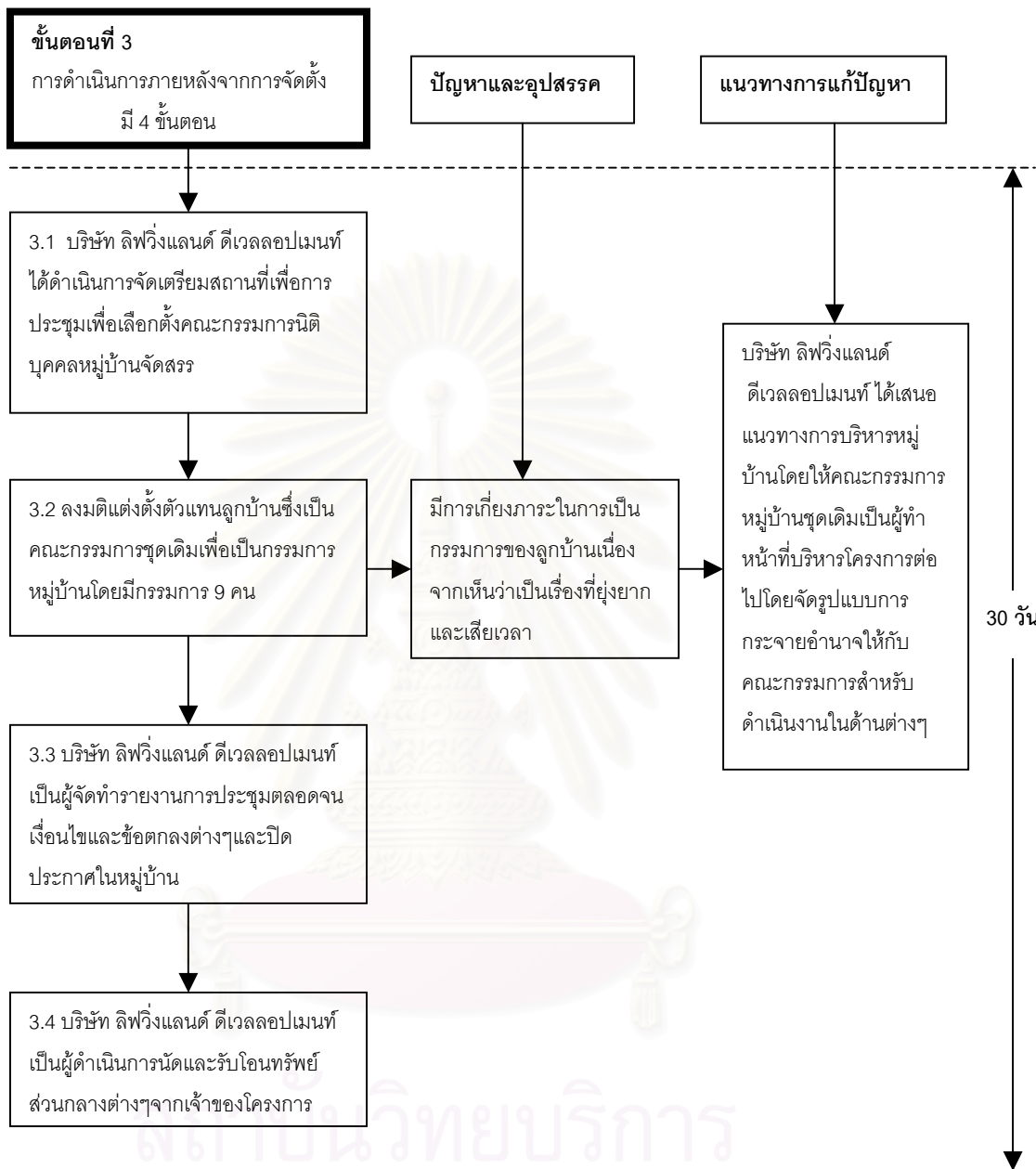
แผนผังที่ 4 - 3 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ ลิฟวิ่ง ลากูน



แผนผังที่ 4 - 3 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลิฟวิ่ง ลากูน(ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 3 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลิฟวิ้ง ลาภูณ(ต่อ)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.4 โครงการ พیمان-ปิ่นเกล้า⁴

โครงการ พیمان-ปิ่นเกล้าได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “พیمان-ปิ่นเกล้า” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหนองแขม เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2546

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “พیمان-ปิ่นเกล้า”
2. ที่ตั้ง ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2536 และปิดการขายปีพ.ศ.2537 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน235 หลัง โดยมีราคาขาย 5 ล้านบาทขึ้นไป
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 78 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
 - พื้นที่ขายประมาณ 72 ไร่
 - พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 6 ไร่
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สนามเด็กเล่น

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “พیمان-ปิ่นเกล้า”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 5/236 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการพیمان-ปิ่นเกล้ามีการดูแลและบริหารหมู่บ้านในรูปแบบกรรมการหมู่บ้านมาก่อน
 4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 15 คน
 5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการโดยมีการว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 1คน และพนักงานอีก 1คนเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บค่าส่วนกลางและบริหารส่วนต่างๆในหมู่บ้าน
 6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 15บาท/ตร.วาโดยมีรูปแบบในการจัดเก็บ 2 ครั้งต่อปี
 7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 3,000,000 บาท/ปี
 8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 2,800,000 บาท/ปี
 9. โครงการพیمان-ปิ่นเกล้าไม่มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคก่อนมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน
 10. โครงการมีรายได้เพิ่มเติมจากส่วนกลางของหมู่บ้านโดยมีการเปิดให้เช่าสโมสรของโครงการและมีการจัดเก็บในส่วนค่าเช่าห้องอาหารของสโมสรรวมเป็นเงิน 3,000 บาท/เดือน
 11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

⁴ สัมภาษณ์ วราพร กุลเจริญ, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านพیمان-ปิ่นเกล้า, 21 ธันวาคม 2547.

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “พิมาน-ปิ่นเกล้า” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปบริหารจัดการ

โครงการ “พิมาน-ปิ่นเกล้า” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

1.1 คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการประชุมเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและได้มีการติดต่อเจ้าหน้าที่จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และได้ว่าจ้างบริษัททนายความเพื่อเป็นที่ปรึกษาในการจดทะเบียน

1.2 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้บริษัททนายความร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ และเพื่อชี้แจงลูกบ้านในวันประชุม (ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.3 คณะกรรมการหมู่บ้านได้ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมผู้ซื้อโครงการเพื่อประชุมหารือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.4 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเห็นกึ่งหนึ่งในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจและมีความลังเลสงสัยในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยติดต่อเจ้าหน้าที่จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินและมีการว่าจ้างบริษัททนายความเป็นที่ปรึกษาและเป็นตัวแทนในการดำเนินการเตรียมเอกสารเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนเข้ามาช่วยชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อลงมติจัดตั้งอีกด้วย

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการ พیمان-ปิ่นเกล้า ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

-ช่วงการให้ความรู้ทางด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านด้วยกันเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปจนถึงการดำเนินการประชาสัมพันธ์ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาโดยรอจดหมายตอบกลับจากลูกบ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 2 เดือนแล้วจึงจัดประชุมลูกบ้านขึ้นโดยมีระยะเวลาถัดไปอีก 7 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการพیمان-ปิ่นเกล้าทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน 7วัน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับ และระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านว่าจ้างทนายความพร้อมทั้งมอบอำนาจให้เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาหนองแขมเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้ว่าจ้างทนายความพร้อมทั้งมอบอำนาจให้เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆเพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขา ทำให้ลดปัญหาในการจัดเตรียมเอกสารและแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการหมู่บ้านไปได้มาก

- ในส่วนของเจ้าหน้าที่พบว่ามีการแก้ปัญหาในการพิจารณาการขอจัดตั้งโดยได้ประสานงานเพื่อขอคำปรึกษาจากสำนักส่งเสริมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการพิมาน-ปิ่นเกล้า ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 3 เดือน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ 3 วัน

- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการพิมาน-ปิ่นเกล้า ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 คณะกรรมการหมู่บ้านได้ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.2 ประชุมเพื่อเลือกตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านโดยโครงการพิมาน-ปิ่นเกล้าจัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 15 คน

3.3 จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อำนาจบริษัททนายความ เป็นผู้ดำเนินการติดต่อเจ้าของโครงการ(บริษัท สมประสงค์แลนด์ จำกัด)เพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เนื่องจากเจ้าของโครงการไม่ได้ระบุว่าสโมสรของโครงการเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจึงทำให้การโอนมีความยุ่งยาก จึงยังไม่พร้อมในการมอบโอนทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นสาธารณูปโภคของโครงการให้กับคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไปดูแลได้

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการพิมาน-ปิ่นเกล้า ได้ดำเนินการขอโอนทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดของโครงการมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ โดยมีบริษัททนายความเป็นที่ปรึกษาในการดำเนินงาน (การโอนแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2547)

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ โดยแบ่งออกเป็น

- ตั้งแต่การเตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน เป็นระยะเวลา 30 วัน

- ดำเนินการขออินเทอร์เน็ตส่วนกลางของโครงการมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 1 ปี รวมระยะเวลาในขั้นตอนการดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการพิมาน-ปิ่นเกล้า ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 1 ปี

สรุปผลการศึกษาโครงการพิมาน - ปิ่นเกล้า

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการพิมาน-ปิ่นเกล้า พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหนองแขม

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้านจนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหรือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทั่งมีการอินเทอร์เน็ตส่วนกลาง สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"พิมาน-ปิ่นเกล้า" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 1ปี 6 เดือน

นอกจากนั้นโครงการพิมาน-ปิ่นเกล้า ได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆโดยแบ่งออกเป็น

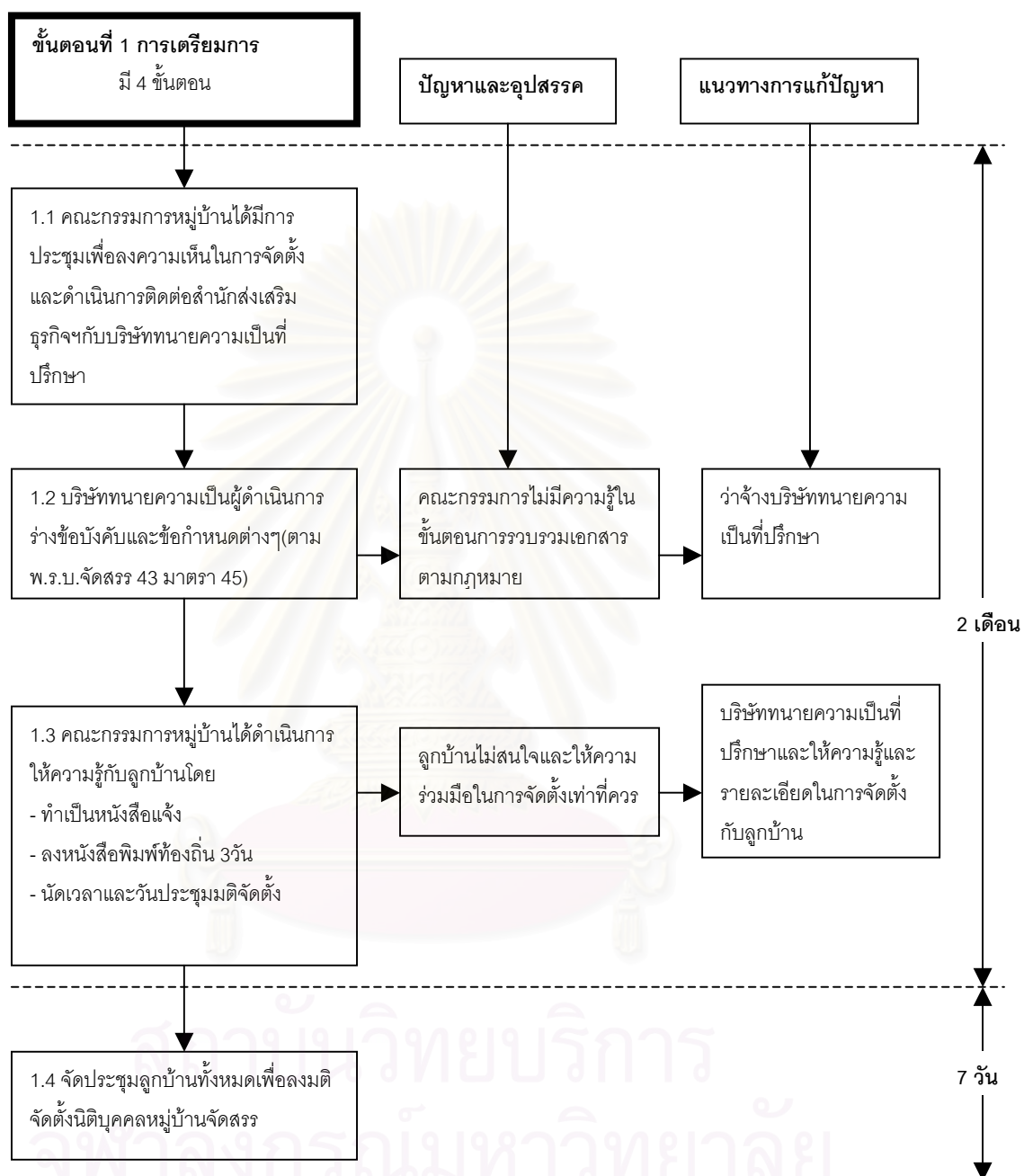
- ค่าใช้จ่ายหลักในการว่าจ้างบริษัทนายความเพื่อช่วยดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการในด้านต่างๆประมาณ 50,000 บาท

- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 1,000 บาท

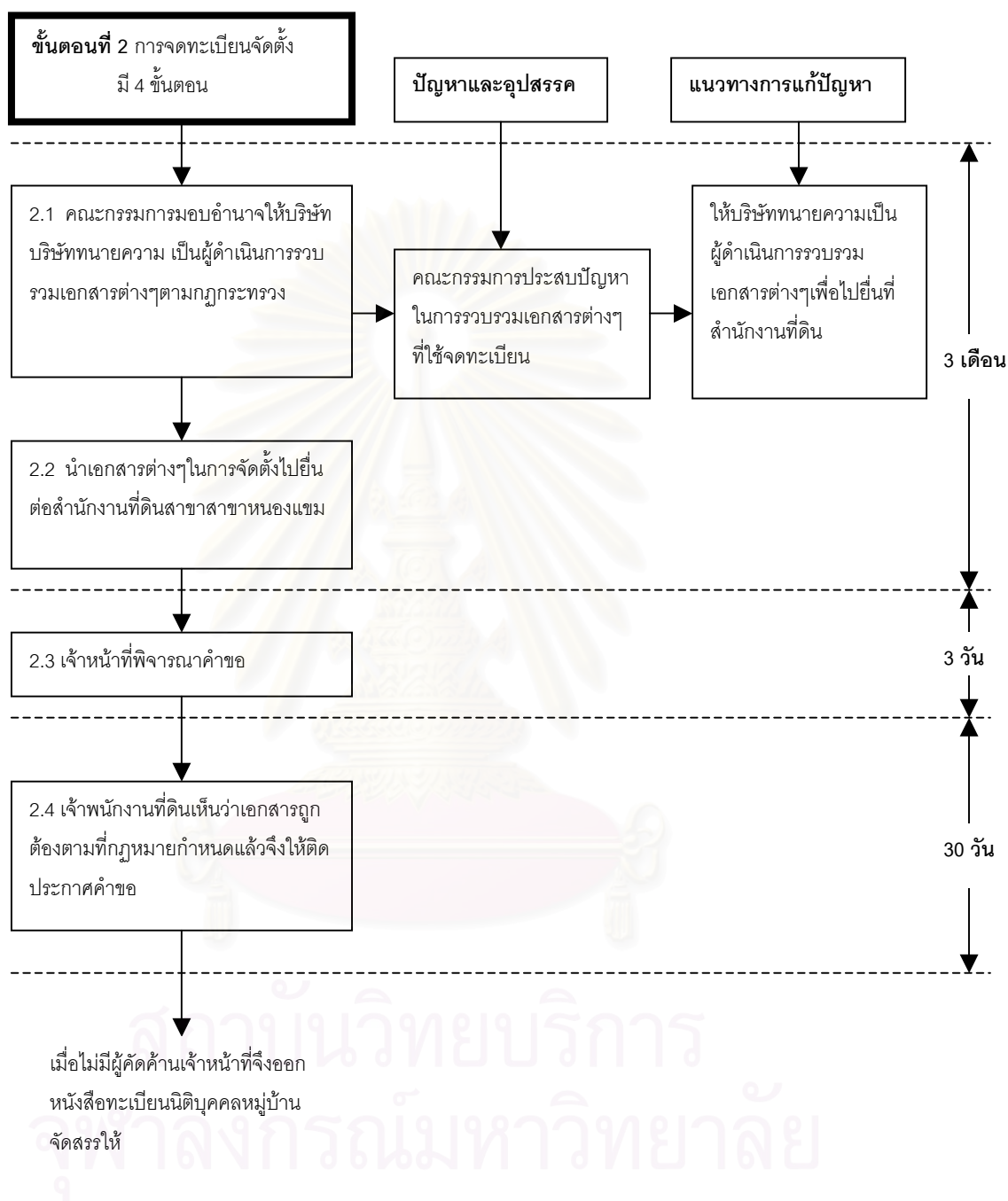
- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 1,000 บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

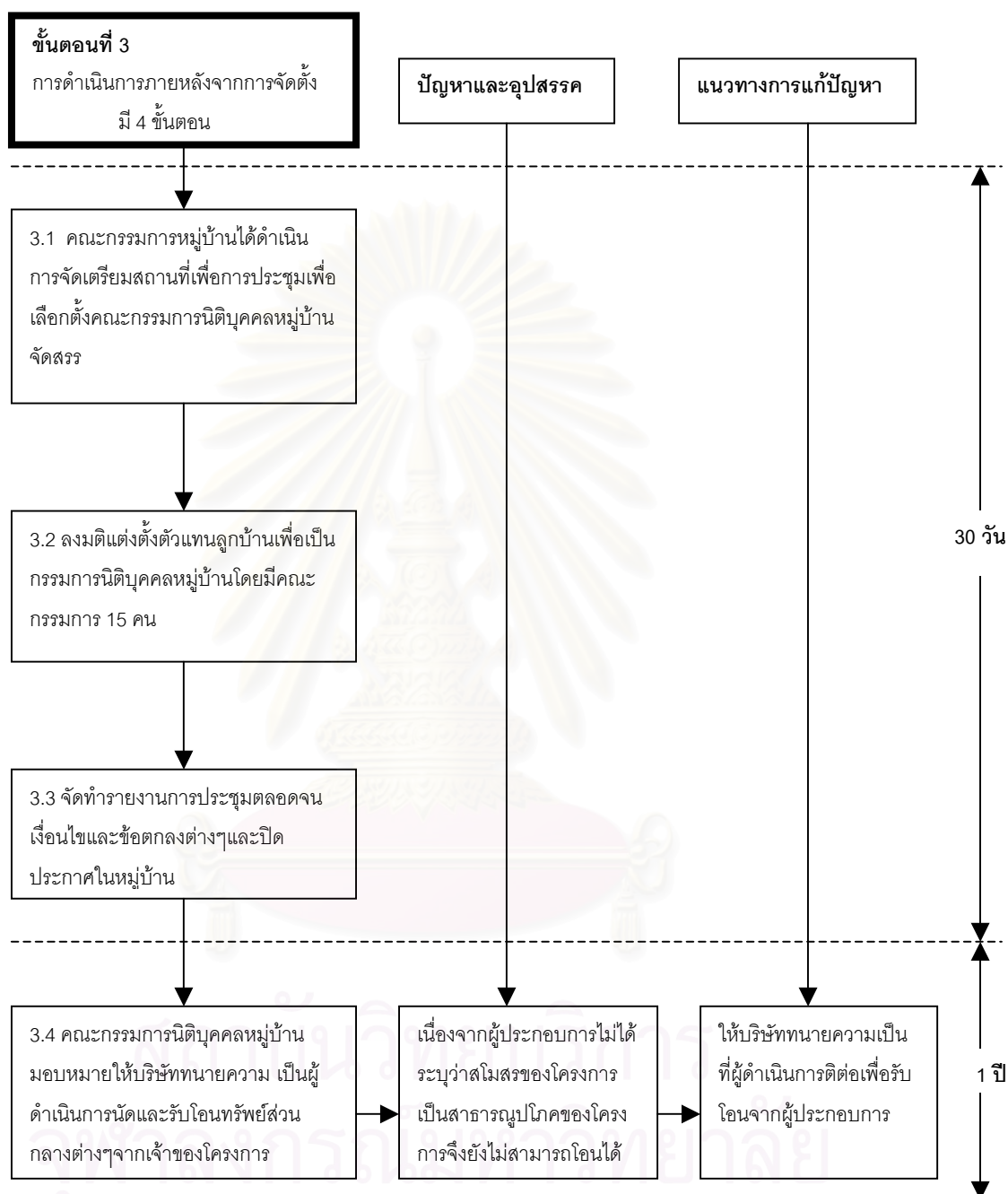
แผนผังที่ 4 - 4 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
พิมาน-ปิ่นเกล้า



แผนผังที่ 4 - 4 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
พิมาน-ปิ่นเกล้า (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 4 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
พิมาน-ปิ่นเกล้า (ต่อ)



4.5 โครงการ ชวนขึ้น นีโอเฮาส์⁵

โครงการ ชวนขึ้น นีโอเฮาส์ ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “ชวนขึ้น นีโอเฮาส์” ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาปทุมวัน เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “ชวนขึ้น นีโอเฮาส์”
2. ที่ตั้ง ซอยคูบอน ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2536 และปิดการขายปีพ.ศ.2545 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น
 - บ้านเดี่ยว จำนวน 190 หลัง มีราคาขายประมาณ 2-3 ล้านบาท
 - บ้านแฝด จำนวน 30 หลัง มีราคาขายประมาณ 2 ล้านบาท
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 10 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
 - พื้นที่ขายประมาณ 10 ไร่
 - พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 2 ไร่
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สนามเด็กเล่น/สระว่ายน้ำและสโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “ชวนขึ้น นีโอเฮาส์”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 95/450 ซอยคูบอน ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการชวนขึ้น นีโอเฮาส์มีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท มั่นคงเคหะการ)ดูแลร่วมกับคณะกรรมการหมู่บ้านมาก่อน
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน ทั้งหมด 9 คนซึ่งโครงการชวนขึ้น นีโอเฮาส์ มีรูปแบบการเลือกคณะกรรมการแบบเป็นซอยโดยมีทั้งหมด 6 ซอยจึงมีกรรมการแต่ละซอย 6 คนและมีที่ปรึกษาคณะกรรมการอีก 3 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายปีโดยมีอัตราการจัดเก็บ 3,600 บาท/หลัง
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 792,000 บาท/ปี(กรณีเก็บได้ครบทุกหลัง)
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 700,000 บาท/ปี
9. โครงการชวนขึ้น นีโอเฮาส์ มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท มั่นคงเคหะการ)เป็นจำนวนเงิน 1,200,000 บาท

⁵ สัมภาษณ์ ประสพ สร้อยเพชร, ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านชวนขึ้น นีโอเฮาส์, 17 ธันวาคม 2547.

10. โครงการมีรายได้เพิ่มเติมจากส่วนกลางของหมู่บ้านโดยมีการเปิดให้เช่าสโมสรและสระว่ายน้ำ
ของโครงการ

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “ชวนชื่น นีโอเฮาส์” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “ชวนชื่น นีโอเฮาส์” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการประชุมเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและได้มีการติดต่อบริษัท มั่นคงเคหะการ เพื่อขอความร่วมมือในการจดทะเบียน

1.2 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งเป็นนายความร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆและเพื่อใช้ชี้แจงลูกบ้านในวันประชุม(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.3 คณะกรรมการหมู่บ้านได้ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกับบริษัท มั่นคงเคหะการ กับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลาง

ของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.4 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเห็นกึ่งหนึ่งในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่ อีกทั้งลูกบ้านและคณะกรรมการบางส่วนไม่สนใจและให้ความร่วมมือในการจัดตั้งเท่าที่ควร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- เนื่องจากประธานคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นทนายความจึงสามารถใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยมีการชี้แจงด้านข้อดี-ข้อเสียต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและช่วยชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อลงมติจัดตั้ง

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการชวนชื่นนีโอเฮาส์ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนามติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยประธานคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งเป็นทนายความเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบึงกุ่มเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 จากการสัมภาษณ์พบว่า มีเอกสารเกี่ยวกับข้อบังคับและชนิดของลูกบ้านมีปัญหาจึงต้องนำกลับมาแก้ไขเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณาอีกครั้ง

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้

- มีปัญหาในการเอกสารรวบรวมที่ใช้เพื่อการจัดตั้งเนื่องจากยังเป็นข้อกฎหมายที่ใหม่จึงยังขาดความรู้และประสบการณ์

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ในส่วนของเจ้าหน้าที่พบว่ามีการแก้ปัญหาในการพิจารณาการขอจัดตั้งโดยได้ประสานงานเพื่อขอคำปรึกษาจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

- ได้รับความร่วมมือในด้านการจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งจากผู้ประกอบการ (บริษัท มั่นคงเคหะการ)

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการชวนชื่นนี่โอเฮาส์ ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 4 เดือน
- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 30 วัน
- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการชวนชื่นนี่โอเฮาส์ ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 6 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

3.1 ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านได้ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.2 ประชุมเพื่อเลือกตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการหมู่บ้านโดยโครงการชวนชื่นนี่โอเฮาส์ จัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 9 คน

3.3 จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการติดต่อผู้ประกอบการ(บริษัท มั่นคงเคหะการ)เพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ

3.5 ทางผู้ประกอบการ(บริษัท มั่นคงเคหะการ)ทำการนัดคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไปทำพิธีรับมอบและแถลงข่าวที่บริษัทฯ (ลง นสพ. Post today)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการเกี่ยงภาระในการเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่งยากและเสียเวลา

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้มีน้อยมากเนื่องจากได้รับความร่วมมือจากทางผู้ประกอบการ(บริษัท มั่นคงเคหะการ)เองจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนมากขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ โดยแบ่งออกเป็น

- ตั้งแต่การเตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไปจนถึงการจัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านใช้ระยะเวลาประมาณ 30 วัน

- ดำเนินการขออินเทอร์เน็ตส่วนกลางทั้งหมดของโครงการมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประมาณ 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการชวนชื่นนีโอเฮาส์ ทั้ง 5 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

สรุปผลการศึกษาโครงการชวนชื่นนีโอเฮาส์

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการชวนชื่นนีโอเฮาส์ พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบึงกุ่ม

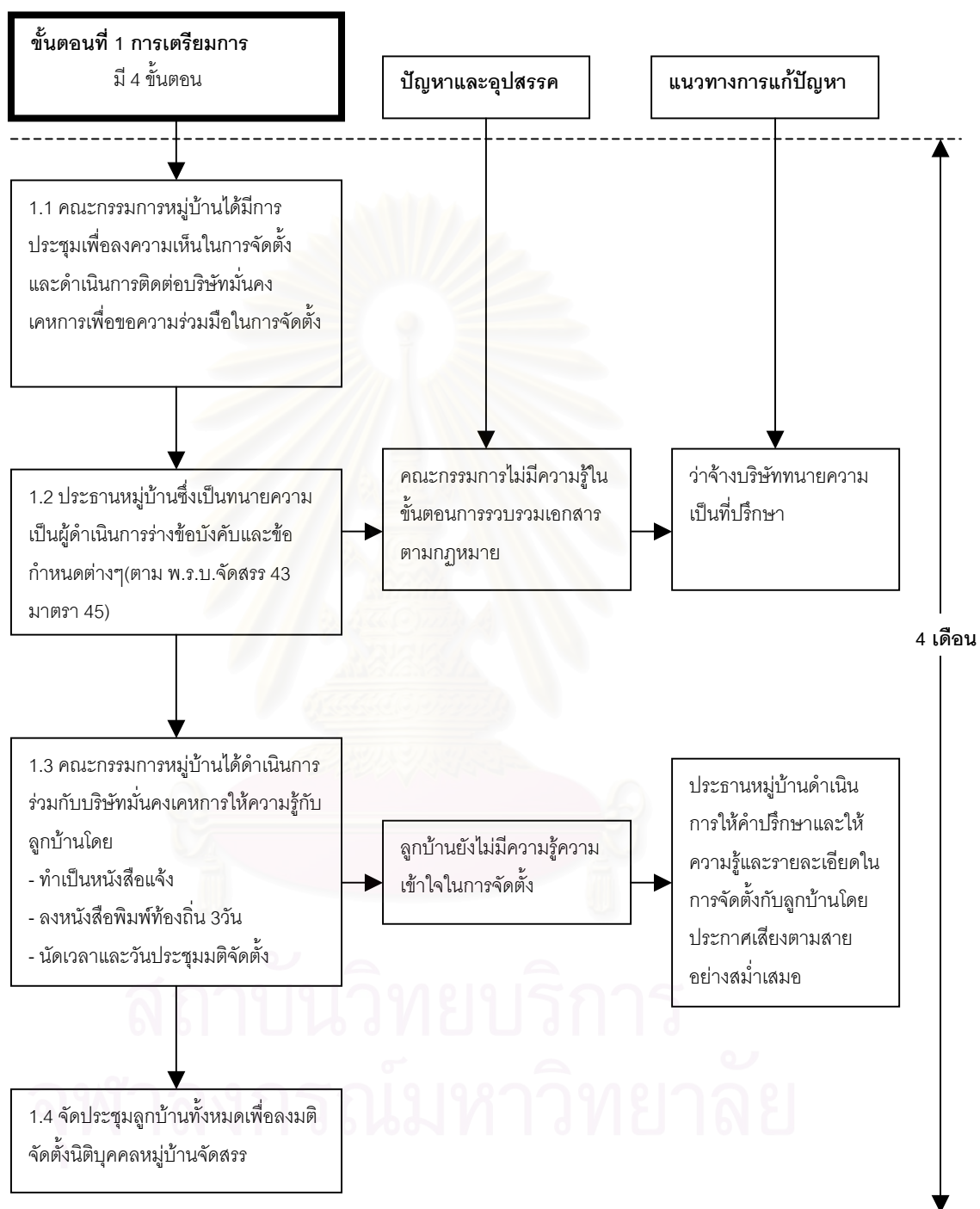
และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้านจนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทั่งมีการอินเทอร์เน็ตส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"ชวนชื่นนีโอเฮาส์" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 1 ปี

นอกจากนั้นโครงการชวนชื่นนีโอเฮาส์ ได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆดังนี้

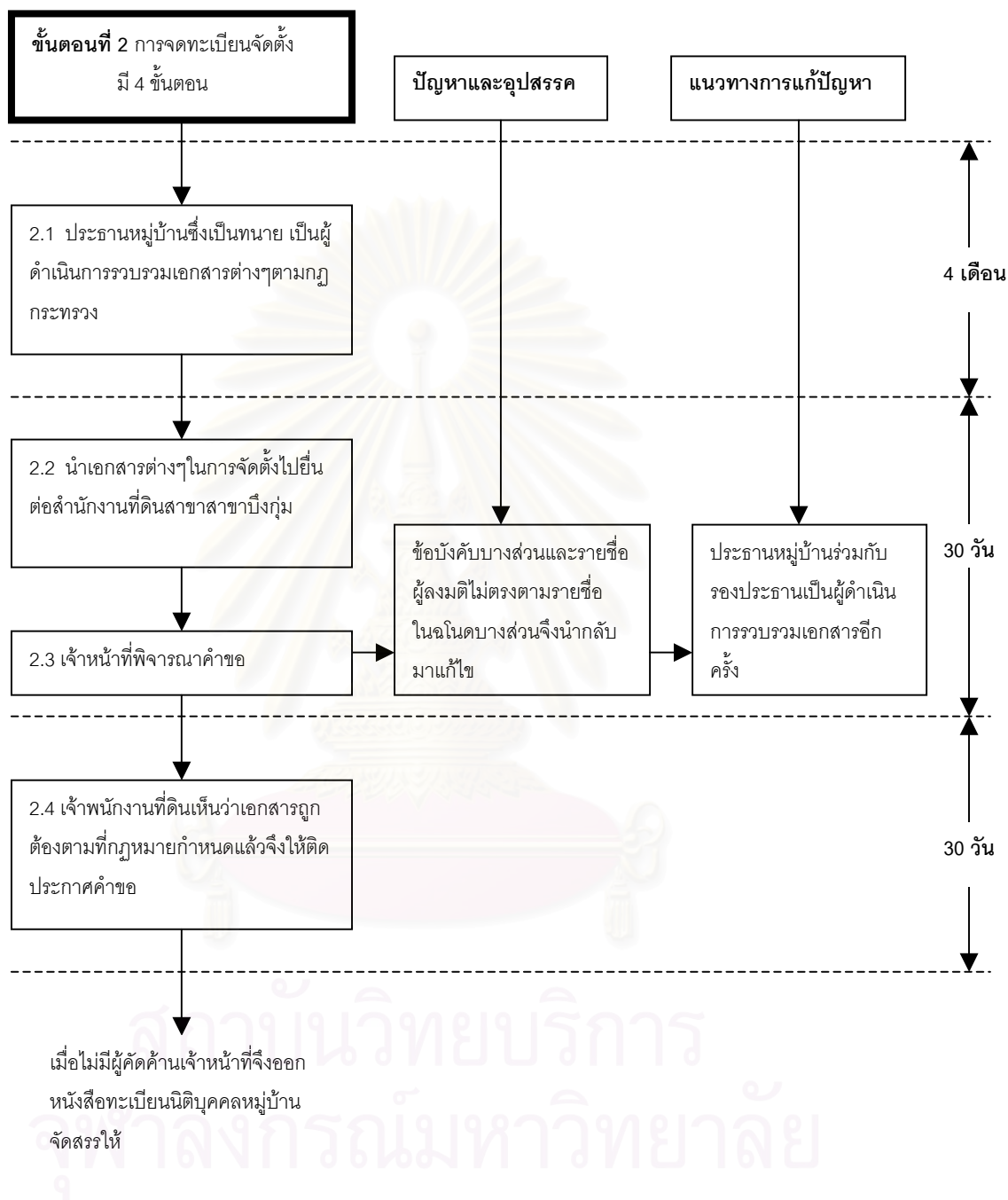
- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 20,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสารต่างๆประมาณ 1,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 1,000 บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

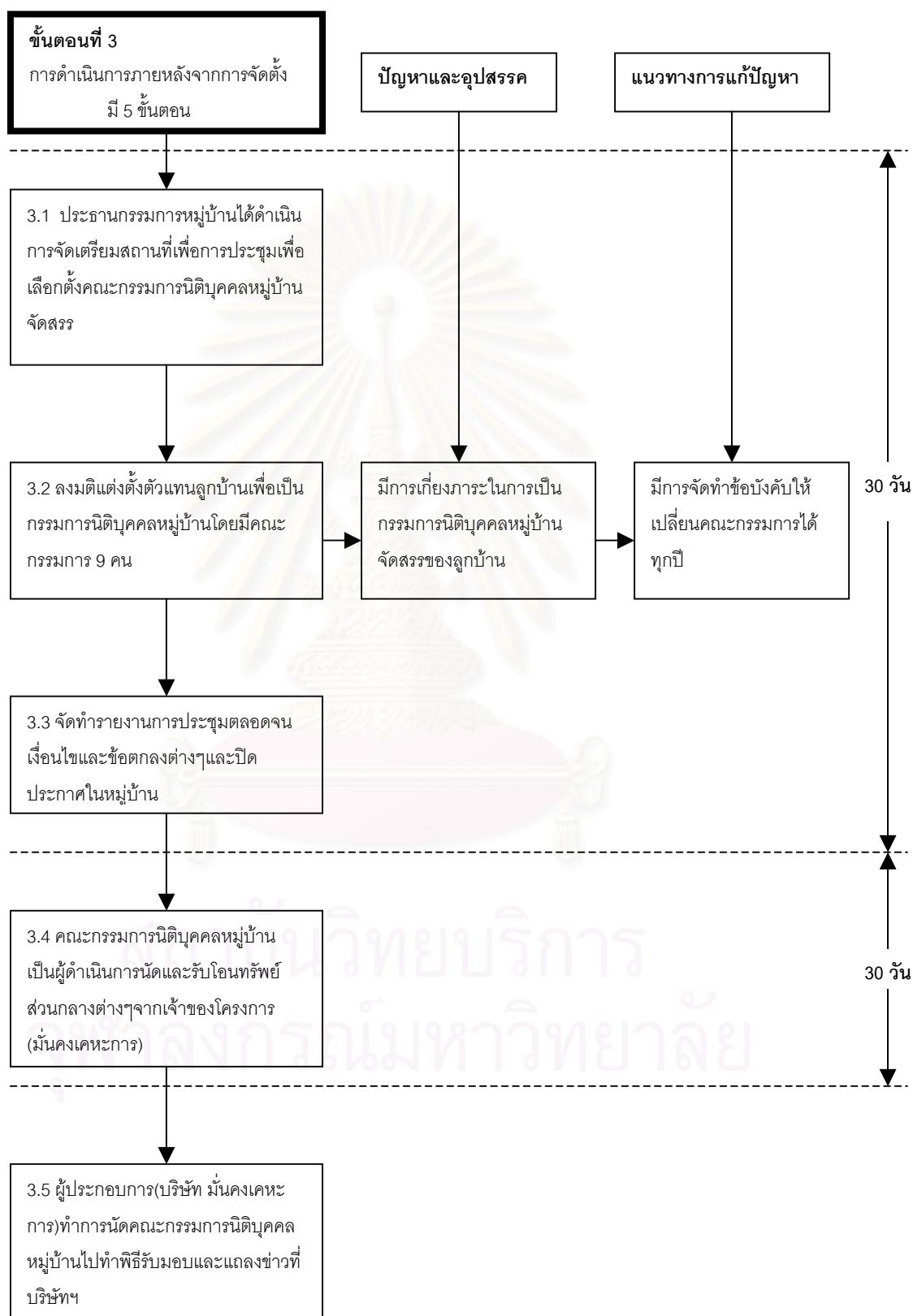
แผนผังที่ 4 - 5 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ชวนชื่น นีโอเฮาส์



แผนผังที่ 4 - 5 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
 ชวนชื่น นีโอเฮาส์ (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 5 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ชวนชื่น นีโอเฮาส์ (ต่อ)



4.6 โครงการ ปฐมพรการ์เด็น⁶

โครงการ ปฐมพรการ์เด็น ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “ปฐมพรการ์เด็น” ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางกอกน้อย เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “ปฐมพรการ์เด็น”
2. ที่ตั้ง ถนนพุทธมณฑลสาย 4 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2541 และปิดการขายปีพ.ศ.2545 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 152 หลัง มีราคาขายประมาณ 2-5 ล้านบาท

5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ

6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 33 ไร่โดยแบ่งออกเป็น

พื้นที่ขายประมาณ 30 ไร่

พื้นที่สวนกลางประมาณ 3 ไร่

7. พื้นที่สวนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สนามเด็กเล่น/สระว่ายน้ำและสโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “ปฐมพรการ์เด็น”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 49/69 ถนนพุทธมณฑลสาย 4 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการปฐมพรการ์เด็นมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านซึ่งในช่วงที่อยู่ในระหว่างการขายโดยผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท พาณิชยกรรมพัฒนา)และหลังจากนั้นมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆของโครงการ
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน ทั้งหมด 22 คนซึ่งโครงการปฐมพรการ์เด็นมีรูปแบบการเลือกคณะกรรมการแบบเป็นชอยโดยมีทั้งหมด 14 ชอยจึงมีกรรมการแต่ละชอยประมาณ 1-2 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าสวนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 500 บาท/หลัง
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการสวนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 60,000 บาท/เดือน
8. ค่าบริหารและจัดการสวนกลางของหมู่บ้านประมาณ 50,000 - 60,000 บาท/เดือน
9. โครงการปฐมพรการ์เด็นมีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท พาณิชยกรรมพัฒนา)เป็นจำนวนเงิน 1,000,000 บาท
10. โครงการมีรายได้เพิ่มเติมจากสวนกลางของหมู่บ้านโดยมีการเก็บค่าใช้สรว่ายน้ำของโครงการกับบุคคลภายนอก

⁶ สัมภาษณ์ ศศิกานต์ ประยูรผล, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านปฐมพรการ์เด็น, 22 ธันวาคม 2547.

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “ปทุมพรกัณฑ์” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “ปทุมพรกัณฑ์” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการประชุมร่วมกับผู้ประกอบการ(บริษัทพาณิชย์ภูมิพัฒนา) เพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านคัดเลือกคณะกรรมการในแต่ละชอยเพื่อให้ช่วยดำเนินการให้ความรู้

1.3ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้คณะกรรมการหมู่บ้านในแต่ละชอยเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆในขั้นตอนการจัดตั้งเพื่อรวบรวมข้อมูลและเอกสารในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากลูกบ้านในแต่ละชอย(ตาม พรบ.จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.4แจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา3วัน(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5)โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมคณะกรรมการชอยเพื่อประชุมหารือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.5 จัดประชุมคณะกรรมการชอยทั้งหมดซึ่งมีการรวบรวมเอกสารต่างๆที่ใช้จัดตั้งจากลูกบ้านในชอย เพื่อลงมติเกินกึ่งหนึ่งในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่ อีกทั้งลูกบ้านบางส่วนไม่สนใจและให้ความร่วมมือในการจัดตั้งเท่าที่ควร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- จากการสัมภาษณ์พบว่าในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้ง ได้มีการให้คณะกรรมการชอยซึ่งเป็นผู้ใกล้ชิดและมีความสนิทสนมกับลูกบ้านในแต่ละชอยเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่างๆจึงทำให้ลดปัญหาด้านการให้ความร่วมมือจากลูกบ้านได้พอสมควร

- เพื่อลดปัญหาต่างๆในวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการประชุมพาร์ตเนอร์ได้มีการเลือกใช้รูปแบบการประชุมเฉพาะกรรมการชอยซึ่งรวบรวมเสียงของลูกบ้านเพื่อการจัดตั้งเป็นลายลักษณ์อักษรในชอยของตนมาแล้วเท่านั้น

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการประชุมพาร์ตเนอร์ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางกอกน้อยเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 จากการสัมภาษณ์พบว่าเมื่อเอกสารเกี่ยวกับข้อบังคับมีปัญหาจึงต้องนำกลับมาแก้ไขเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณาอีกครั้ง

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศค่าขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้ทำให้การพิจารณาล่าช้า

- มีปัญหาในการรวบรวมเอกสารที่ใช้เพื่อการจัดตั้งเนื่องจากยังเป็นข้อกฎหมายที่ใหม่จึงยังขาดความรู้และประสบการณ์

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ในส่วนของเจ้าหน้าที่พบว่ามีการแก้ปัญหาในการพิจารณาการขอจัดตั้งโดยได้ประสานงานเพื่อขอคำปรึกษาจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
- ได้รับความร่วมมือในด้านการจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งจากผู้ประกอบการ(บริษัท พาณิชยภูมิพัฒนา)

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการปฐมพรการ์เด้นได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 7 วัน
- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 14 วัน
- ระยะเวลารวบรวมเอกสารครั้งที่ 2 ประมาณ 7 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการปฐมพรการ์เด้นทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 3 ขั้นตอนดังนี้

3.1 ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการติดต่อผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัทพาณิชยภูมิพัฒนา) เพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ

3.2 ดำเนินการโอนสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.3 จัดทำเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆในการบริหารหมู่บ้านเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศในหมู่บ้าน

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการใช้ระยะเวลานานในการรวบรวมเอกสารต่างๆจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัทพาณิชยภูมิพัฒนา)

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้มีน้อยมากเนื่องจาก

- ไม่มีการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านใหม่เนื่องจากได้มีการกำหนดให้คณะกรรมการชอยเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงทำให้ลดระยะเวลาและปัญหาต่างๆในขั้นตอนนี้ลงได้
- ได้รับความร่วมมือในการดำเนินการจัดตั้งจากทางผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัทพาณิชยภูมิพัฒนา)เองจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนมากขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านได้ใช้ระยะเวลาในขั้นตอนการดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการปฐมพรการ์เด้น ทั้ง 3 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 1 เดือน

สรุปผลการศึกษาโครงการปฐมพรการ์เด็น

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการปฐมพรการ์เด็น พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงาน คือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางกอกน้อย

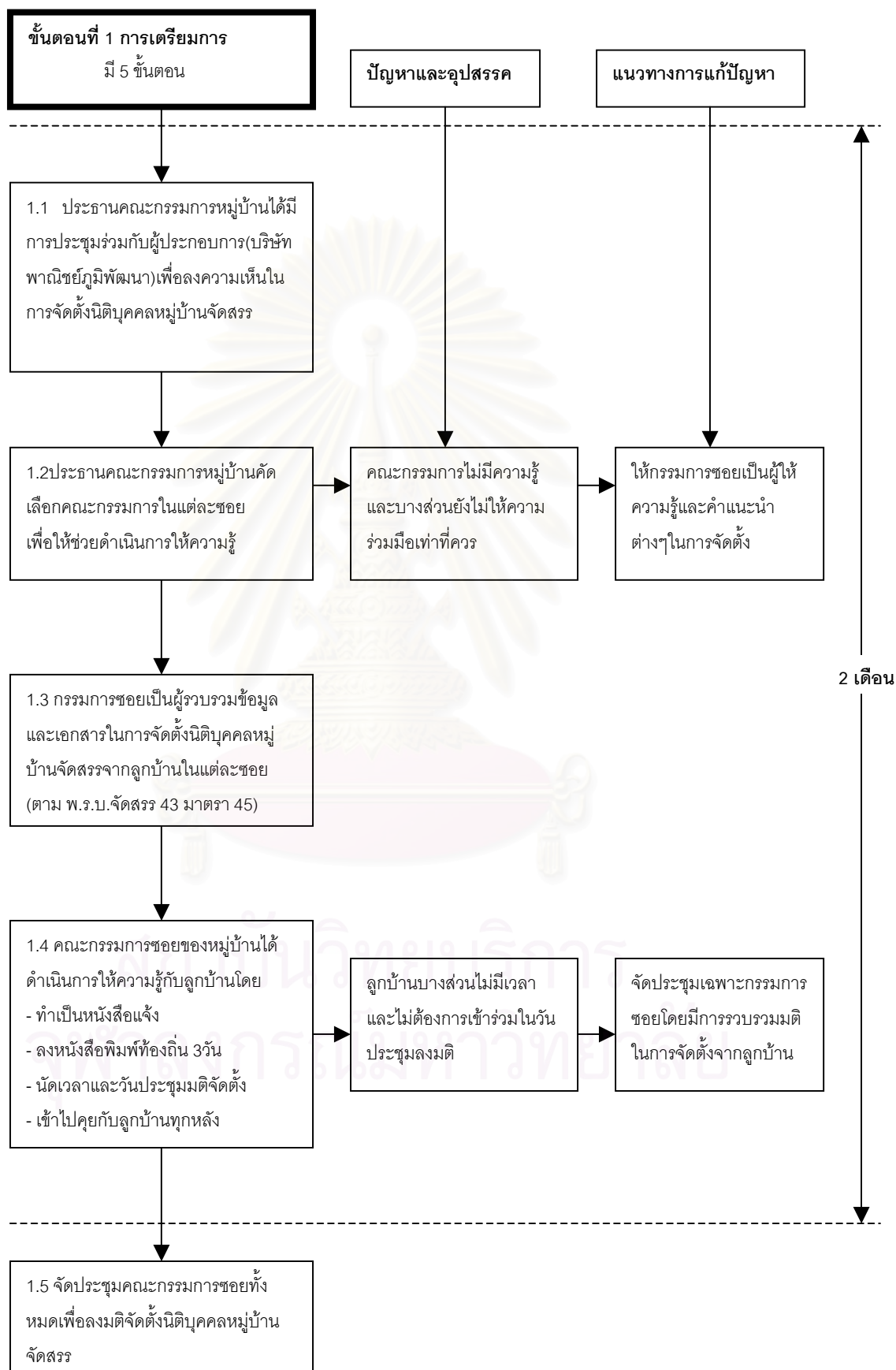
และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"ปฐมพรการ์เด็น" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 5 เดือน

นอกจากนั้นพบว่าโครงการปฐมพรการ์เด็น ได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆน้อยมาก เนื่องจากการประชุมใหญ่เพื่อจัดตั้งมีผู้ประชุมเพียงคณะกรรมการชอยเท่านั้น

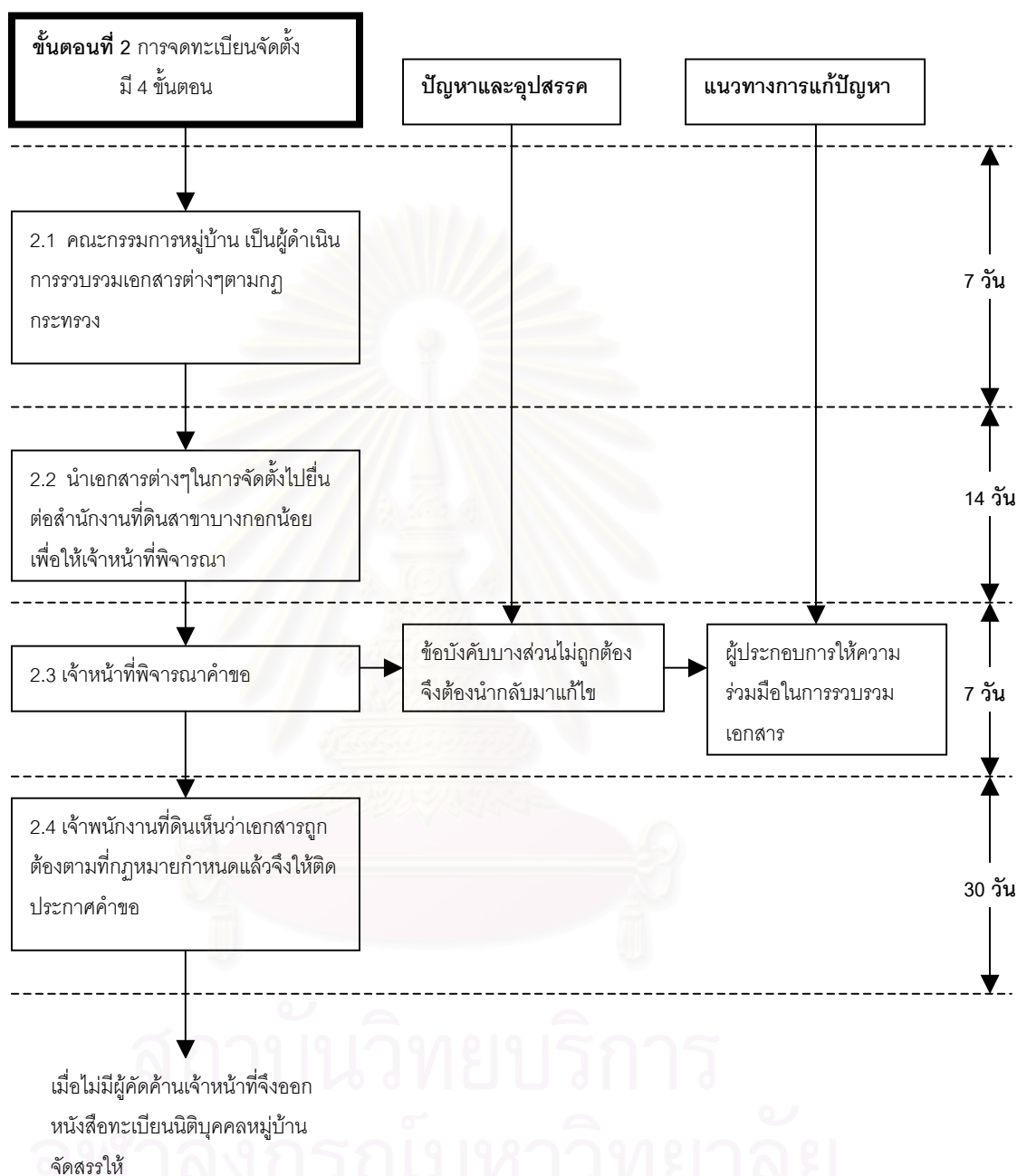


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

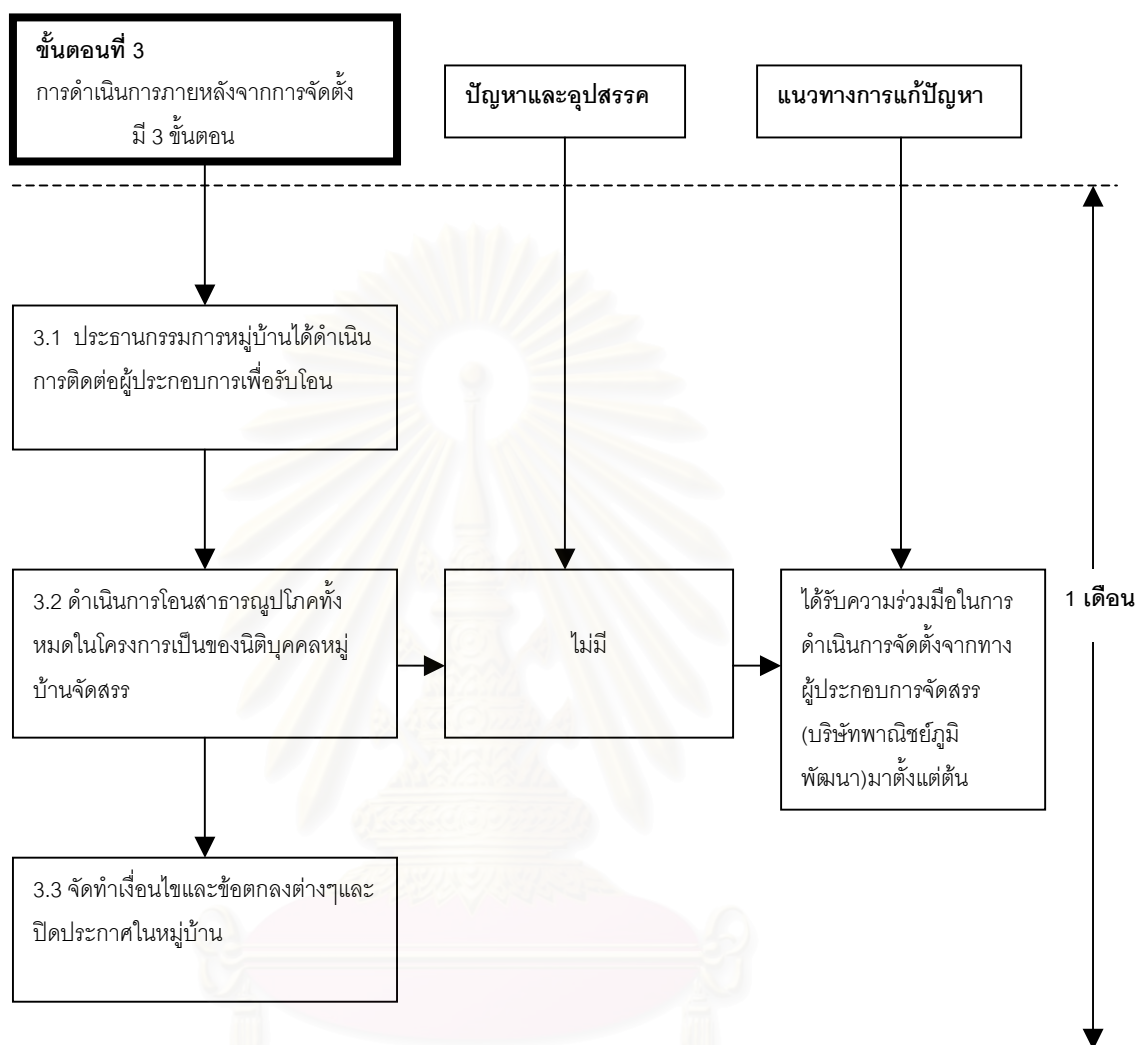
แผนผังที่ 4 - 6 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ ปฐมพรการ์เด้น



แผนผังที่ 4 - 6 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ปฐมพาร์เก้ (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 6 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
 ปฐมพรการ์เด้น (ต่อ)



สถาบันวิทยบริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.7 โครงการ ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1)⁷

4.8 โครงการ ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 2)

เนื่องจากโครงการลดาวัลย์ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษมเป็นโครงการที่มีลักษณะการพัฒนาโครงการโดยแบ่งออกเป็น 2 เฟสซึ่งตามกฎหมายบังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลแยกกันโครงการลดาวัลย์ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษมโครงการ 1 และโครงการ 2 จึงได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “ลดาวัลย์ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1” และ “ลดาวัลย์ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 2” ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหนองแขม เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1)” และ “ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 2)”
2. ที่ตั้ง ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเฟสแรกเมื่อปี พ.ศ. 2544 และเฟสที่ 2 เมื่อปี พ.ศ. 2545
ปิดการขายปี พ.ศ. 2546 (พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็นบ้านเดี่ยวทั้งโครงการ จำนวน 169 หลัง มีราคาขายประมาณ 5-10 ล้านบาท

5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 2 ระยะ

6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 90 ไร่โดยแบ่งออกเป็น

พื้นที่ขายประมาณ 85 ไร่

พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 5 ไร่

7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สนามเด็กเล่น/สระว่ายน้ำและสโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1)” และ “ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 2)”

2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 143/44 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กทม.

3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1-2) มีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินงานร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์)

4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน ทั้งหมด 19 คนซึ่งโครงการลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1-2) มีรูปแบบการเลือกคณะกรรมการเดี่ยวเพื่อดูแลทั้ง 2 โครงการ เนื่องจากมีระยะเวลาในการขายและปิดโครงการใกล้เคียงกันตลอดจนใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางเดียวกัน

5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ว่าจ้างบริษัท บริษัทรักษาทรัพย์สิน qpm (quality property management) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ

⁷ สัมภาษณ์ วีระชัย วิชกรรม, ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ quality property management co.,ltd., 20 ธันวาคม 2547.

สัมภาษณ์ กำพล, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านลดาวัลย์ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1-2, 20 ธันวาคม 2547.

6. ปัจจุบันยังไม่มีการจัดเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆโดยจะเริ่มเก็บในปีพ.ศ.2549

7. โครงการลดอาวัลย์(เป็นเกล้า-เพชรเกษม1-2)มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรร(แลนด์ แอนด์ เฮาส์)เป็นระยะเวลา 4 ปี

8. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน

9. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท qpm(quality property management)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

10. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- เจ้าหน้าที่ดูแลสวนสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด
- พนักงานดูแลสวน
- พนักงานซ่อมบำรุง

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท qpm(quality property management)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “ลดอาวัลย์(เป็นเกล้า-เพชรเกษม1-2)” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปแล้ว โดยโครงการ“ลดอาวัลย์(เป็นเกล้า-เพชรเกษม1-2)”ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจดทะเบียนที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการประชุมร่วมกับผู้ประกอบการ(แลนด์ แอนด์ เฮาส์)เพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้ดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)และดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านในโครงการเพื่อประชุมหารือว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.3 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ดำเนินการตีประกาศรายละเอียดตามข้อ 1.2 โดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศใน นสพ.ท้องถิ่นเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหารือ(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด1 ข้อ 5)

1.4 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุมหลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมด(2เฟส)เพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคัดเลือกตัวแทนลูกบ้านในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่ อีกทั้งลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่สนใจและให้ความร่วมมือในการจัดตั้งเท่าที่ควร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

-ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ให้ตัวแทนซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ในด้านนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาร่วมให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ว่ามีข้อดีในด้านใดบ้างซึ่งทำให้ลดและแบ่งเบาภาระของกรรมการและลูกบ้านได้

- มีการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะล่วงหน้าในวันโอนและเงินกองทุนจากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เป็นระยะเวลา 4 ปี จึงเป็นเงื่อนไขสำคัญในการนัดผู้ซื้อประชุมเพื่อการบริหารเงินทุนในส่วนนี้ และสามารถลดปัญหาในการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในขณะที่ยังไม่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม1-2)ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ทั้ง 5 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 6 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆร่วมกับบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาหนองแขมเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดโดยบังคับให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลตามลักษณะผังโครงการ หลังจากนั้นให้ตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7) โดยทางบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เป็นผู้ดำเนินการในขั้นตอนนี้

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านบางคนยังเห็นว่าการจัดตั้งเป็นเรื่องยุ่งยากเนื่องจากคิดว่าการดูแลและบริหารหมู่บ้านต้องใช้ผู้มีความรู้และต้องโปร่งใส

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้เสนอแนวทางการบริหารหมู่บ้านโดยให้บริษัทบริหารทรัพย์สิน เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารโครงการต่อไปโดยมีกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานและกำหนดข้อบังคับต่างๆอีกทั้งยังสามารถลดความขัดแย้งระหว่างลูกบ้านและยังแบ่งเบาภาระของลูกบ้านได้อีกด้วย

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการลดาว์ลีย์(เป็นเกล้า-เพชรเกษม 1-2) ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารประมาณ 30 วัน
- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 10 วัน
- ระยะเวลาตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลดาว์ลีย์(เป็นเกล้า-เพชรเกษม 1-2) ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 40 วัน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 คณะกรรมการหมู่บ้านและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อคัดเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านโดยและรายละเอียดการดำเนินการและบริหารหมู่บ้าน ร่วมกันทั้ง 2 เฟส

3.2 มีการแต่งตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้านโดยโครงการลดาว์ลีย์(เป็นเกล้า-เพชรเกษม 1-2) จัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านร่วมกันทั้ง 2 เฟสจำนวน 19 คน

3.3 คณะกรรมการหมู่บ้านและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุม ตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้ตัวแทนจากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เป็นผู้ดำเนินการเพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีภาระในการเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของลูกบ้าน เนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่งยาก และเสียเวลา

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้น้อยมาก เนื่องจากผู้ประกอบการ(แลนด์ แอนด์ เฮาส์)เป็นผู้ดำเนินการเองจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนสาธารณูปโภคมากยิ่งขึ้น

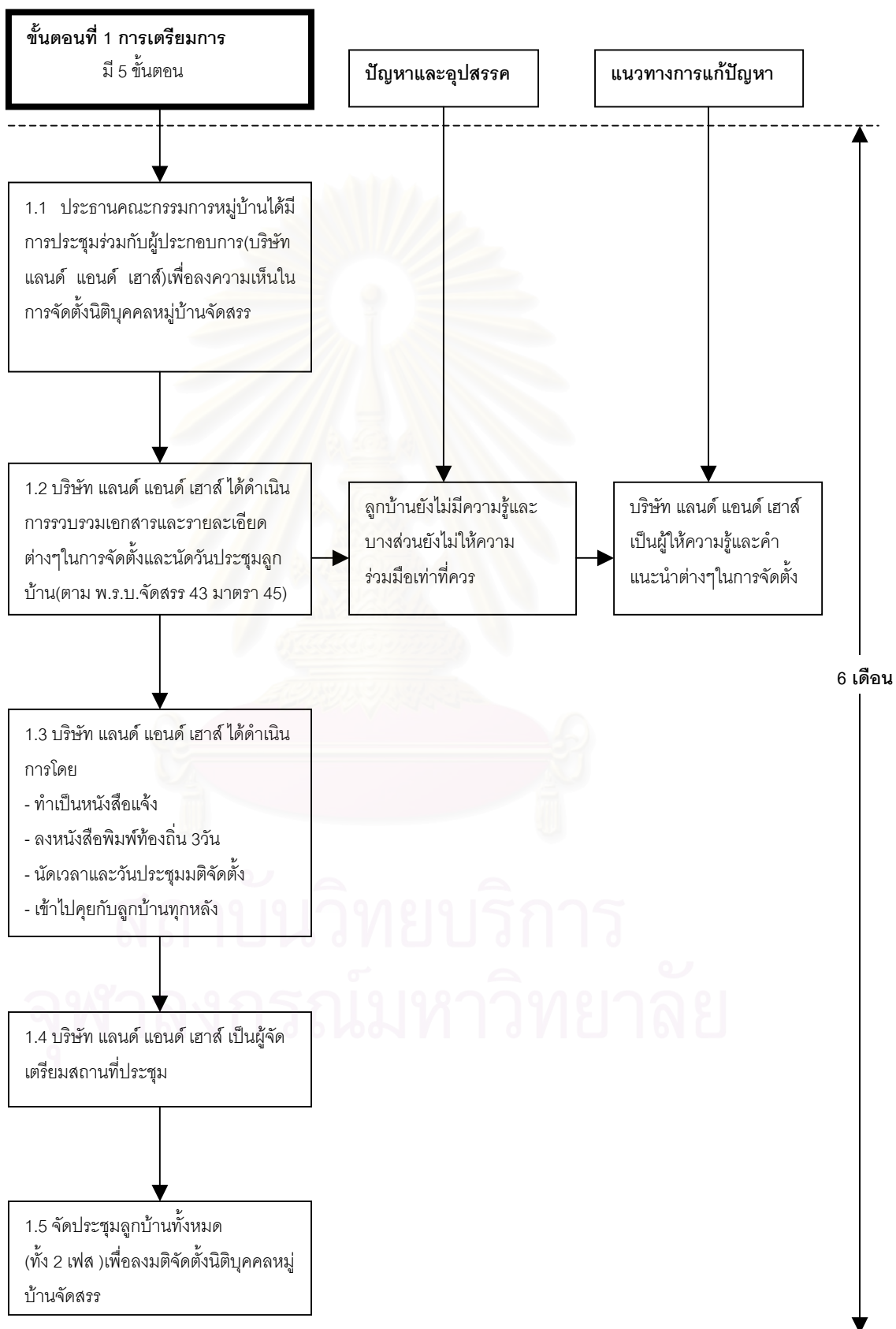
ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนส่วนนี้ แต่ทางโครงการ ลดาวัลย์ (เป็นเกล้า - เพชรเกษม1-2) ได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่ เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไปจนถึงการจัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน รวมเป็นระยะเวลาประมาณ 3 เดือน

สรุปผลการศึกษาโครงการลดาวัลย์(เป็นเกล้า-เพชรเกษม1-2)

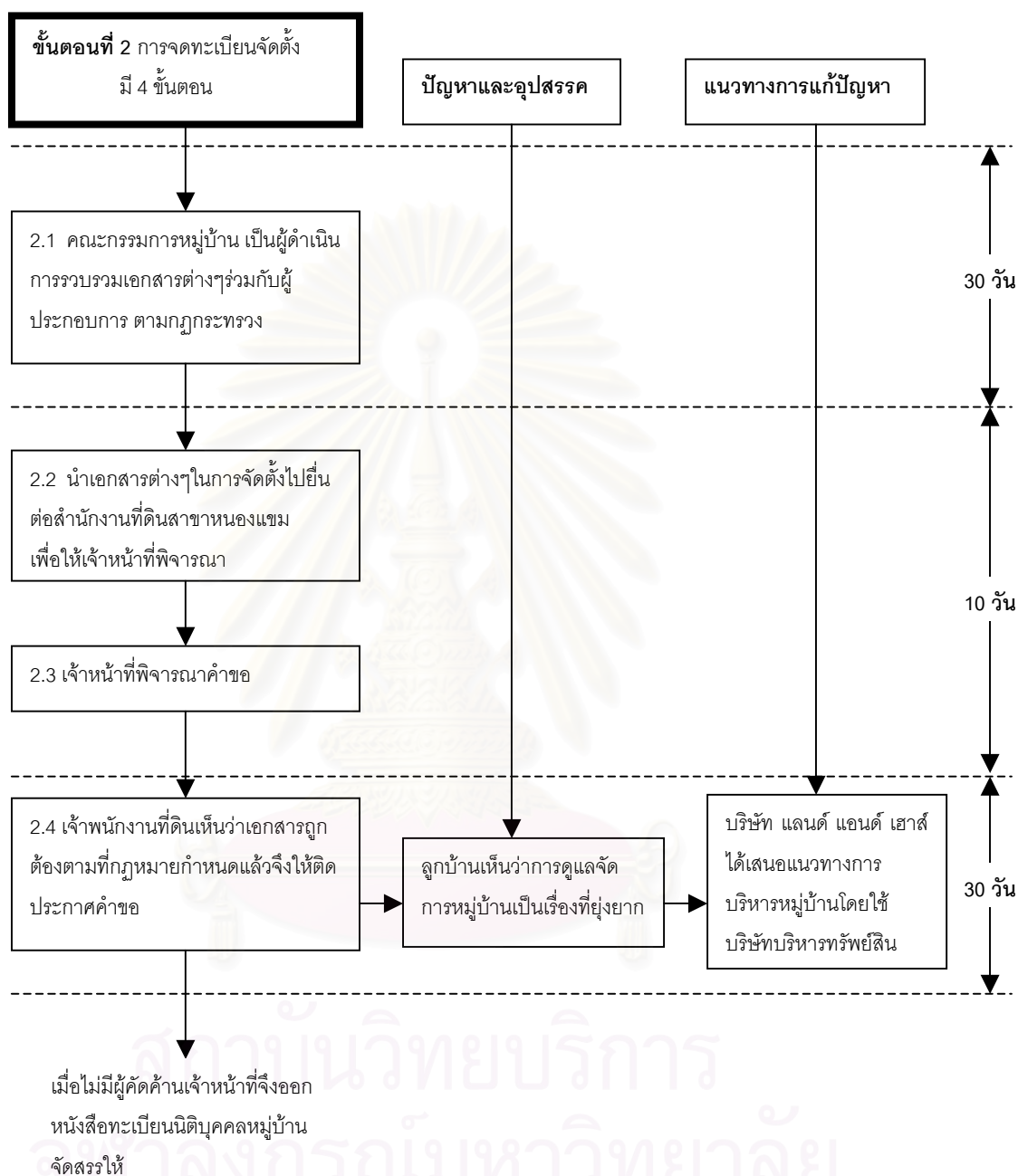
จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการลดาวัลย์(เป็นเกล้า-เพชรเกษม1-2) พบว่ามีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด1 หน่วยงานคือ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหนองแขม

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"ลดาวัลย์(เป็นเกล้า-เพชรเกษม1-2)" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 11 เดือน

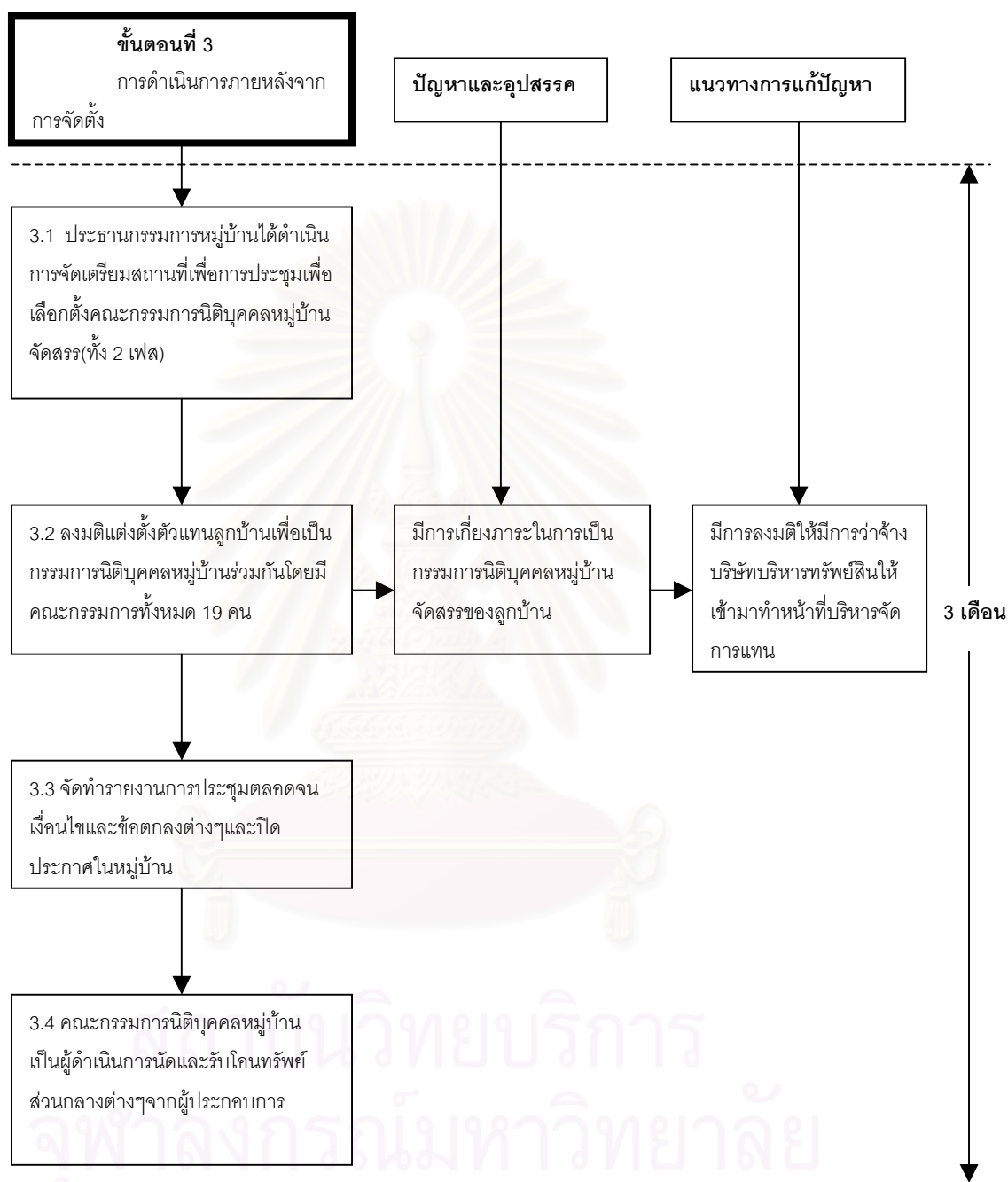
แผนผังที่ 4 - 7 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
 ลดาวัลย์ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1 - 2



แผนผังที่ 4 - 7 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ลดาวลัย ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1 - 2 (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 7 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ลดาว์ลีย์ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม 1 - 2 (ต่อ)



4.9 โครงการ ชัยพฤกษ์ บางขุนเทียน⁸

โครงการ ชัยพฤกษ์บางขุนเทียนได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “ชัยพฤกษ์บางขุนเทียน” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “ชัยพฤกษ์ บางขุนเทียน”
2. ที่ตั้ง ถนนบางกระดี่ แขวงสามสี เขตบางขุนเทียน กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2538 และปิดการขายปีพ.ศ.2542 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน 335 หลัง โดยมีราคาขาย 2-5 ล้านบาท
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 84 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
 - พื้นที่ขายประมาณ 56 ไร่
 - พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 28 ไร่
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สระว่ายน้ำ/สโมสร/ฟิตเนส

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “ชัยพฤกษ์ บางขุนเทียน”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 99/65 ถนนบางกระดี่ แขวงสามสี เขตบางขุนเทียน กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการชัยพฤกษ์ บางขุนเทียนมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านในรูปแบบกรรมการหมู่บ้านมาก่อน(ตั้งแต่ปีพ.ศ.2542-2546)
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน ทั้งหมด 24 คน ซึ่งโครงการชัยพฤกษ์ บางขุนเทียนมีรูปแบบการเลือกคณะกรรมการแบบเป็นชอยโดยมีทั้งหมด 23 ชอยจึงมีกรรมการแต่ละชอยทั้งหมด23คนและมีประธาน 1 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการโดยมีการว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บค่าส่วนกลางและบริหารส่วนต่างๆในหมู่บ้าน
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายปีโดยมีอัตราการจัดเก็บ 130บาท/ตร.วา
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 2,000,000 บาท/ปี
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 2,000,000 บาท/ปี
9. โครงการชัยพฤกษ์ บางขุนเทียนมีเงินกองทุนจากผู้ประกอบการ(แลนด์ แอนด์ เฮาส์)ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคซึ่งมีการเก็บในตอมอนบ้านเป็นจำนวนเงิน 3,000,000 บาท

⁸ สัมภาษณ์ มন্ত্রী ผิวงาม, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านชัยพฤกษ์ บางขุนเทียน, 20 ธันวาคม 2547.

10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “ชัยพฤกษ์ บางขุนเทียน” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรร

โครงการ “ชัยพฤกษ์ บางขุนเทียน” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการประชุมเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและได้ให้กรรมการหมู่บ้านซึ่งเป็นนายความเพื่อเป็นที่ปรึกษาในการจดทะเบียน

1.2 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายกรรมการซึ่งเป็นนายความร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.3 คณะกรรมการหมู่บ้านได้ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือตลอดจนข้อดี-ข้อเสียด้านต่างๆต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วน

กลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.4 แจ้งและนัดเวลาประชุมเพื่อให้ผู้ประกอบการจัดสรร(แลนด์ แอนด์ เฮาส์) เข้าร่วมในวันประชุมด้วย

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเห็นชอบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โดยมติดำเนินการที่ประชุม 2 ข้อคือมติเห็นชอบการจัดตั้งกับมติเห็นชอบข้อบังคับ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจและมีความลังเลสงสัยในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่

- ลูกบ้านต้องการให้ผู้ประกอบการจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) ปรับปรุงสาธารณูปโภคต่างๆให้สมบูรณ์ก่อนทำการโอน

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้กรรมการหมู่บ้านซึ่งเป็นทนายความเป็นที่ปรึกษาและเป็นตัวแทนในการดำเนินการเตรียมเอกสารเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนให้ตัวแทนจากผู้ประกอบการจัดสรร

(แลนด์ แอนด์ เฮาส์) เข้ามาชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อให้การลงมติจัดตั้งสะดวกมากยิ่งขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการชัชพฤกษ์ บางขุนเทียนได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ช่วงการเตรียมเอกสาร และร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆโดยใช้ระยะเวลาในช่วงนี้ประมาณ 1 เดือน

- ช่วงการให้ความรู้ทางด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านด้วยกันเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปจนถึงการดำเนินการประชาสัมพันธ์ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาโดยรอจดหมายตอบกลับจากลูกบ้านแล้วจึงจัดประชุมลูกบ้านขึ้น ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการชัชพฤกษ์ บางขุนเทียนทั้ง 5 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 7 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางขุนเทียนเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 จากการสัมภาษณ์พบว่าเมื่อเอกสารเกี่ยวกับข้อบังคับมีปัญหาจึงต้องนำกลับมาแก้ไขเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณาอีกครั้ง

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศค่าขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้
- มีปัญหาในการเอกสารรวบรวมที่ใช้เพื่อการจัดตั้งเนื่องจากยังเป็นข้อกำหนดใหม่ที่มึนจึงยังขาดความรู้และประสบการณ์

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ในส่วนของเจ้าหน้าที่พบว่ามีการแก้ปัญหาในการพิจารณาการจัดตั้งโดยได้ประสานงานเพื่อขอคำปรึกษาจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
 - ได้รับความร่วมมือในด้านการจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งจากผู้ประกอบการ
- ระยะเวลา** กฎหมายไม่กำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการชัยพฤกษ์ บางขุนเทียนได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น
- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 15 วัน
 - ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ 15 วัน
 - ระยะเวลาติดประกาศค่าขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน
- รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการชัยพฤกษ์ บางขุนเทียนทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 3 ขั้นตอนดังนี้

3.1 ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารและติดต่อผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์)เพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ

3.2 ดำเนินการโอนสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.3 จัดทำเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆในการบริหารหมู่บ้านเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศในหมู่บ้าน

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการใช้เวลานานในการรวบรวมเอกสารต่างๆจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์)

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้น้อยมากเนื่องจาก

- ไม่มีการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านใหม่เนื่องจากได้มีการกำหนดให้คณะกรรมการชุดเดิมเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จึงทำให้ลดระยะเวลาและปัญหาต่างๆในขั้นตอนนี้ลงได้
- ได้รับความร่วมมือในการดำเนินการจัดตั้งจากทางผู้ประกอบการจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์)เองจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนมากขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนส่วนนี้ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านได้ใช้ระยะเวลาในขั้นตอนการดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการชัยพฤกษ์ บางขุนเทียนทั้ง 3 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 6 เดือน

สรุปผลการศึกษาโครงการชัยพฤกษ์ บางขุนเทียน

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการชัยพฤกษ์ บางขุนเทียนพบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน

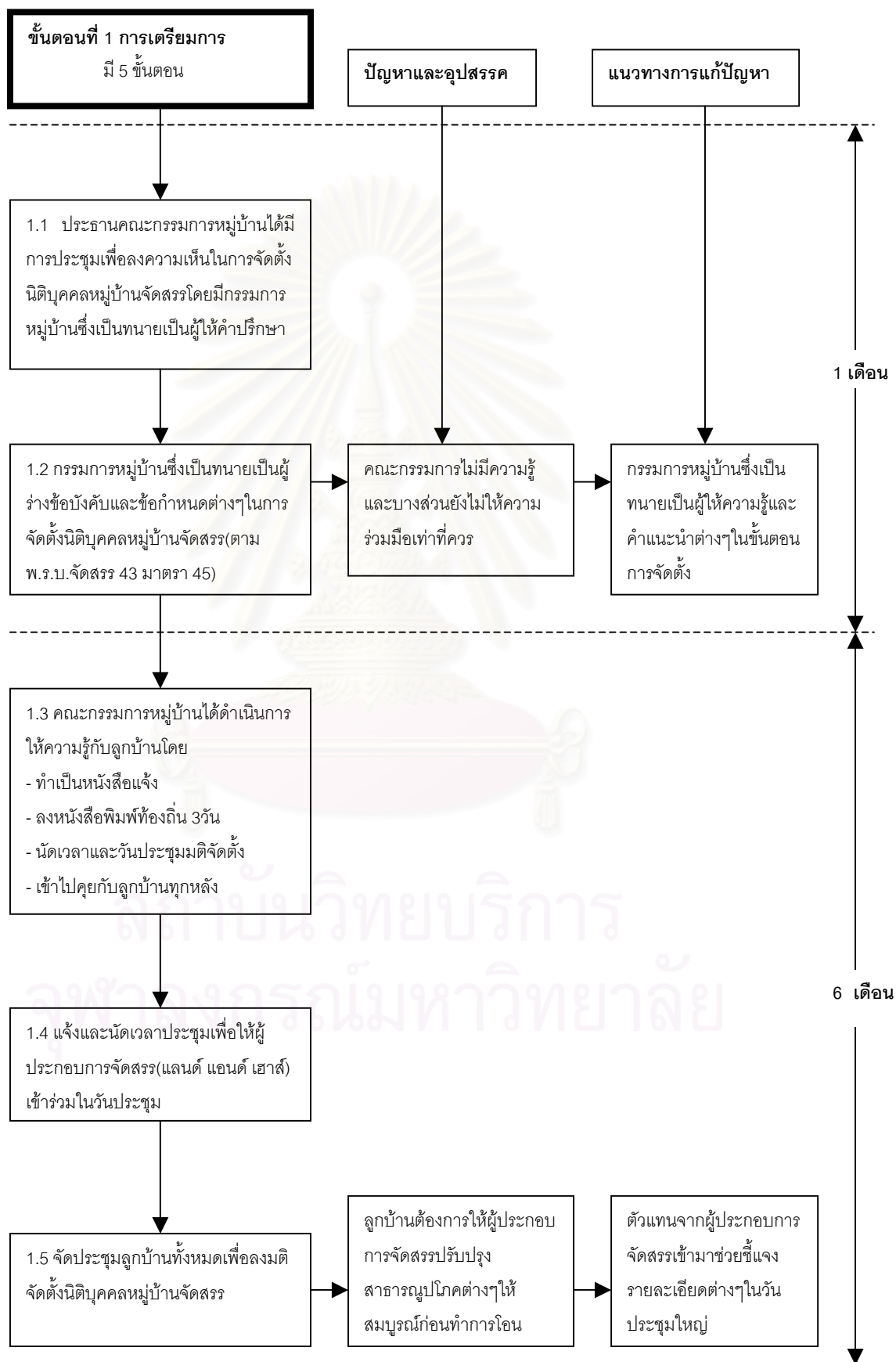
และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"ชัยพฤกษ์ บางขุนเทียน" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 15 เดือน

นอกจากนั้นโครงการชัยพฤกษ์ บางขุนเทียนได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆโดยแบ่งออกเป็น

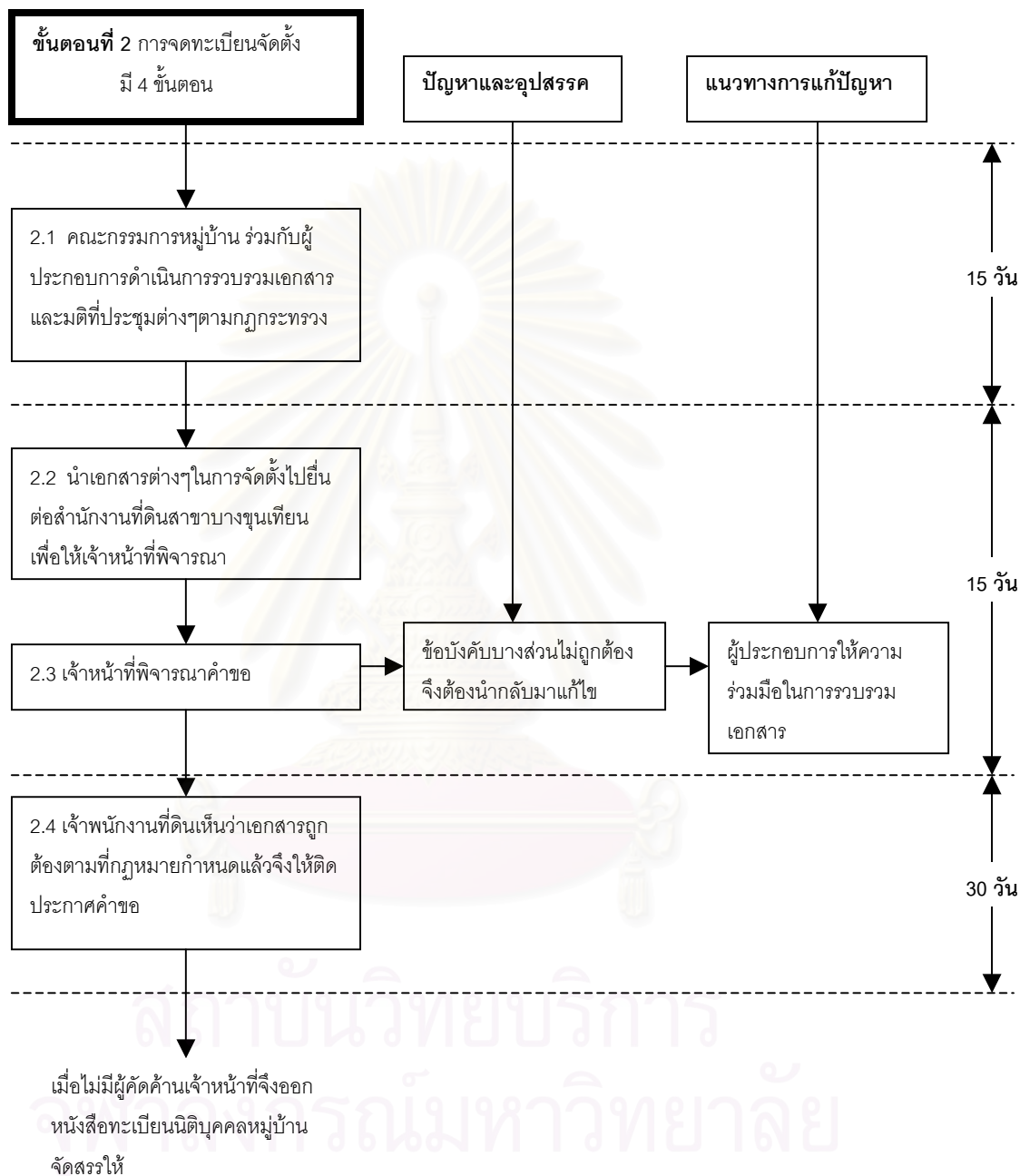
- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 2,000 บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

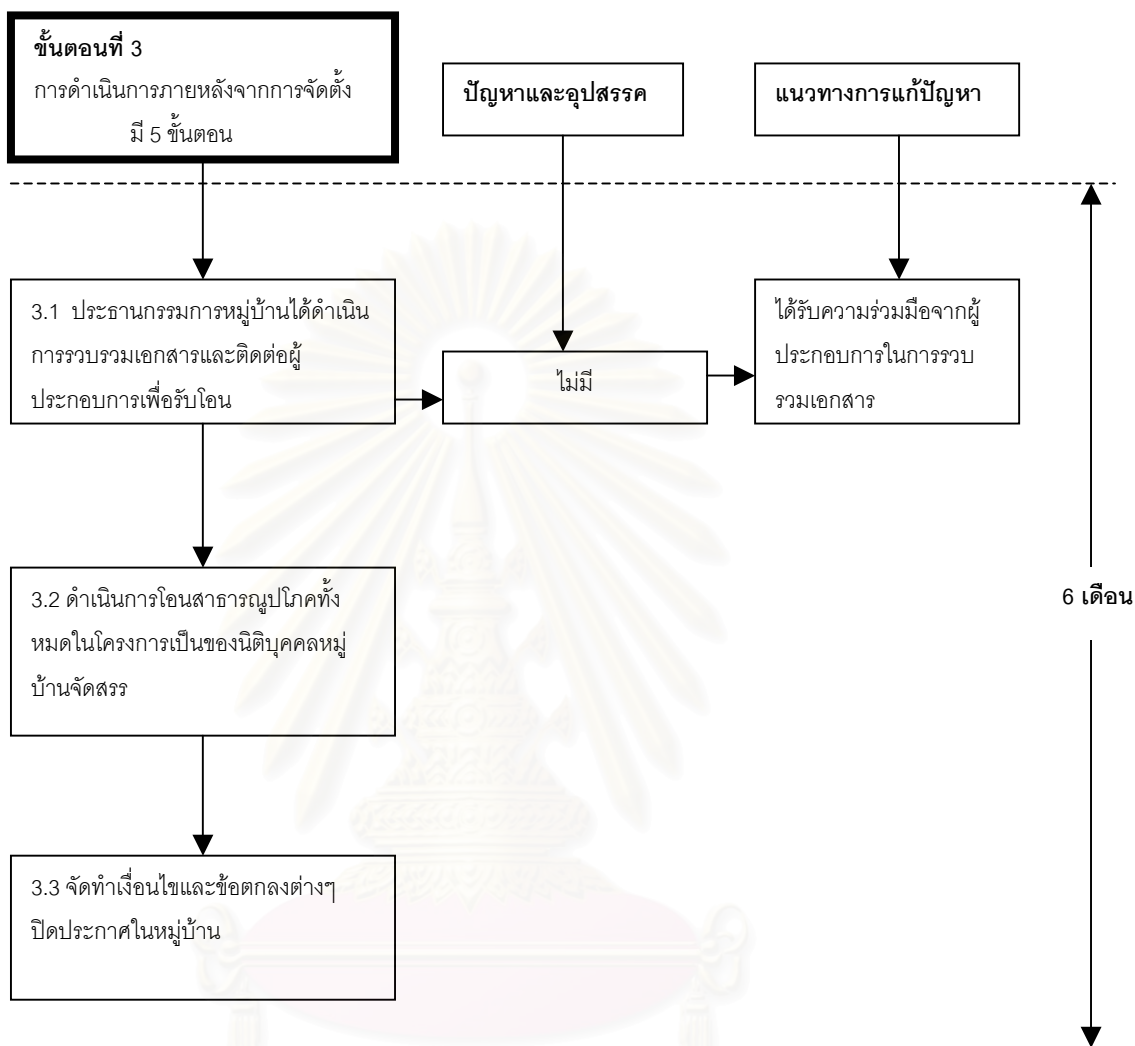
แผนผังที่ 4 - 8 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ชัยพฤกษ์บางขุนเทียน



แผนผังที่ 4 - 8 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ชัยพฤกษ์บางขุนเทียน (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 8 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ชัยพฤกษ์บางขุนเทียน (ต่อ)



4.10 โครงการ พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน ⁹

4.11 โครงการ พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน 2

เนื่องจาก โครงการ พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน เป็นโครงการที่มีลักษณะการพัฒนาโครงการโดยแบ่งออกเป็น 2 เฟสซึ่งตามกฎหมายบังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลแยกกันโครงการพฤษภิรมย์ บางขุนเทียน โครงการ1และโครงการ2จึงได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน” และ”พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน2”ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2546 และได้มีการควบเป็นนิติบุคคลเดียวกันโดยใช้ชื่อว่า”พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน”เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2547 โดยได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

- 1.ชื่อโครงการ “พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน 1” และ“พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน 2”
- 2.ที่ตั้ง ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม.
- 3.เริ่มดำเนินการขายเฟสแรกเมื่อปี พ.ศ.2537 และเฟสที่2เมื่อปี พ.ศ.2538
ปิดการขายปีพ.ศ.2543 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
- 4.ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็นบ้านเดี่ยวทั้งโครงการ จำนวน 298 หลัง มีราคาขายประมาณ 6 ล้านบาทขึ้นไป
- 5.โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 2 ระยะ
- 6.พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 59 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
พื้นที่ขายประมาณ 54 ไร่
พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 5 ไร่
- 7.พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สนามเด็กเล่น/สระว่ายน้ำและสโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า”พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน” และ”พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน 2”และเมื่อควบรวมเป็นนิติบุคคลเดี่ยวแล้วใช้ชื่อว่า ”พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 99/179 ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการพฤษภิรมย์ บางขุนเทียน1-2 มีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินงานร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร(quality house)
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน ทั้งหมด 9 คน ซึ่งโครงการพฤษภิรมย์ บางขุนเทียน1-2 มีรูปแบบการเลือกคณะกรรมการเดี่ยวเพื่อดูแลทั้ง2โครงการเนื่องจากมีระยะเวลาในการขายและปิดโครงการใกล้เคียงกันตลอดจนใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางเดียวกัน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ว่าจ้างบริษัท บริหารบริหารทรัพย์สิน unity management เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ

⁹ สัมภาษณ์ แคนชัย สว่างต, ผู้จัดการบริษัท ยูนิตี้แมนเนจเมนท์ จำกัด, 25 มกราคม 2548.

สัมภาษณ์ ประวิทย์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านพฤษภิรมย์ บางขุนเทียน1-2, 25 มกราคม 2548.

6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายปีโดยมีอัตราการจัดเก็บ 100 บาท/ตร.วา
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 300,000 บาท/ปี
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 300,000 บาท/ปี
9. ปัจจุบันโครงการพฤษภิรมย์ บางขุนเทียน1-2ได้รับเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรร(quality house)

10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- เจ้าหน้าที่ดูแลสวนสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด
- พนักงานซ่อมบำรุง

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน1-2” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ“พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน1-2”ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 6 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการประชุมร่วมกับผู้ประกอบการ(quality house)เพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2 บริษัท quality house ได้ดำเนินว่าจ้างบริษัท unity management เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.3 บริษัท unity management ทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนข้อบังคับต่างๆ (ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45) และดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านในโครงการเพื่อประชุมหารือว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.4 บริษัท unity management ดำเนินการติดประกาศรายละเอียดตามข้อ 1.2 โดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศใน นสพ.ท้องถิ่นเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหารือ(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5)

1.5 บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุมหลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.6 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมด(2เฟส)เพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคัดเลือกตัวแทนลูกบ้านในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่ อีกทั้งลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่สนใจและให้ความร่วมมือในการจัดตั้งเท่าที่ควร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

-ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยบริษัทunity management ให้ตัวแทนซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ในด้านนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาร่วมให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ว่ามีข้อดีในด้านใดบ้างซึ่งทำให้ลดและแบ่งเบาภาระของกรรมการและลูกบ้านได้

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการพฤกษ์ภิรมย์ บางขุนเทียน1-2ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ทั้ง 6 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 6 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนามติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆร่วมกับบริษัทunity management ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางขุนเทียนเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดโดยบังคับให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลตามลักษณะผังโครงการ หลังจากนั้นให้ตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7) โดยทางบริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินการในขั้นตอนนี้

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านบางคนยังเห็นว่าการจัดตั้งเป็นเรื่องยุ่งยากเนื่องจากคิดว่าการดูแลและบริหารหมู่บ้านต้องใช้ผู้มีความรู้และต้องโปร่งใส

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- บริษัท quality house ได้เสนอแนวทางการบริหารหมู่บ้านโดยให้บริษัทบริหารทรัพย์สิน เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารโครงการต่อไปโดยมีกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานและกำหนดข้อบังคับต่างๆอีกทั้งยังสามารถลดความขัดแย้งระหว่างลูกบ้านและยังแบ่งเบาภาระของลูกบ้านได้อีกด้วย

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการพฤษภิมิรย์ บางขุนเทียน 1-2 ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารประมาณ 30 วัน
- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 3 วัน
- ระยะเวลาตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการพฤษภิมิรย์ บางขุนเทียน 1-2 ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 7 ขั้นตอนดังนี้

3.1 บริษัท unity management ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อคัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรวบรวมข้อมูลเพื่อชี้แจงรายละเอียดการดำเนินการและบริหารหมู่บ้านร่วมกันทั้ง 2 เฟส

3.2 มีการแต่งตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้านโดยโครงการพฤษภิมิรย์ บางขุนเทียน 1-2 จัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านร่วมกันทั้ง 2 เฟสจำนวน 9 คน

3.3 เนื่องจากคณะกรรมการต้องการลดปัญหาและความยุ่งยากในขั้นตอนการบริหารลง จึงมีมติให้ดำเนินการรวบรวมเป็นนิติบุคคลเดียวกัน

3.4 คณะกรรมการหมู่บ้านและบริษัท quality house เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.5 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตลอดจนนำมติเห็นชอบในการรวบรวมนิติบุคคลจากที่ประชุมเพื่อไปยื่นขอจดทะเบียนรวบรวมเป็นนิติบุคคลเดียวต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางขุนเทียน

3.6 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดโดยบังคับให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 (หมวด3 ข้อ19) หลังจากนั้นให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน โดยทางบริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินการในชั้นตอนนี้

3.7 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้ตัวแทนจากบริษัท quality house เป็นผู้ดำเนินการเพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของชั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีภาระเกี่ยวเนื่องในการเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่งยาก

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในชั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในชั้นตอนนี้มีน้อยมากเนื่องจากเจ้าของโครงการ(บริษัท quality house) เป็นผู้ดำเนินการเองจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนสาธารณูปโภค อีกทั้งยังได้มีการว่าจ้างบริษัท unity management เข้ามาร่วมให้คำปรึกษาและดำเนินการจัดตั้งจึงทำให้ลดปัญหาต่างๆได้มากขึ้น

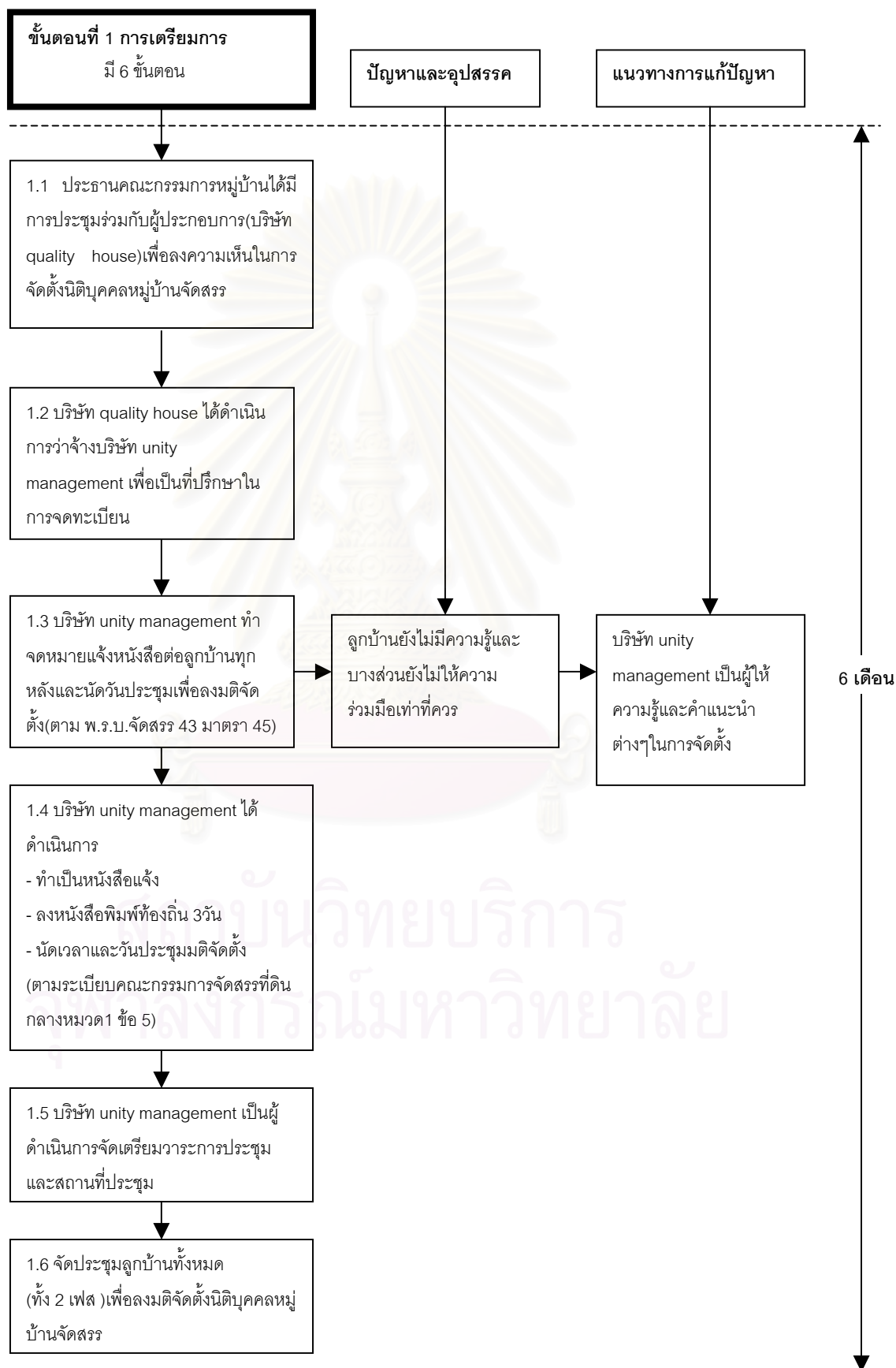
ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในชั้นตอนนี้ แต่ทางโครงการ พกฤษ์ภิรมย์ บางขุนเทียน1-2 ได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือน

สรุปผลการศึกษาโครงการพฤษ์ภิรมย์ บางขุนเทียน1-2

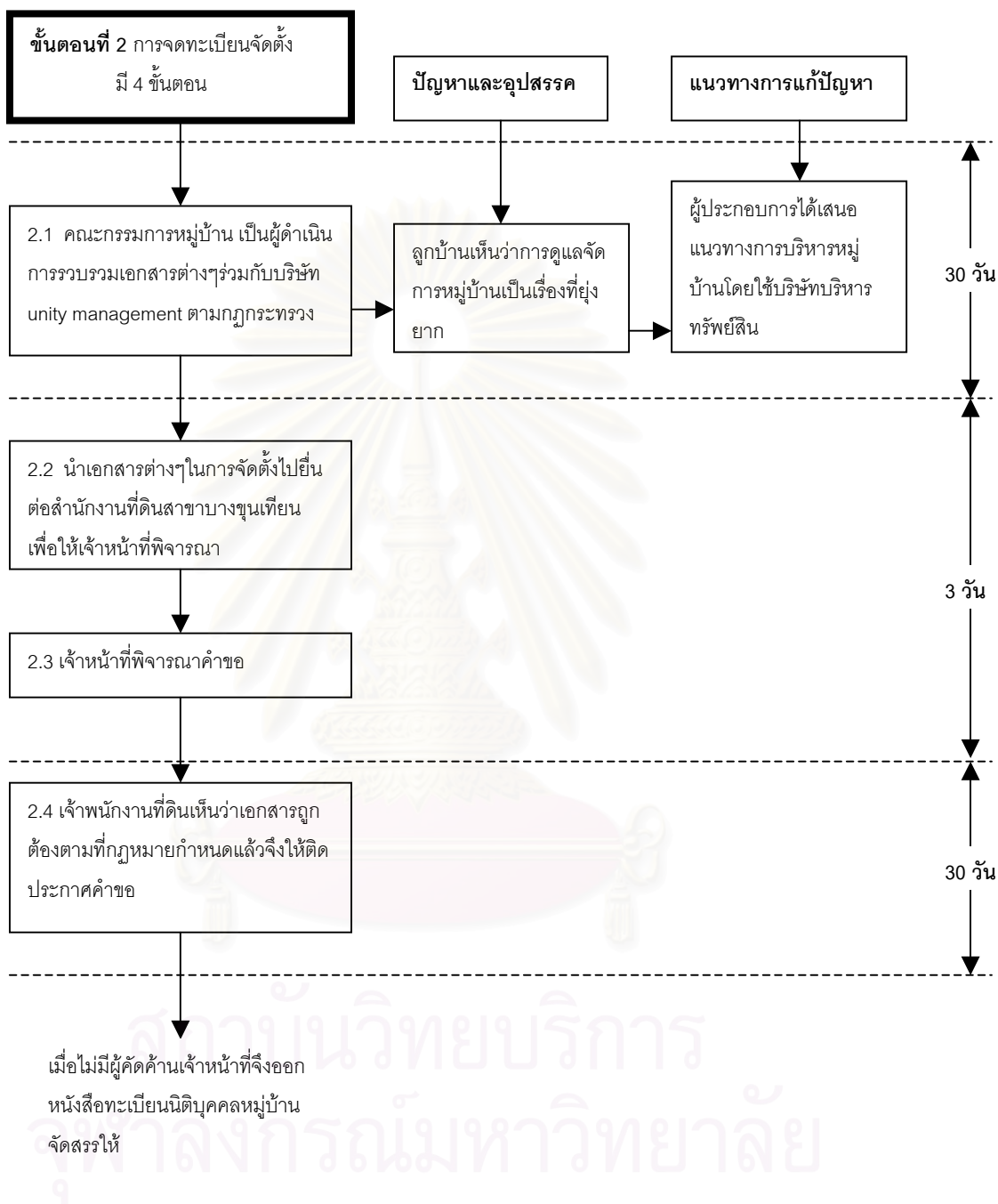
จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการพฤษ์ภิรมย์ บางขุนเทียน1-2พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหรือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”พฤษ์ภิรมย์ บางขุนเทียน1-2” รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 14 เดือน

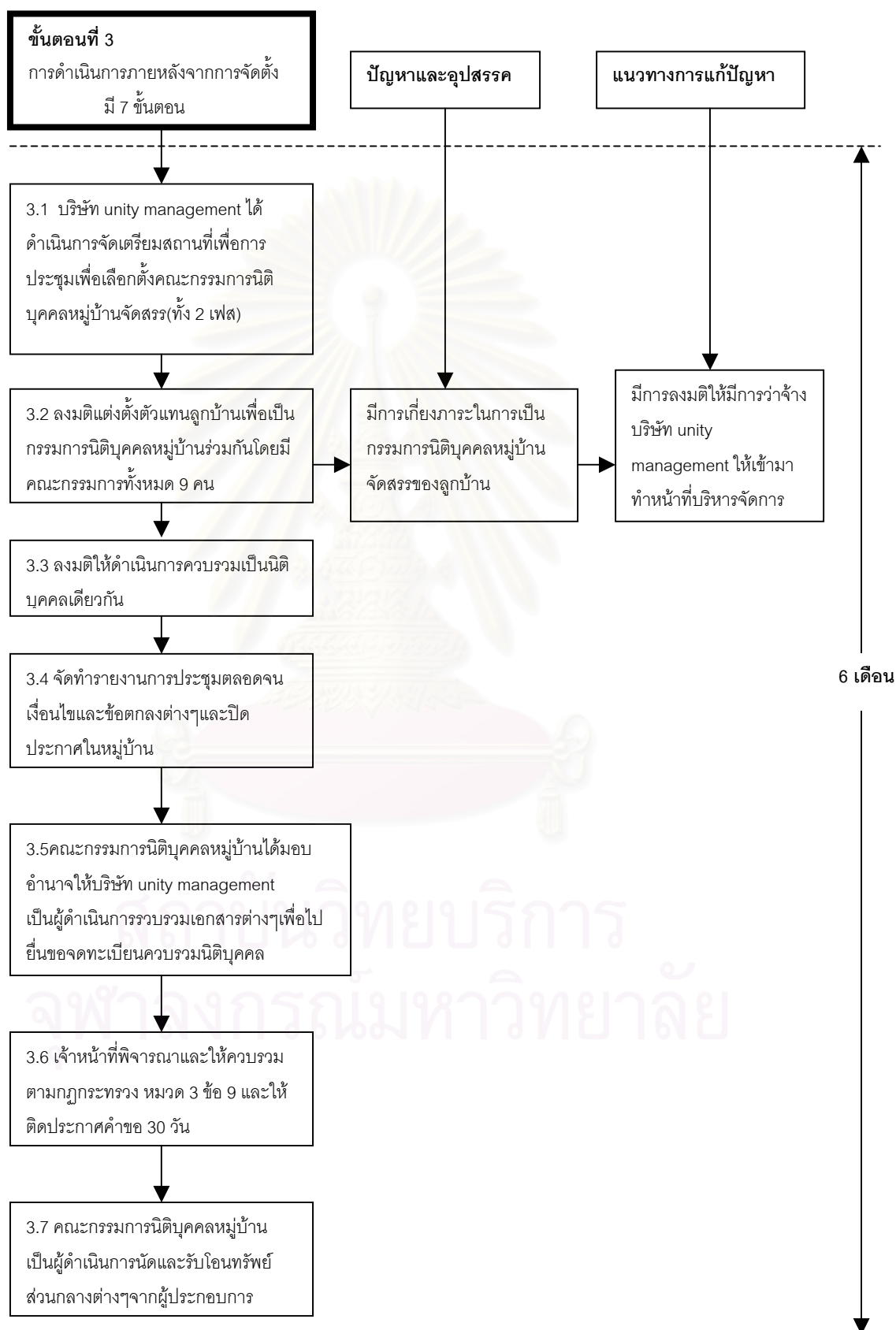
แผนผังที่ 4 - 9 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
พฤกษ์ภิรมย์ บางขุนเทียน 1 - 2



แผนผังที่ 4 - 9 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
 พฤษภูมิวิมล บางขุนเทียน 1 - 2 (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 9 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
 พฤษภิรมย์ บางขุนเทียน 1 - 2 (ต่อ)



4.12 โครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล¹⁰

โครงการ บ้านสวนพุทธมณฑลได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “บ้านสวนพุทธมณฑล” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางกอกน้อย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “บ้านสวนพุทธมณฑล”
2. ที่ตั้ง ถนนพุทธมณฑล สาย1 แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กทม.
3. ดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2544 และปิดการขายต้นปีพ.ศ.2546(พรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน74 หลัง
โดยมีราคาขาย 3-8 ล้านบาท
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 27 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
พื้นที่ขายประมาณ 20 ไร่
พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 7 ไร่
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สระว่ายน้ำ/สนามบาสเกตบอลขนาดมาตรฐาน 1 สนามและสโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “บ้านสวนพุทธมณฑล”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 21/23 หมู่ที่2ถนนพุทธมณฑลสาย1 แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านสวนพุทธมณฑลไม่มีการดูแลและบริหารหมู่บ้านในรูปแบบอื่นมาก่อนเนื่องจากเป็นโครงการที่เกิดขึ้นใหม่การบริหารโครงการจึงยังคงเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท plan estate)อยู่
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 5 คน
5. รูปแบบการบริหารจัดการในปัจจุบันดำเนินงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้มอบอำนาจให้บริษัท plan estate เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 28 บาท/ตร.วา
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 221,620 บาท/เดือน
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 209,000 บาท/เดือน
9. มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคโดยมีการจัดเก็บล่วงหน้าในวันโอนเป็นระยะเวลา 1 ปี โดยเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,659,440 บาท
10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน

¹⁰ สัมภาษณ์ พีรพงศ์ อิมโฆษฐ์, ผู้จัดการเขต, 1 ธันวาคม 2547.

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- สระว่ายน้ำ
- สโมสร
- สนามบาสเกตบอล

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารหมู่บ้านโดยมีบริษัท plan estate เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด
- พนักงานดูแลสวน

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารหมู่บ้านโดยมีบริษัท plan estate เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “บ้านสวนพุทธมณฑล” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “บ้านสวนพุทธมณฑล” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 บริษัท plan estate ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผู้ซื้อโครงการตั้งแต่วันที่ลูกบ้านเข้ามาจองบ้านจนเมื่อมีการโอนบ้านครบทุกหลังซึ่งเกินกึ่งหนึ่งตามกฎหมายจึงเริ่มมีการแจ้งรายละเอียดและขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อลูกบ้าน

1.2 บริษัท plan estate ดำเนินการทำความเข้าใจหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45) และดำเนินการนัดวันประชุมผู้ซื้อโครงการเพื่อประชุมหารือโดยมีผู้ซื้อโครงการจำนวน 5 คน เห็นเป็นพยานตามกฎหมายเพื่อห้ามตีว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.3 บริษัท plan estate ดำเนินการติดประกาศรายละเอียดตามข้อ 1.2 โดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศในนสพ.สยามรัฐเป็นระยะเวลา 3 วัน(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) เพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหารือ

1.4 บริษัท plan estate เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุมหลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคัดเลือกตัวแทนลูกบ้านในการดำเนินการจัดตั้งโดยใช้สวนสาธารณะของหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการ ยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับที่ใหม่

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยบริษัท plan estate ให้ตัวแทนซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ในด้านนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีประสบการณ์ในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดมาก่อนเข้ามาร่วมให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ของบริษัทในการเข้ามาดูแลบริหารหมู่บ้านว่ามีข้อดีในด้านใดบ้าง ซึ่งทำให้ลดและแบ่งเบาภาระของกรรมการและลูกบ้านได้

- มีการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะล่วงหน้าในวันโอน 1 ปี จึงเป็นเงื่อนไขสำคัญในการนัดผู้ซื้อประชุมเพื่อการบริหารเงินทุนในส่วนนี้และสามารถลดปัญหาในการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในขณะนี้ซึ่งไม่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการบ้านสวนพุทธมณฑลได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาเป็นการให้ความรู้ทางด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเริ่มตั้งแต่มีการเริ่มจองหลังแรกจนมีการโอนในหลังสุดท้ายจึงเริ่มมีการประชุมลูกบ้านเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีระยะเวลาตั้งแต่เมื่อมีการเข้าจองหลังแรกในช่วงต้นปี พ.ศ.2545 - โอนหมดทั้งโครงการในช่วงกลางปี พ.ศ.2546คิดเป็นระยะเวลาประมาณ 1 ปี 6 เดือน

- หลังจากมีการโอนครบทั้งโครงการแล้วบริษัท plan estate ได้มีการส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาโดยรอจดหมายตอบกลับจากลูกบ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือนตามกฎหมายแล้วจึงจัดประชุมลูกบ้านขึ้นโดยมีระยะเวลาถัดไปอีก 1 เดือน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านสวนพุทธมณฑลทั้ง 5 ขั้นตอน ใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 25 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนามติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยตัวแทนลูกบ้านซึ่งได้รับคัดเลือกกลุ่มลูกบ้านเพื่อมอบอำนาจให้บริษัท plan estate เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การ

ควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่น ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร / วัตถุประสงค์ / ที่ตั้งสำนักงาน / ข้อกำหนด / บัญชี / การประชุม ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางกอกน้อยเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7) โดยทางบริษัท plan estate เป็นผู้ดำเนินการในขั้นตอนนี้

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านบางคนยังเห็นว่าการจัดตั้งเป็นเรื่องยุ่งยากเนื่องจากคิดว่าการดูแลและบริหารหมู่บ้านต้องใช้ผู้มีความรู้ และต้องโปร่งใส

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- บริษัท plan estate ได้เสนอแนวทางการบริหารหมู่บ้านโดยให้บริษัท plan estate เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารโครงการต่อไปโดยมีกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานและกำหนดข้อบังคับต่างๆอีกทั้งยังสามารถลดความขัดแย้งระหว่างลูกบ้านและยังแบ่งเบาภาระของลูกบ้านได้อีกด้วย

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการบ้านสวนพุทธมณฑลได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารประมาณ 14 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 7 วัน

- ระยะเวลาตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านสวนพุทธมณฑลทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 51 วัน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 บริษัท plan estate ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อคัดเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านโดยและรายละเอียดการดำเนินการและบริหารหมู่บ้าน โดยได้ดำเนินการที่สวนสาธารณะภายในหมู่บ้าน

3.2 มีการแต่งตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการหมู่บ้านโดยโครงการบ้านสวนพุทธมณฑลจัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 5 คนโดยการโหวตให้คะแนนเสียง

3.3 บริษัท plan estate เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท plan estate เป็นตัวแทนเพื่อนัดรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการเกี่ยวเกาะในการเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ้งยากและเสียเวลา

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้น้อยมากเนื่องจากเจ้าของโครงการเป็นบริษัท plan estate เองจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนมากขึ้นซึ่งในด้านของการแก้ปัญหาในส่วนอื่นๆของขั้นตอนนี้พบว่า

- บริษัท plan estate ได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้โดยให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ของบริษัทในการเข้ามาดูแลบริหารหมู่บ้านว่ามีข้อดีในด้านใดบ้างซึ่งทำให้ลดและแบ่งเบาภาระของกรรมการและลูกบ้านได้

- ในด้านการเข้ามาเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านทางบริษัท plan estate ได้มีการเสนอให้มีเบี้ยประชุมสำหรับกรรมการแต่ละท่าน

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนส่วนนี้ แต่ทางบริษัท plan estate ได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานมติที่ประชุม ตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 30 วัน

สรุปผลการศึกษาโครงการบ้านสวนพุทธมณฑล

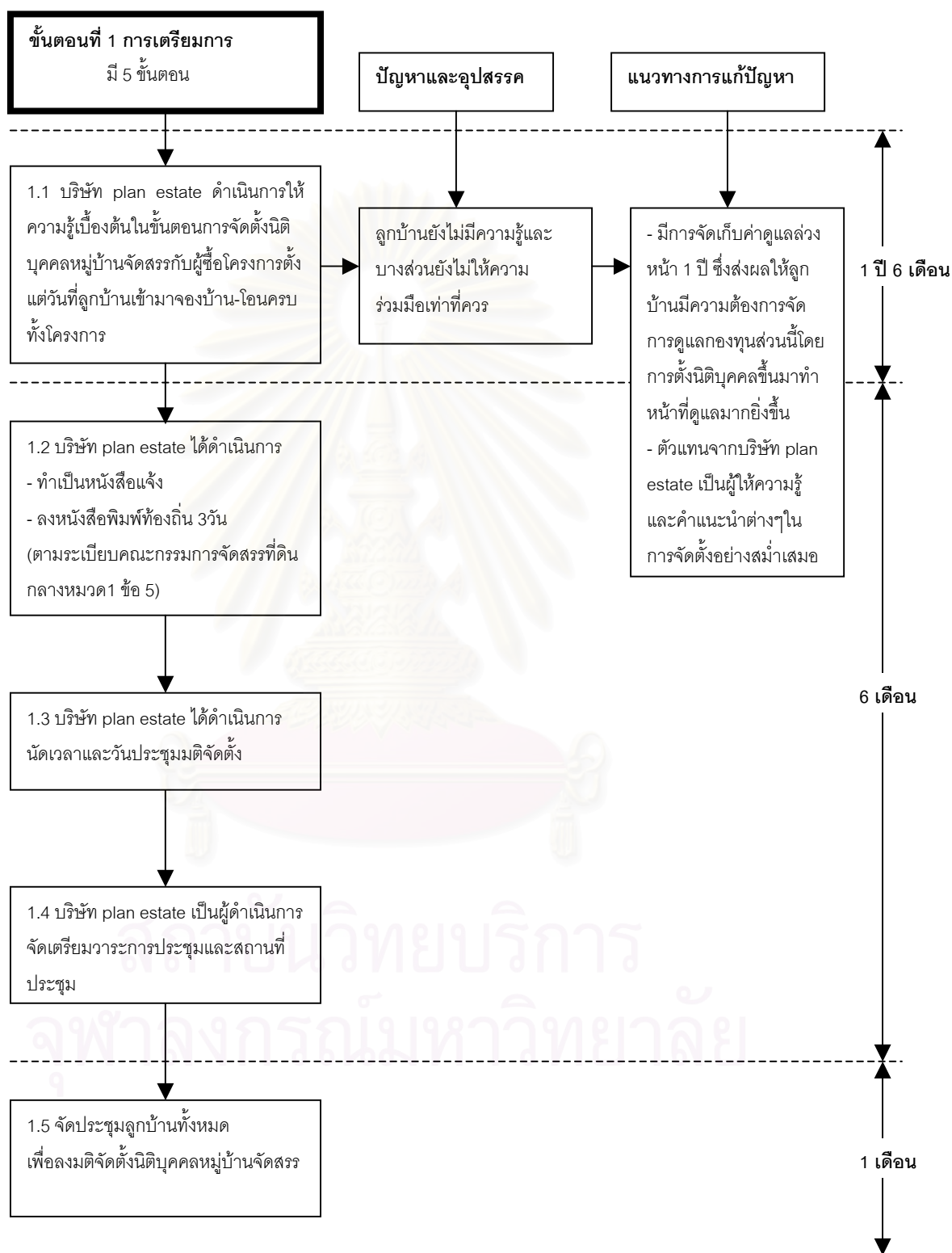
จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านสวนพุทธมณฑลพบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางกอกน้อย

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"บ้านสวนพุทธมณฑล" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 28 เดือน

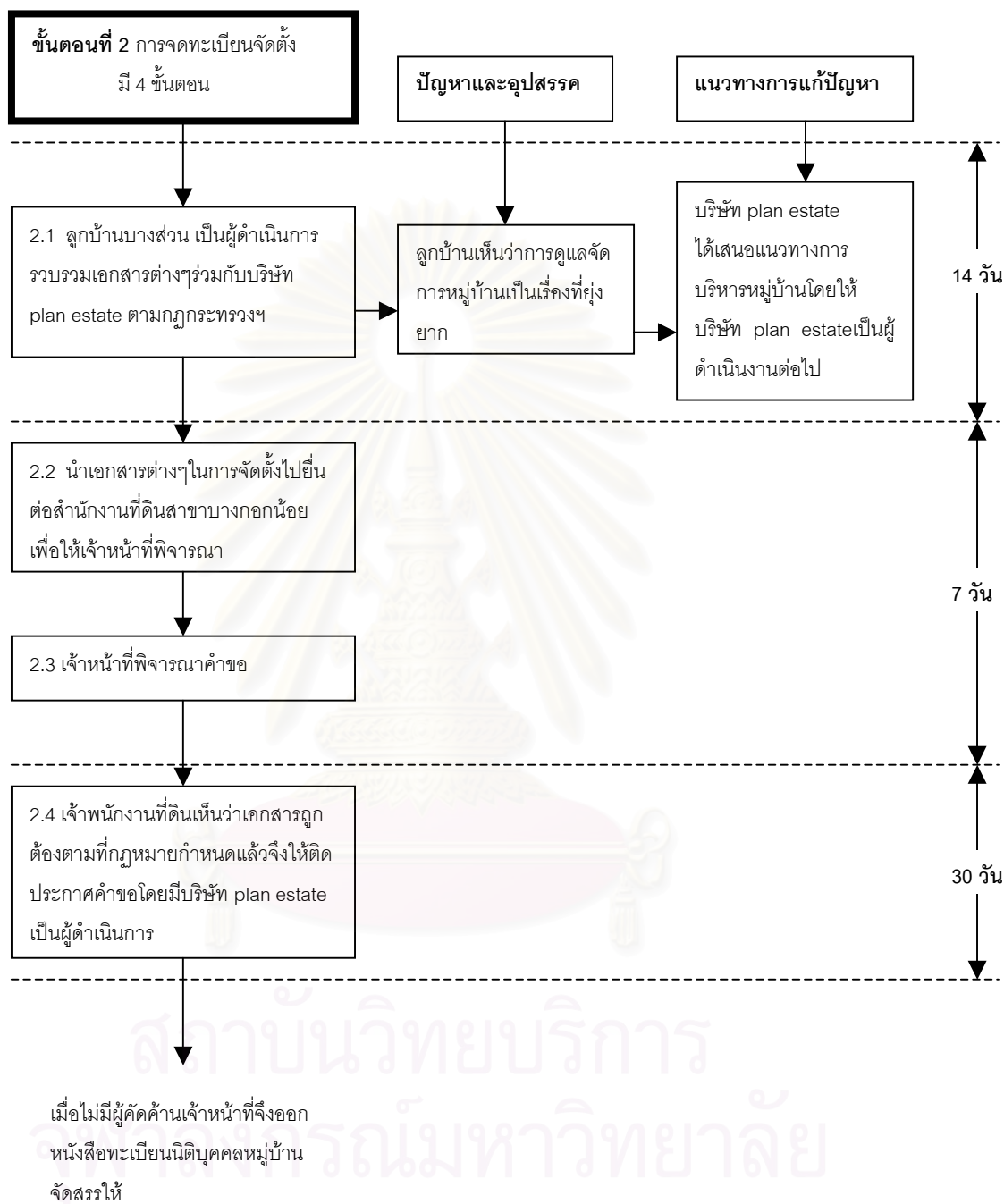
นอกจากนั้นโครงการบ้านสวนพุทธมณฑลได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆโดยแบ่งออกเป็น

- ค่าใช้จ่ายต่างๆในวันประชุมลูกบ้านเพื่อลงมติจัดตั้งประมาณ 20,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อคัดเลือกกรรมการนิติบุคคลประมาณ 20,000 บาท

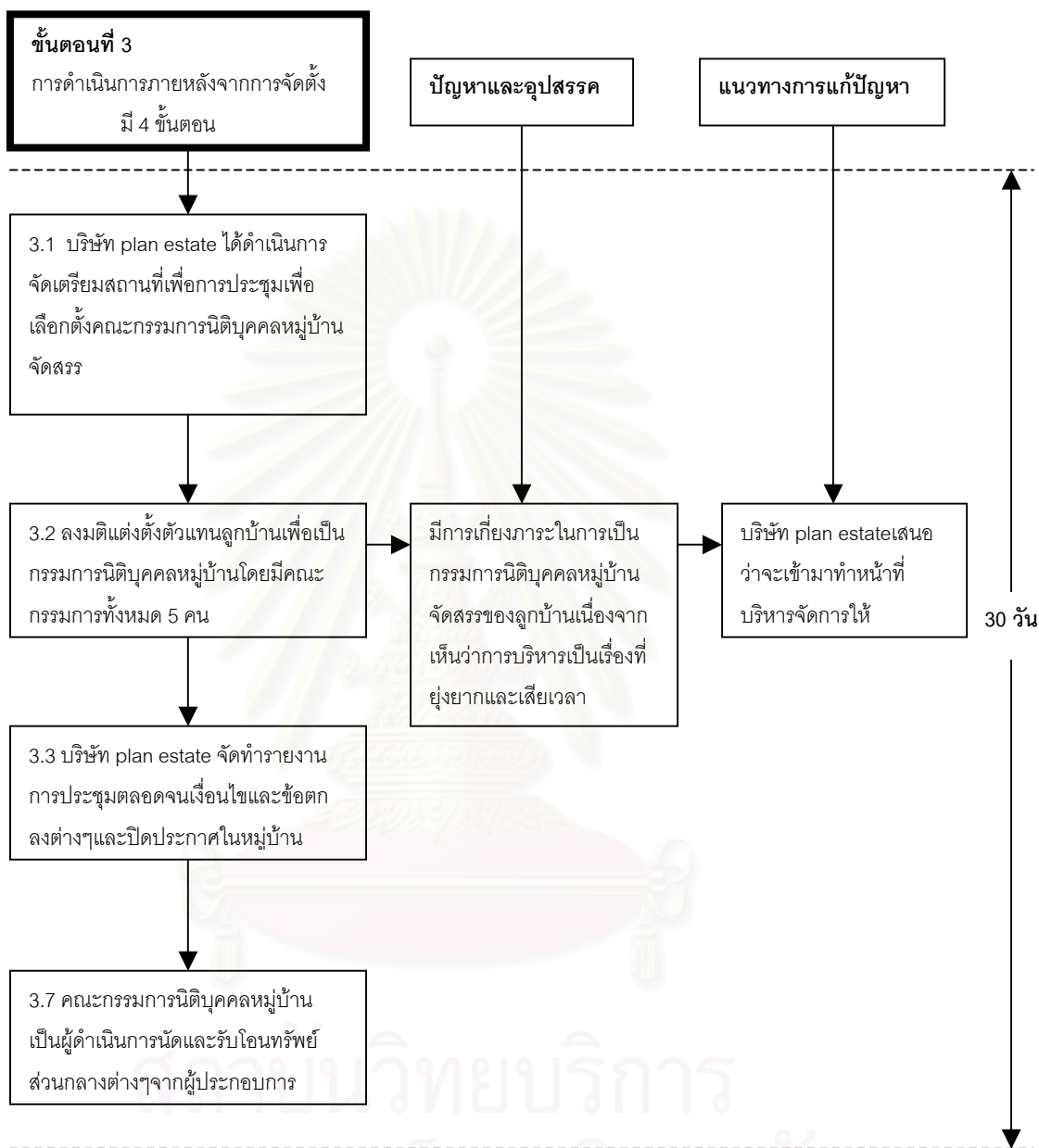
แผนผังที่ 4 - 10 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล



แผนผังที่ 4 - 10 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 10 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล (ต่อ)



4.13 โครงการ บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ¹¹

โครงการ บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาพระชนก เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ”
2. ที่ตั้ง ซอยทองหล่อ ถนนสุขุมวิท55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2545 และปิดการขายปีพ.ศ.2546 (พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น ทาวน์เฮาส์ จำนวน 99 หลัง
โดยมีราคาขาย 9 ล้านบาทขึ้นไป
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 4 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
พื้นที่ขายประมาณ 3 ไร่
พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 1 ไร่
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/น้ำพุในโครงการ/สโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 488/101 ซอยทองหล่อ ถนนสุขุมวิท55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยบริษัท(jones lang lasalle) มาก่อนซึ่งมีการดูแลในช่วงระหว่างเปิดการขายโครงการ
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 7 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ว่าจ้างบริษัทบริหารทรัพย์สิน(plus property partners) ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายปีโดยมีอัตราการจัดเก็บ 900 บาท/ตร.วา
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 200,000 บาท/เดือน (กรณีเก็บได้ครบทุกหลัง)
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 150,000 บาท/เดือน
9. โครงการบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อมีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน)เป็นจำนวนเงิน 300,000 บาท
10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน
11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

¹¹ สัมภาษณ์ สิทธิ อยู่นาน, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ, 20 ธันวาคม 2547.

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- น้ำพุ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท plus property partners เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท plus property partners เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ดำเนินการว่าจ้างบริษัท plus property partners ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับคณะกรรมการหมู่บ้านและลูกบ้านเพื่อแจ้งรายละเอียดและขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อลูกบ้าน

1.2 บริษัท plus property partners ดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนร่างข้อบังคับต่างๆ(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.3 บริษัท plus property partners เป็นผู้ดำเนินการติดประกาศรายละเอียดตามข้อ 1.2 โดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศใน นสพ.ท้องถิ่นเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหารือ(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5)

1.4 บริษัท plus property partners เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุมหลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยว่าจ้างให้บริษัท plus property partners ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ในด้านนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนมีความรู้ในรายละเอียดข้อกำหนดต่างๆ เข้ามาให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ ทั้ง 5 ขั้นตอน ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านมอบอำนาจให้บริษัท plus property partners เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาพระชนิง เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.3เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด1 ข้อ 7)โดยทางบริษัท plus property partners เป็นผู้ดำเนินการในขั้นตอนนี้

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านยังไม่มีความรู้ในด้านการรวบรวมเอกสารต่างๆในการยื่นขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- มีการมอบอำนาจให้บริษัท plus property partners เป็นผู้ดำเนินการตลอดจนรวบรวมเอกสารต่างๆไปยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาพระชนิง

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า15วัน ซึ่งทางโครงการบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ ได้ใช้เวลาส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียน 30 วัน

- ระยะเวลาในพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 3 วัน

- ระยะเวลาตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 บริษัท plus property partners ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อคัดเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคต่างๆภายในโครงการ

3.2 มีการแต่งตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการหมู่บ้านโดยโครงการบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ จัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 7 คน

3.3 บริษัท plus property partners เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท plus property partners เป็นตัวแทนดำเนินการเพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ(บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- มีการเกี่ยงภาระในการเป็นกรรมการของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่งยากและเสียเวลา

- ผู้ประกอบการจัดสรรโครงการใช้ระยะเวลาในการพิจารณาการโอนนานเนื่องจากต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสาธารณูปโภคต่างๆตามข้อเรียกร้องของลูกบ้านก่อนดำเนินการโอน

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้มีน้อยมากเนื่องจากเจ้าของโครงการจัดสรร (บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน) ได้ว่าจ้างบริษัท plus property partners ดำเนินงานในขั้นตอนนี้ทั้งการรวบรวมเอกสารต่างๆตลอดจนมีการให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ของบริษัทในการเข้ามาดูแลบริหารหมู่บ้านว่ามีข้อดีในด้านใดบ้างซึ่งทำให้ลดและแบ่งเบาภาระของกรรมการและลูกบ้านได้

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ แต่ทางบริษัท plus property partners ได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านรวม 4 ขั้นตอนเป็นระยะเวลาประมาณ 3 เดือน

สรุปผลการศึกษาโครงการบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ

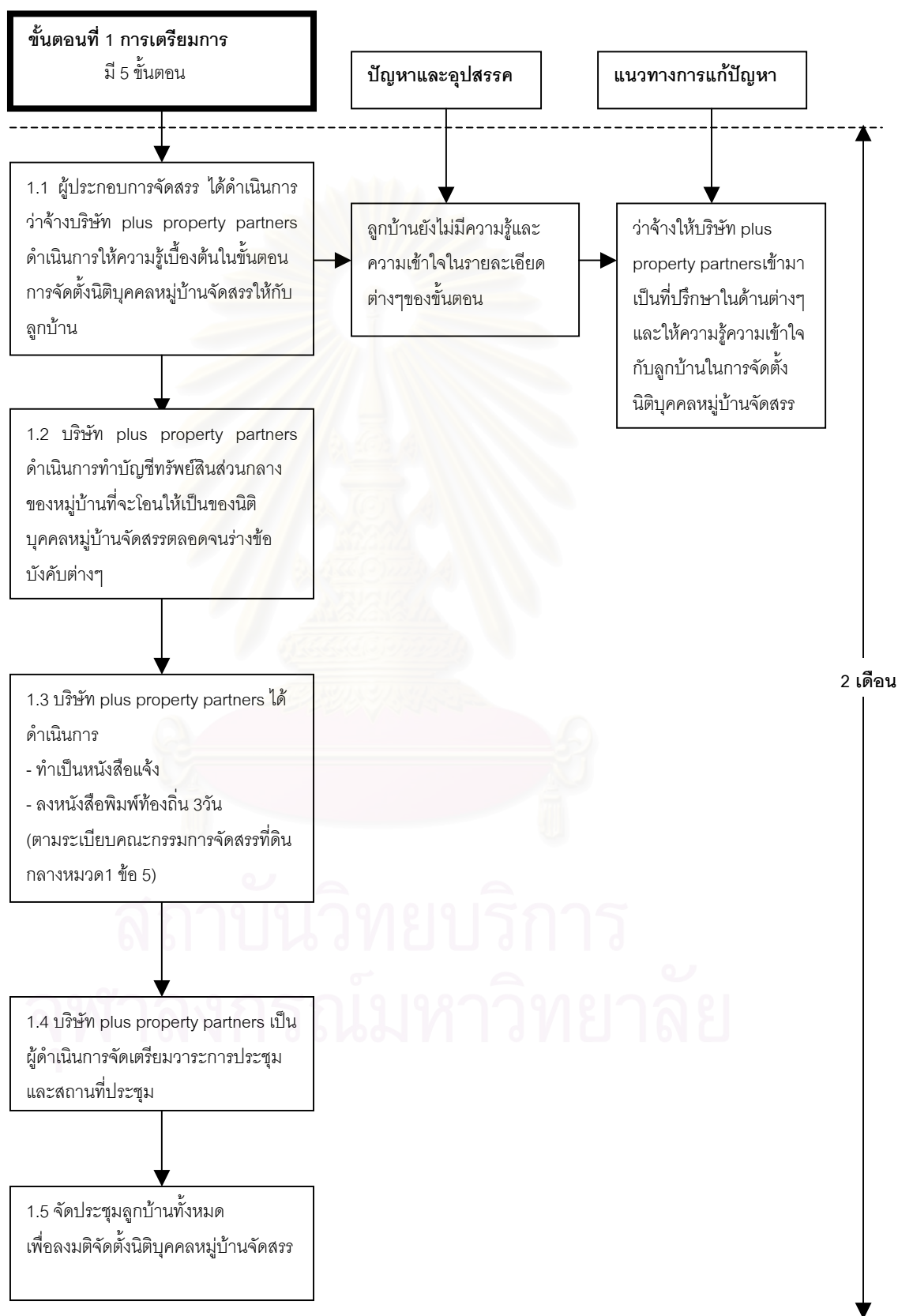
จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาพระชนิง

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับ
ลูกบ้านจนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วน
กลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”บ้านกลางกรุง
บริติชทาวน์-ทองหล่อ” รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 7 เดือน

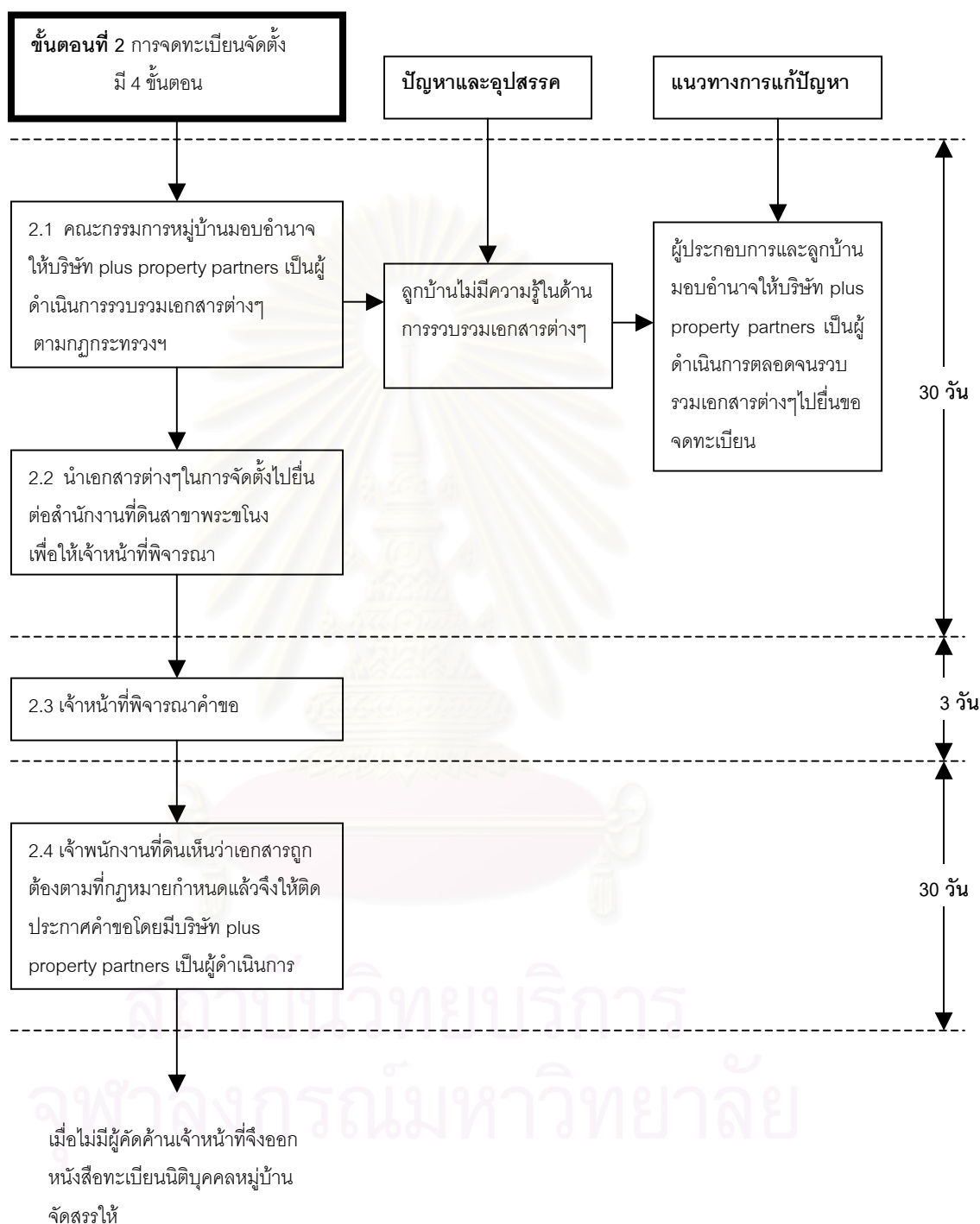


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

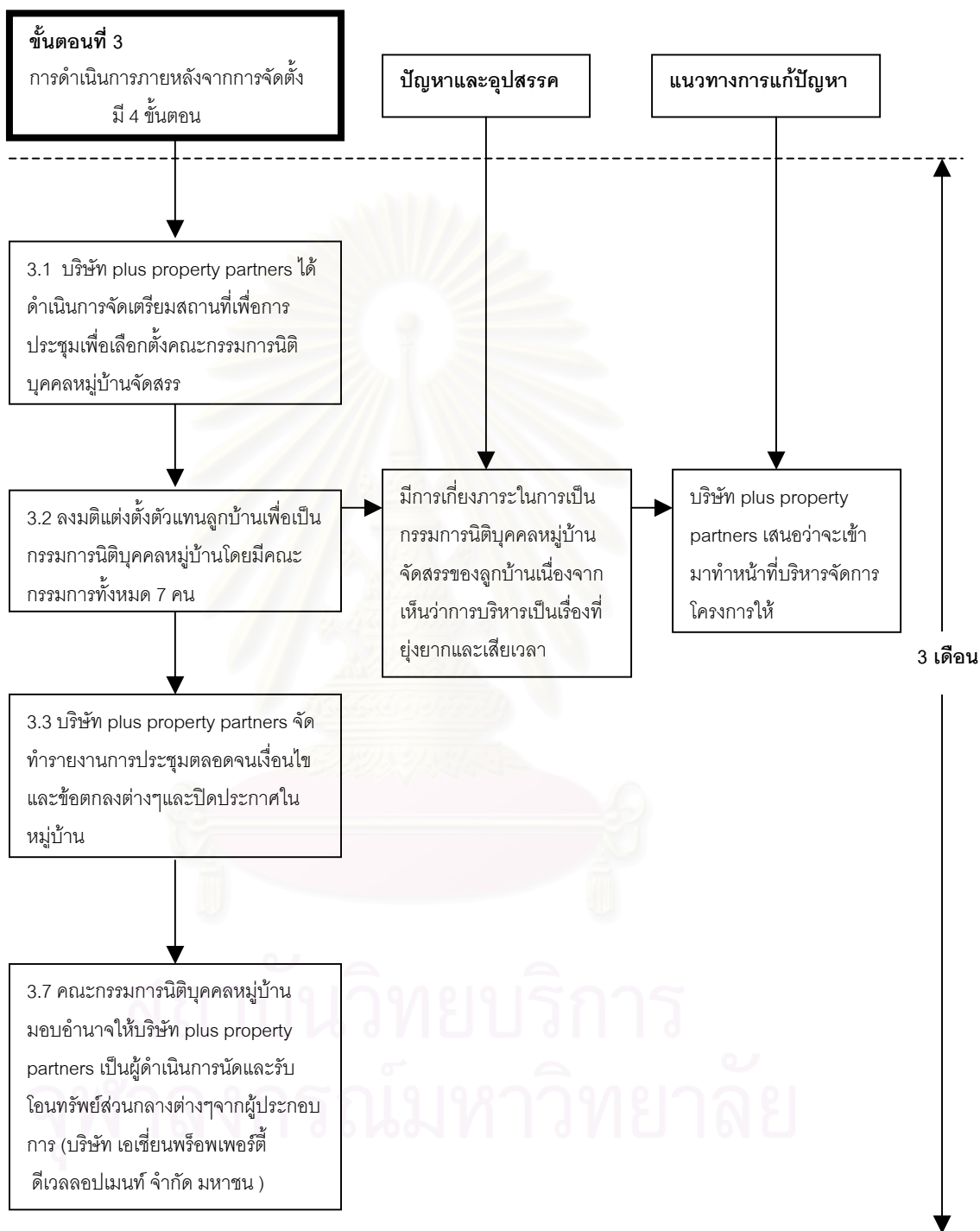
แผนผังที่ 4 - 11 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์ - ทองหล่อ



แผนผังที่ 4 - 11 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์ – ทองหล่อ (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 11 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์ – ทองหล่อ (ต่อ)



4.14 โครงการ บ้านสวนริมคลองบางมด¹²

โครงการ บ้านสวนริมคลองบางมดได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “บ้านสวนริมคลองบางมด” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “บ้านสวนริมคลองบางมด”
2. ที่ตั้ง ถนนพุทธบูชา แขวงบางมด เขตจอมทอง กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2535 และปิดการขายปีพ.ศ.2540 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น ทาวน์เฮาส์จำนวน 254 หลังราคาขาย 3-5 ล้านบาท
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 31 ไร่โดยแบ่งออกเป็น

พื้นที่ขายประมาณ 18 ไร่

พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 13 ไร่

7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สระว่ายน้ำ/สโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “บ้านสวนริมคลองบางมด”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 9/260 ถนนพุทธบูชา แขวงบางมด เขตจอมทอง กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านสวนริมคลองบางมดมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยคณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท plan estate)
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 8 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการโดยมีการว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บค่าส่วนกลางและบริหารส่วนต่างๆในหมู่บ้าน
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 20บาท/ตร.วา
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 150,000 บาท/เดือน
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 200,000 บาท/เดือน
9. โครงการบ้านสวนริมคลองบางมดมีเงินกองทุนจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท plan estate)ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคซึ่งมีการเก็บในตอมอนบ้านเป็นจำนวนเงิน 58,000 บาท/หลัง
10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน
11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย
 - สวนสาธารณะ

¹² สัมภาษณ์ จิตรา กมลศักดิ์พิทักษ์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านบ้านสวนริมคลองบางมด, 3 ธันวาคม 2547.

- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานดูแลสวน
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “บ้านสวนริมคลองบางมด” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “บ้านสวนริมคลองบางมด” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการประชุมเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและได้ให้ผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท plan estate)เป็นที่ปรึกษาในการจดทะเบียน

1.2 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านได้ร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)เพื่อใช้ในโครงการ

1.3 คณะกรรมการหมู่บ้านได้ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือตลอดจนข้อดี-ข้อเสียด้านต่างๆต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.4 แจ้งและนัดเวลาประชุมโดยให้ผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท plan estate)เข้าร่วมในวันประชุมด้วย

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเกินกึ่งหนึ่งในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้สโมสรของหมู่บ้านเป็นสถานที่ในการประชุม

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจและมีความลังเลสงสัยในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่

- ในวันนัดประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งพบว่าประสบปัญหาคือไม่สามารถรวมลูกบ้านให้เข้าประชุมได้ครบเกินกึ่งหนึ่งของผังโครงการ

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้ตัวแทนจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท plan estate)เข้าร่วมในวันประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดต่างๆด้วย

- เนื่องจากมีลูกบ้านมาไม่ครบจำนวนกึ่งหนึ่งในวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง คณะกรรมการหมู่บ้านจึงร่วมกับลูกบ้านบางส่วนจึงดำเนินการโดยไปเคาะประตูเรียกลูกบ้านทุกหลังให้เข้าประชุมจึงมีการลงมติเพื่อจัดตั้งได้สำเร็จ

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการบ้านสวนริมคลองบางมดได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ช่วงการเตรียมเอกสาร และร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆโดยใช้ระยะเวลาในช่วงนี้ประมาณ 6 เดือน

- ช่วงการให้ความรู้ทางด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านด้วยกันเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปจนถึงการดำเนินการประชาสัมพันธ์ใช้ระยะเวลาประมาณ 1 ปี

- ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาโดยรอจดหมายตอบกลับจากลูกบ้านแล้วจึงจัดประชุมลูกบ้านขึ้น ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านสวนริมคลองบางมดทั้ง 5 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 ปี

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา

ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มี การดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท plan estate) เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางขุนเทียนเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 จากการสัมภาษณ์พบว่า มีเอกสารเกี่ยวกับข้อบังคับมีปัญหาและมีเอกสารบางส่วนไม่ครบจึงต้องนำกลับมาแก้ไขเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณาอีกครั้ง

2.4 เมื่อเจ้าหน้าที่ที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศค่าขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้

- มีปัญหาในการเอกสารรวบรวมที่ใช้เพื่อการจัดตั้งเนื่องจากยังเป็นข้อกำหนดที่ใหม่จึงขาดความรู้และประสบการณ์

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ในส่วนของเจ้าหน้าที่พบว่ามี การแก้ปัญหาในการพิจารณาการจัดตั้งโดยได้ประสานงานเพื่อขอคำปรึกษาจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

- ได้รับความร่วมมือในด้านการจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งจากผู้ประกอบการ(บริษัท plan estate)

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าหน้าที่ที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการบ้านสวนริมคลองบางมดได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 15 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ 15 วัน

- ระยะเวลาติดประกาศค่าขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านสวนริมคลองบางมด ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้ผู้จัดการหมู่บ้านดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.2 ประชุมเพื่อเลือกตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการหมู่บ้านโดยโครงการบ้านสวนริมคลองบางมดจัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 8 คน

3.3 จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการติดต่อผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท plan estate)เพื่อรับอินเทอร์เน็ตส่วนกลางต่างๆ

จากการสัมภาษณ์พบว่าปัจจุบันยังอยู่ในช่วงระหว่างรวบรวมเอกสารในการโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท plan estate)อยู่

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาค้นคว้าไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการใช้ระยะเวลานานในการรวบรวมเอกสารต่างๆจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท plan estate)และลูกบ้านไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควรโดยในวันนัดประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้น้อยมากเนื่องจาก

- ได้รับความร่วมมือจากทางผู้ประกอบการ(บริษัท plan estate)เองจึงทำให้มีความสะดวกในจัดตั้งคณะกรรมการตลอดจนการโอนมากขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนส่วนนี้ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านได้ใช้ระยะเวลาในขั้นตอนการดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านสวนริมคลองบางมด ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 1 เดือนโดยในปัจจุบันยังอยู่ในช่วงระหว่างรวบรวมเอกสารในการโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท plan estate)อยู่

สรุปผลการศึกษาโครงการบ้านสวนริมคลองบางมด

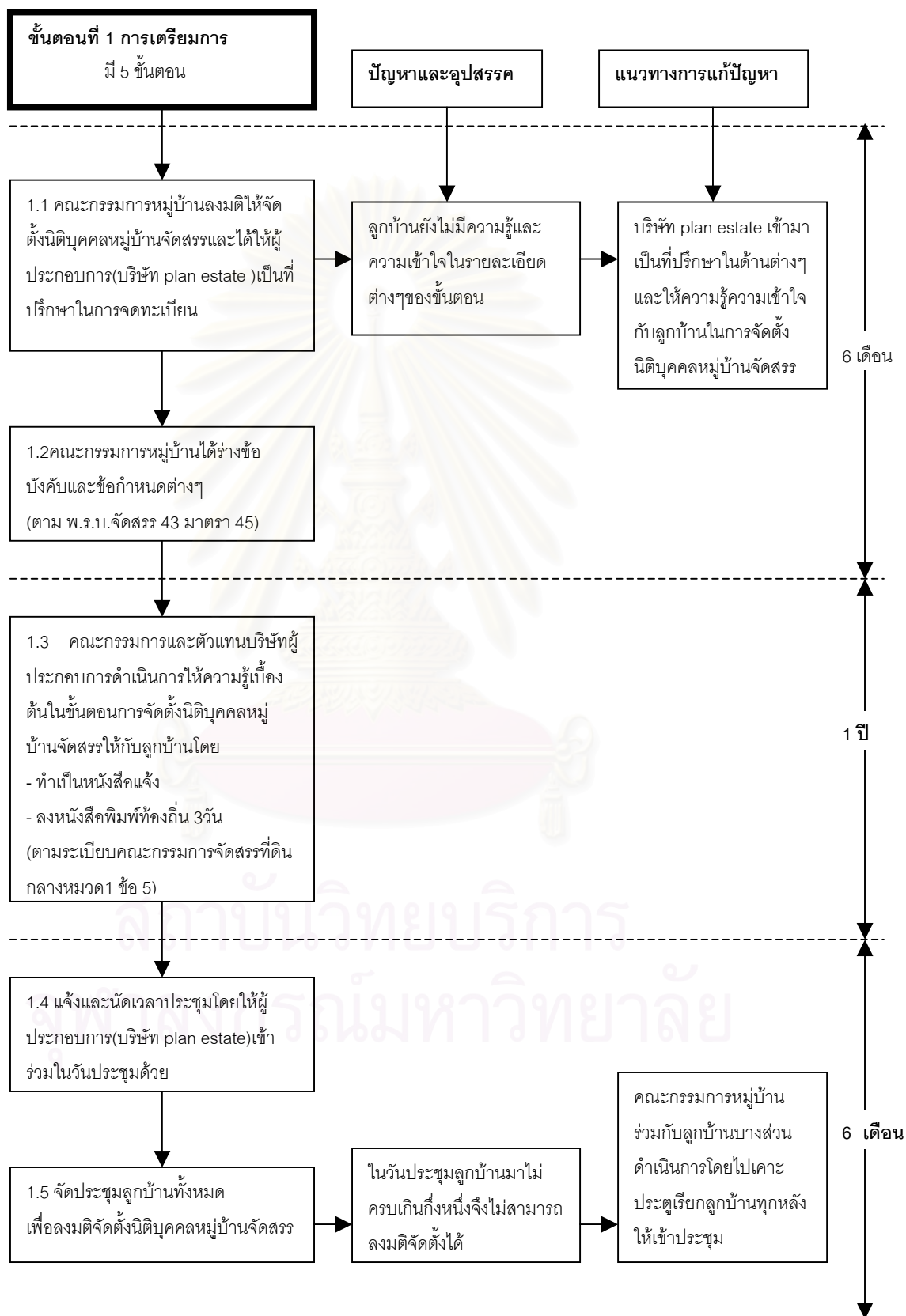
จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านสวนริมคลองบางมดพบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด1หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปจนถึงการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"บ้านสวนริมคลองบางมด" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 2 ปี 3 เดือน

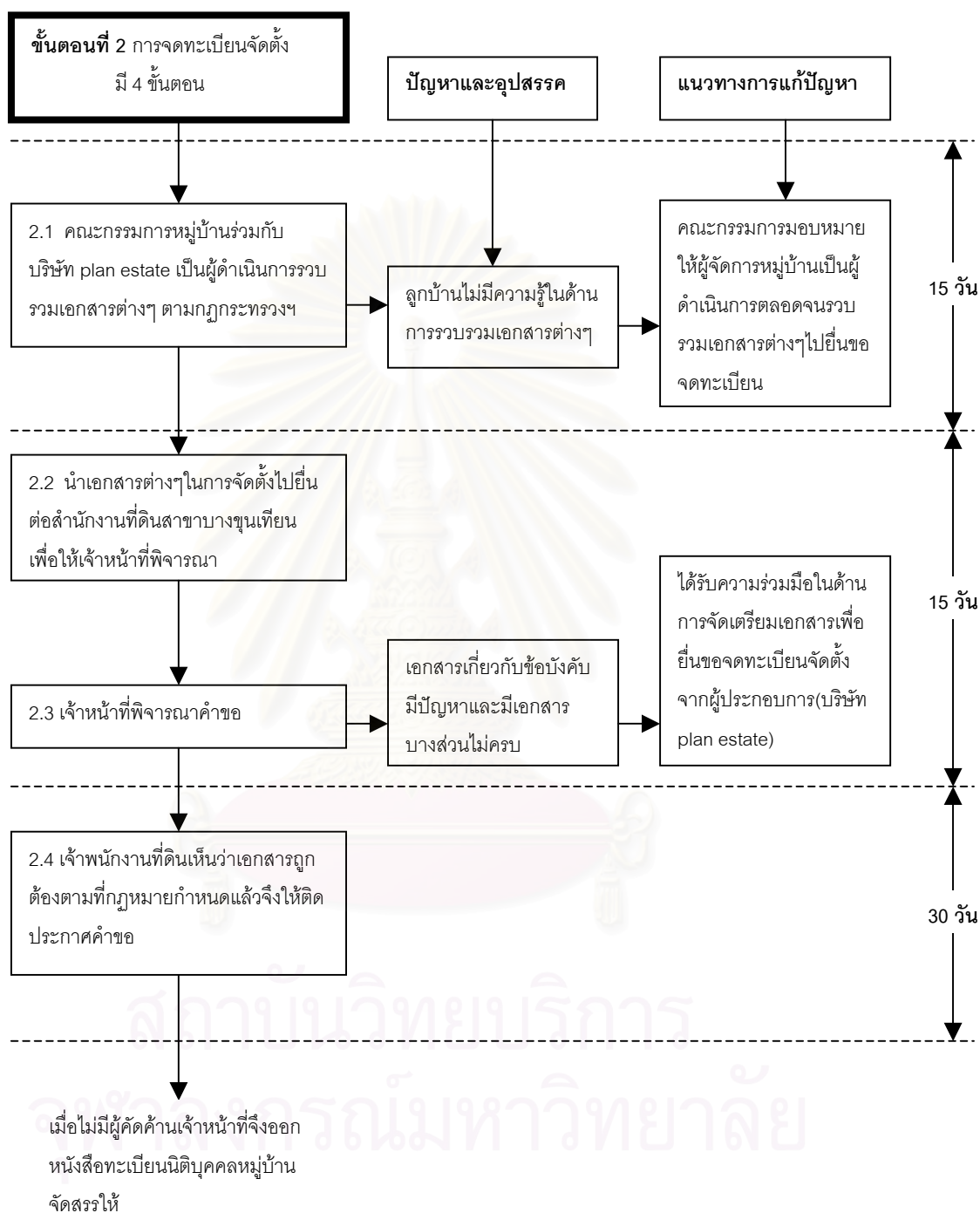
ปัจจุบันเหลือเพียงขั้นตอนการรับอินเทอร์เน็ตส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ มาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

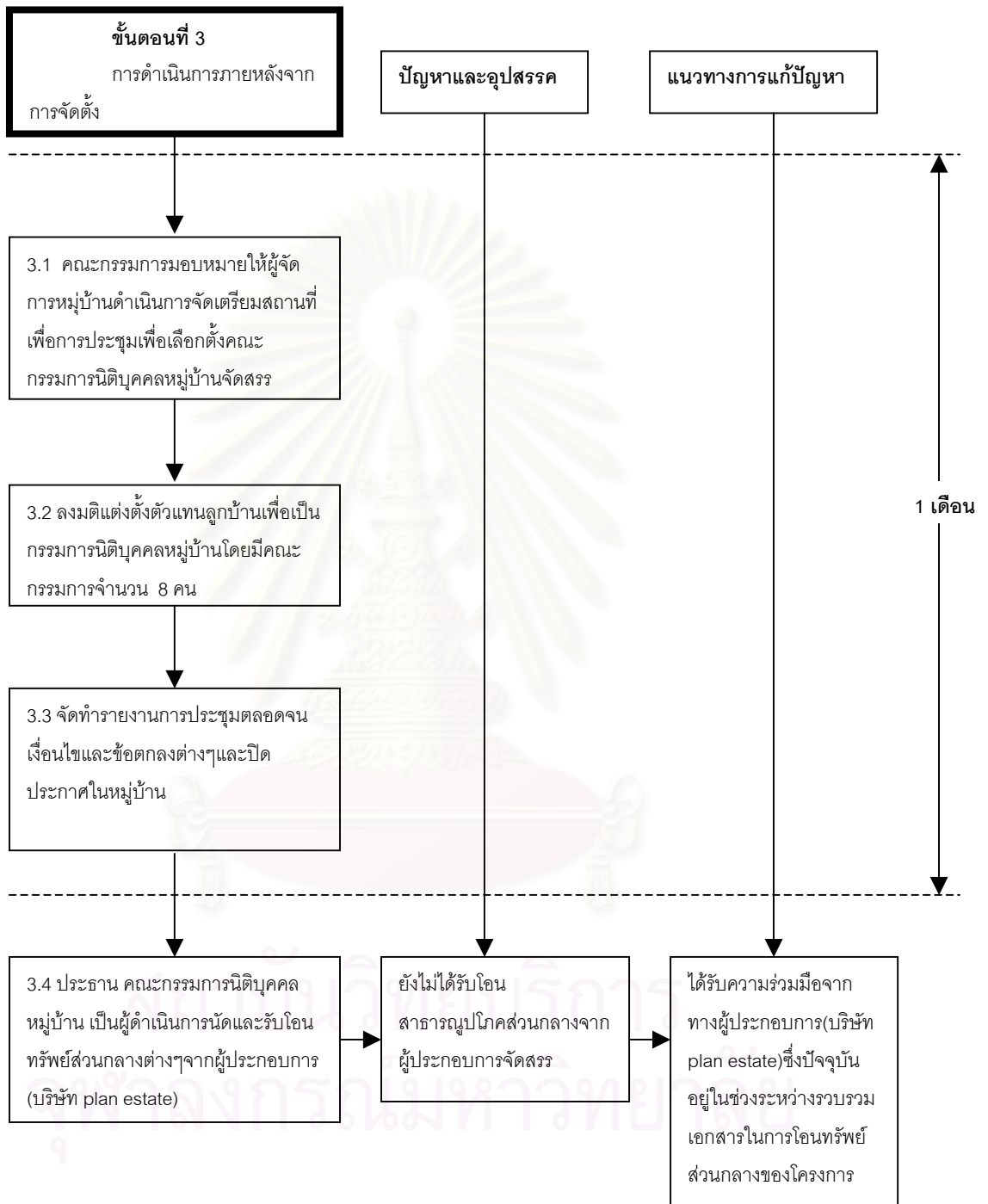
แผนผังที่ 4 - 12 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านสวนริมคลองบางมด



แผนผังที่ 4 - 12 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านสวนริมคลองบางมด (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 12 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านสวนริมคลองบางมด (ต่อ)



4.15 โครงการ บ้านรามอินทรา¹³

โครงการ บ้านรามอินทราได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “บ้านรามอินทรา” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบึงกุ่ม เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “บ้านรามอินทรา”
2. ที่ตั้ง ซอยประเสริฐธรรม ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2545 และปิดการขายปีพ.ศ.2547 (พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน 121 หลัง
โดยมีราคาขาย 6-10 ล้านบาท
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 12 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
พื้นที่ขายประมาณ 10 ไร่
พื้นที่สวนกลางประมาณ 2 ไร่
7. พื้นที่สวนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สระว่ายน้ำ/สโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “บ้านรามอินทรา”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 26/4 ซอยประเสริฐธรรม ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านรามอินทรามีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด มหาชน) มาก่อนซึ่งเป็นการดูแลในช่วงระหว่างเปิดการขายโครงการ
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 8 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ว่าจ้างบริษัทบริหารทรัพย์สิน IRM (บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด) ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าสวนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 20บาท/ตร.วา
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการสวนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 200,000 บาท/เดือน
8. ค่าบริหารและจัดการสวนกลางของหมู่บ้านประมาณ 200,000 บาท/เดือน
9. โครงการบ้านรามอินทรา มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรรล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 3 ปี
10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน
11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

¹³ สัมภาษณ์ กฤษ แสงส่องใส, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านรามอินทรา, 23 พฤศจิกายน 2547.

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสรร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท IRM (บริษัท อินเตอร์เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด
- พนักงานดูแลสวน
- พนักงานซ่อมบำรุง

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท IRM (บริษัท อินเตอร์เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “บ้านรามอินทรา” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “บ้านรามอินทรา” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน ได้ดำเนินการว่าจ้างบริษัท IRM ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับคณะกรรมการหมู่บ้านและลูกบ้านเพื่อแจ้งรายละเอียดและขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อลูกบ้านตั้งแต่วันที่เริ่มมีการโอนบ้าน

1.2 บริษัท IRM ดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของข้อบังคับต่างๆและบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน ที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.3 บริษัท IRM เป็นผู้ดำเนินการติดประกาศรายละเอียดตามข้อ 1.2 โดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศใน นสพ.ท้องถิ่นเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหารือ(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5)

1.4 บริษัท IRM เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุมหลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่และลูกบ้านบางคนไม่ทราบกำหนดการและวันประชุมเนื่องยังมีผู้ซื้อบางส่วนที่ยังไม่มีการย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการจึงยังไม่ได้รับเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยให้บริษัท IRM ดำเนินการความรู้ในด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนให้ความรู้ในรายละเอียดข้อกำหนดต่างๆ เพื่อให้มีความเข้าใจกับลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- บริษัท IRM ดำเนินการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ในรายละเอียดของการจัดตั้งและกำหนดการวันประชุมอย่างสม่ำเสมอ

- มีการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะล่วงหน้าในวันโอน 3 ปี เพื่อใช้เป็นเงื่อนไขสำคัญในการนัดผู้ซื้อประชุมเพื่อการบริหารเงินทุนในส่วนนี้และสามารถลดปัญหาในการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในขณะที่ยังไม่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งโดยทางโครงการบ้านรามอินทราได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่ปีกลางปี พ.ศ.2545 – ต้นปี พ.ศ.2547คิดเป็นระยะเวลาประมาณ 1 ปี 6 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยบริษัท IRM เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบึงกุ่ม เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7) โดยทางบริษัท IRM เป็นผู้ดำเนินการในขั้นตอนนี้

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านของปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านไม่มีความรู้ในด้านการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมาย

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ผู้ประกอบการจัดสรรมอบอำนาจให้บริษัท IRM เป็นผู้ดำเนินการตลอดจนรวบรวมเอกสารต่างๆไปยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาพระชนก จึงลดปัญหาระหว่างลูกบ้านกับผู้ประกอบการจัดสรรได้

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการบ้านรามอินทรา ได้ใช้เวลาส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียน 30 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 3 วัน

- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนนี้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบ้านรามอินทรา ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 บริษัท IRM ได้ดำเนินการจัดเตรียมเอกสารและสถานที่ (สโมสรของโครงการ) ตลอดจนดำเนินการนัดเวลาเพื่อการประชุมคัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคต่างๆภายในโครงการ

3.2 มีการแต่งตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการหมู่บ้านโดยโครงการบ้านรามอินทราจัดให้มีกิจกรรมภายในหมู่บ้านจำนวน 8 คน

3.3 บริษัท IRM เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท IRM เป็นตัวแทนดำเนินการเพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ (บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการเกี่ยงภาระในการเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่ยยากและเสียเวลา

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้น้อยมากเนื่องจากเจ้าของโครงการจัดสรร (บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน) ได้ว่าจ้างบริษัท IRM ดำเนินงานในขั้นตอนนี้ทั้งการรวบรวมเอกสารต่างๆตลอดจนมีการให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ของบริษัทในการเข้ามาดูแลบริหารหมู่บ้านว่ามีข้อดีในด้านใดบ้างซึ่งทำให้สามารถลดและแบ่งเบาภาระของกรรมการ และลูกบ้านได้มาก

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ แต่ทางบริษัท IRM ได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไข และข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน รวม 4 ขั้นตอนเป็นระยะเวลาประมาณ 2 เดือน

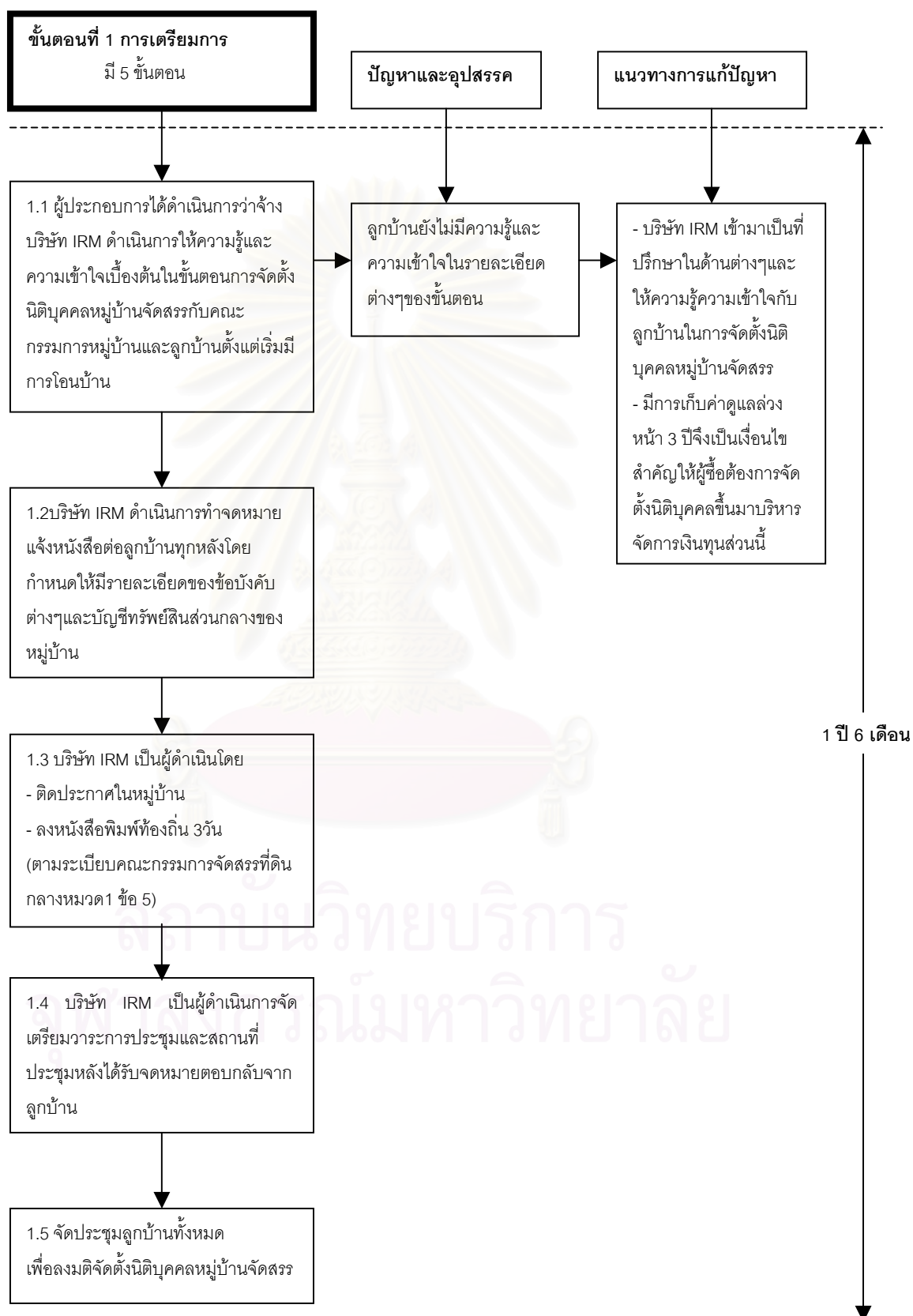
สรุปผลการศึกษาโครงการบ้านรามอินทรา

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านรามอินทราพบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบึงกุ่ม

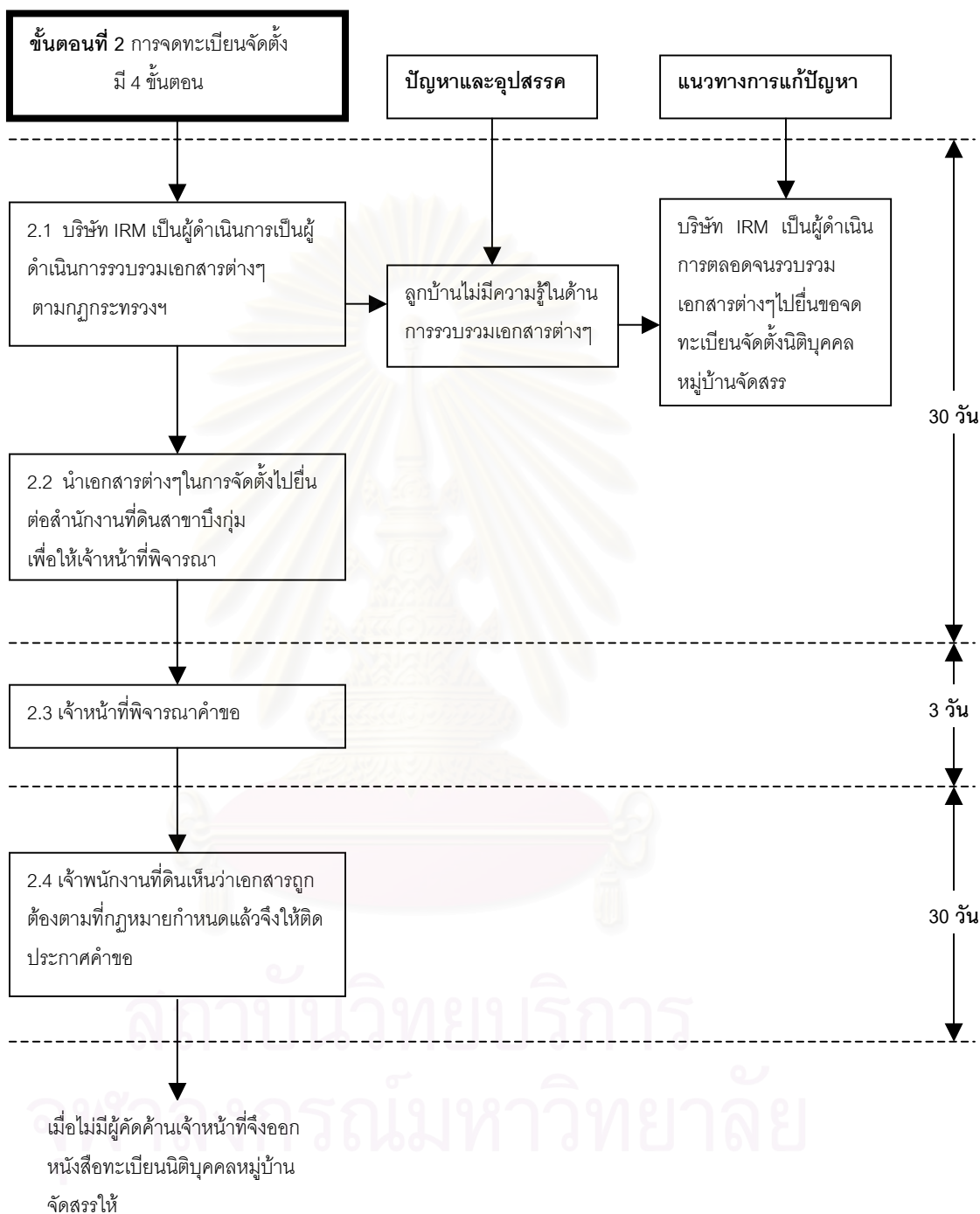
และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการโอนทรัพย์ส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”บ้านรามอินทรา” รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 1 ปี 10 เดือน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

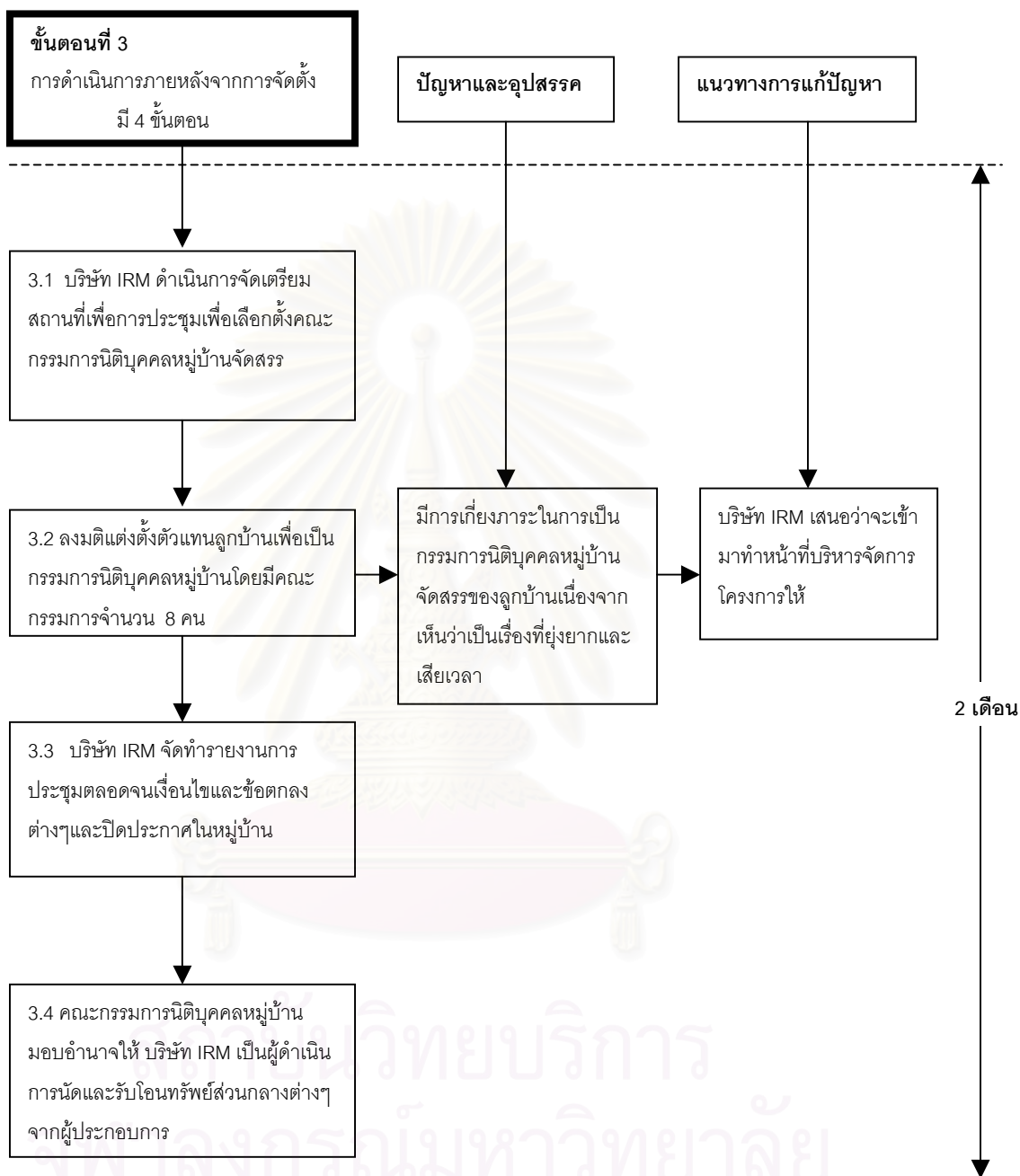
แผนผังที่ 4 - 13 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านรามอินทรา



แผนผังที่ 4 - 13 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านรามอินทรา (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 13 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ บ้านรามอินทรา (ต่อ)



4.16 โครงการ เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง¹⁴

โครงการ เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหงได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง” ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบึงกุ่ม เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง”
2. ที่ตั้ง ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2539 และปิดการขายปีพ.ศ.2543 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 149 หลัง มีราคาขายประมาณ 1.6-2.5 ล้านบาท

5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ

6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 48/197 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการเซ็นเตอร์เพลส รามคำแหงมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยผู้ประกอบการจัดสรร
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 9 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ว่าจ้างบริษัท บริหารบริหารทรัพย์สิน unity management เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
6. โครงการเซ็นเตอร์เพลส รามคำแหงได้รับเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้ง
7. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน
8. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย
 - สวนสาธารณะ
 - ถนนในโครงการทั้งหมด
 - ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
 มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ
9. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย
 - เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.

¹⁴ สัมภาษณ์ อรณัฐ, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านเซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง, 25 มกราคม 2548.

- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหาร บริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน เป็นผู้กำหนดนโยบาย ให้บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้าน ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ผู้ประกอบการจัดสรรได้ดำเนินการว่าจ้างบริษัท unity management เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2 บริษัท unity management ทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของข้อบังคับและบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ตาม พ.ร.บ. จัดสรร 43 มาตรา 45) และดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านในโครงการ เพื่อประชุมหารือว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.3 บริษัท unity management ดำเนินการติดประกาศรายละเอียดตามข้อ 1.2 โดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศใน นสพ.ท้องถิ่นเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหารือ(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5)

1.4 บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุมหลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคัดเลือกตัวแทนลูกบ้านในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษามิพบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่ อีกทั้งลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่สนใจและไม่ให้ความร่วมมือในการจัดตั้งเท่าที่ควร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

-ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยบริษัท unity management ให้ตัวแทนซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ในด้านนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาร่วมให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกบ้านในการ

จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ว่ามีข้อดีในด้านใดบ้างซึ่งทำให้ลดและแบ่งเบาภาระของกรรมการและลูกบ้านได้

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการเซ็นเตอร์เพลส รวมค่าแห่งได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ทั้ง 5 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 6 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา

ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยกลุ่มลูกบ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบึงกุ่มเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษามิพบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านบางคนยังเห็นว่าการจัดตั้งเป็นเรื่องยุ่งยากเนื่องจากคิดว่าการดูแลและบริหารหมู่บ้านต้องใช้ผู้มีความรู้และต้องโปร่งใส

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- บริษัท unity management ได้เสนอแนวทางการบริหารหมู่บ้านโดยให้บริษัท เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารโครงการต่อไปโดยมีกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานและกำหนดข้อบังคับต่างๆอีกทั้งยังสามารถลดความขัดแย้งระหว่างลูกบ้านและยังแบ่งเบาภาระของลูกบ้านได้อีกด้วย

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการเซ็นเตอร์เพลส รวมค่าแห่งได้ใช้ระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 บริษัท unity management ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมคัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรวบรวมข้อมูลเพื่อชี้แจงรายละเอียดการดำเนินการ

3.2 มีการแต่งตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยโครงการเซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง จัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 9 คน

3.3 บริษัท unity management เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท unity management เป็นตัวแทนดำเนินการเพื่อรับอินเทอร์เน็ตส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการเกี่ยวเกาะในการเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่งยากและเสียเวลา

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านแนวทางการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า สาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้น้อยมากเนื่องจากได้มีการว่าจ้างบริษัท unity management เข้ามาร่วมให้คำปรึกษาและดำเนินการจัดตั้งจึงทำให้ลดปัญหาต่างๆได้มากขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนส่วนนี้ แต่ทางโครงการ เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง ได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านรวมทั้งหมด 4 ชั้นเป็นระยะเวลาประมาณ 2 เดือน

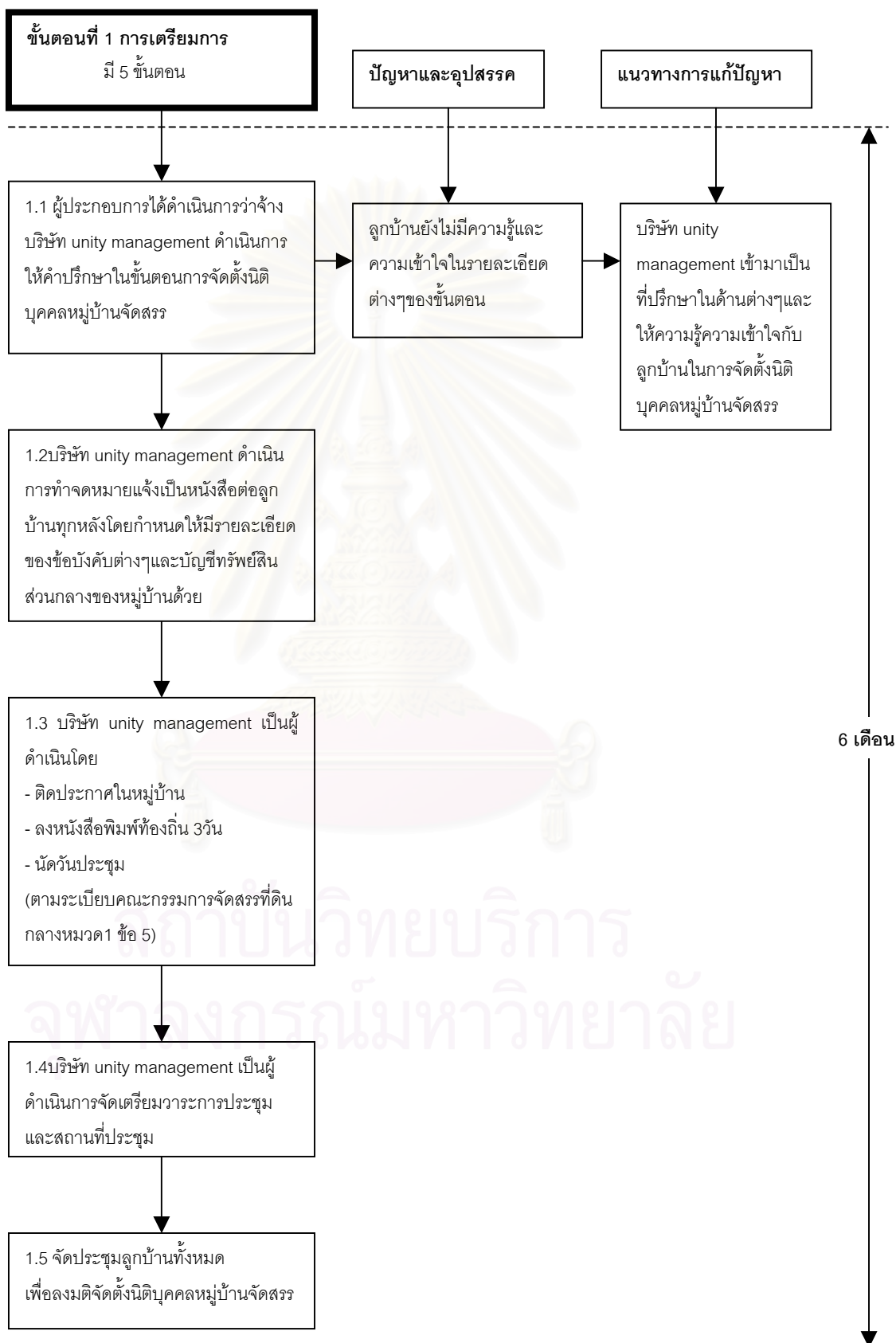
สรุปผลการศึกษาโครงการเซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบึงกุ่ม

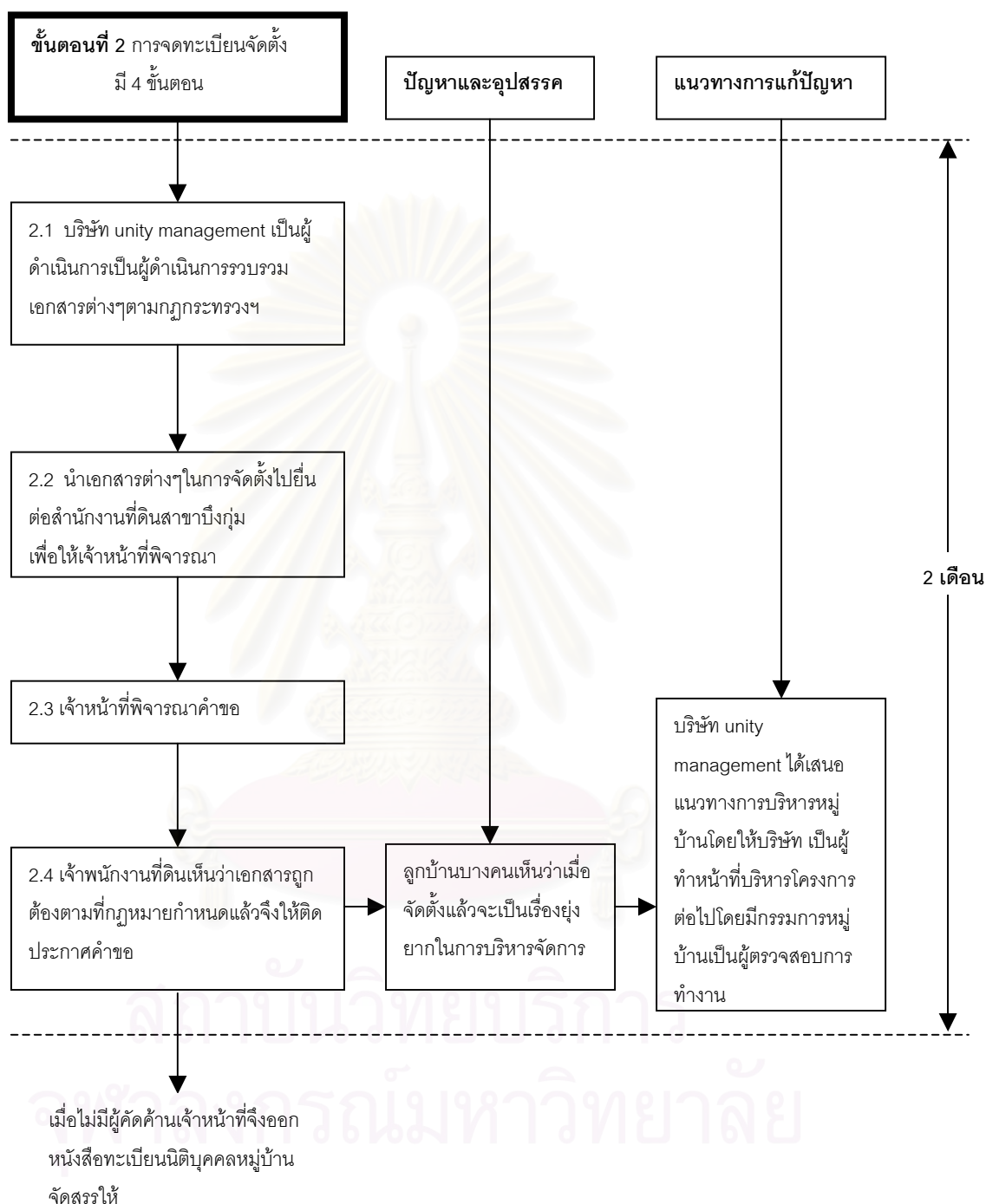
และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหรือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการอินเทอร์เน็ตส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง” รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 10 เดือน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

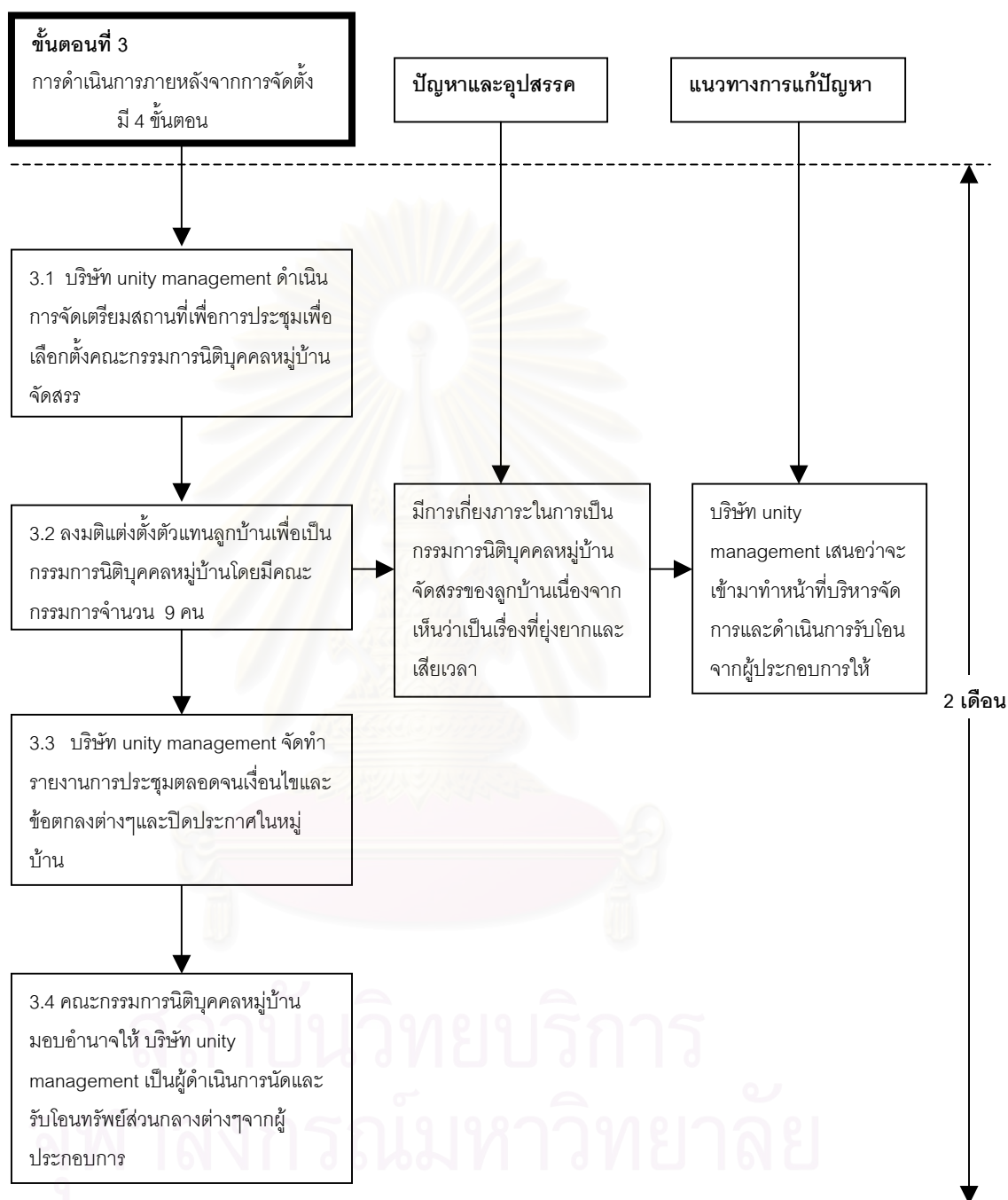
แผนผังที่ 4 - 14 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ เซ็นเตอร์เพลส งามคำแหง



แผนผังที่ 4 - 14 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 14 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง (ต่อ)



4.17 โครงการ โฮมเพลส สุขุมวิท 71¹⁵

โครงการ โฮมเพลส สุขุมวิท 71 ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “โฮมเพลส สุขุมวิท 71” ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาพระโขนง เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “โฮมเพลส สุขุมวิท 71”
2. ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท 71 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2537 และปิดการขายปีพ.ศ.2541 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น

- บ้านเดี่ยว จำนวน 20 หลัง
- ทาวน์เฮาส์ จำนวน 54 หลัง

มีราคาขายประมาณ 5-10 ล้านบาท

5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 72 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สระว่ายน้ำ/สโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “โฮมเพลส สุขุมวิท 71”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 172/61 ถนนสุขุมวิท 71 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการโฮมเพลส สุขุมวิท 71 มีการดูแลและบริหารหมู่บ้านในรูปแบบ กรรมการหมู่บ้านดำเนินงานร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน)
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 7 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยมติของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน)ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลเงินกองทุนเพื่อบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
6. ปัจจุบันยังไม่ดำเนินการจัดเก็บค่าส่วนกลางเนื่องจากมีเงินกองทุนในการบริหารและดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการอยู่
7. โครงการโฮมเพลส สุขุมวิท 71 มีเงินทุนจากผู้ประกอบการจัดสรรในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคซึ่งมีการเก็บในตอมโอบนบ้านเป็นจำนวนเงิน 120,000 บาท/หลัง
8. โครงการมีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้านโดยมีการจัดเก็บค่าใช้บริการสระว่ายน้ำจากบุคคลภายนอก
9. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย
 - สวนสาธารณะ
 - ถนนในโครงการทั้งหมด

¹⁵ สัมภาษณ์ ครอบใจ, เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน, 27 ธันวาคม 2547.

- ระบบสุขภาพภิบาลในโครงการ
- ระบายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัทผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัทผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “โฮมเพลส สุขุมวิท 71” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “โฮมเพลส สุขุมวิท 71” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ผู้ประกอบการจัดสรรได้ดำเนินว่าจ้างบริษัท unity management เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2 บริษัท unity management ทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของข้อบังคับและบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่โอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ตาม พ.ร.บ. จัดสรร 43 มาตรา 45)และดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านในโครงการเพื่อประชุมหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.3 บริษัท unity management ดำเนินการติดประกาศรายละเอียดตามข้อ 1.2 โดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศใน นสพ.ท้องถิ่นเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหารือ(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด1 ข้อ 5)

1.4 บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุม(บริเวณสโมสรของโครงการ)หลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.5 จัดประชุมคณะกรรมการชอยทั้งหมดซึ่งมีการรวบรวมเอกสารต่างๆที่ใช้จัดตั้งจากลูกบ้านในชอยเพื่อลงมติเกินกึ่งหนึ่งในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่ อีกทั้งลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่สนใจและให้ความร่วมมือเท่าที่ควร

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

-ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยบริษัท unity management ให้ตัวแทนซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ในด้านนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาร่วมให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ว่ามีข้อดีในด้านใดบ้างซึ่งทำให้ลดและแบ่งเบาภาระของกรรมการและลูกบ้านได้

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการโฮมเพลส สุขุมวิท 71 ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ทั้ง 5 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยกลุ่มลูกบ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาพระโขนงเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 จากการสัมภาษณ์พบว่ามีรายละเอียดของเอกสารรายชื่อลงมติจัดตั้งบางส่วนไม่ตรงกับรายชื่อในโฉนดจึงต้องนำกลับมาแก้ไขเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณาอีกครั้ง

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- มีปัญหาในการรวบรวมเอกสารที่ใช้เพื่อการจัดตั้งจึงทำให้มีความล่าช้าในขั้นตอนนี้

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ได้รับความร่วมมือในด้านการจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งจากผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน)

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการโฮมเพลส สุขุมวิท 71 ใช้ระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 3 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 บริษัท unity management ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมคณะกรรมการชอยเพื่อคัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรวบรวมข้อมูลเพื่อชี้แจงรายละเอียดการดำเนินการ

3.2 มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชอยเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านโดยโครงการโฮมเพลส สุขุมวิท 71จัดให้มีจำนวนกรรมการนิติบุคคลภายในหมู่บ้านจำนวน 7 คน

3.3 บริษัท unity management เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน มอบอำนาจให้ บริษัท unity management เป็นผู้ดำเนินการนัดและรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากผู้ประกอบการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการใช้ระยะเวลานานในการรวบรวมเอกสารต่างๆจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน)

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้มีน้อยมากเนื่องจากได้มีการว่าจ้างบริษัท unity management เข้ามาช่วยให้คำปรึกษาและดำเนินการจัดตั้งจึงทำให้ลดปัญหาต่างๆได้มากขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ แต่ทางโครงการ โฮมเพลส สุขุมวิท 71ได้ใช้ระยะเวลาดังแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 2 เดือน โดยในปัจจุบันยังอยู่ในช่วงระหว่างรวบรวมเอกสารในการโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน) อยู่

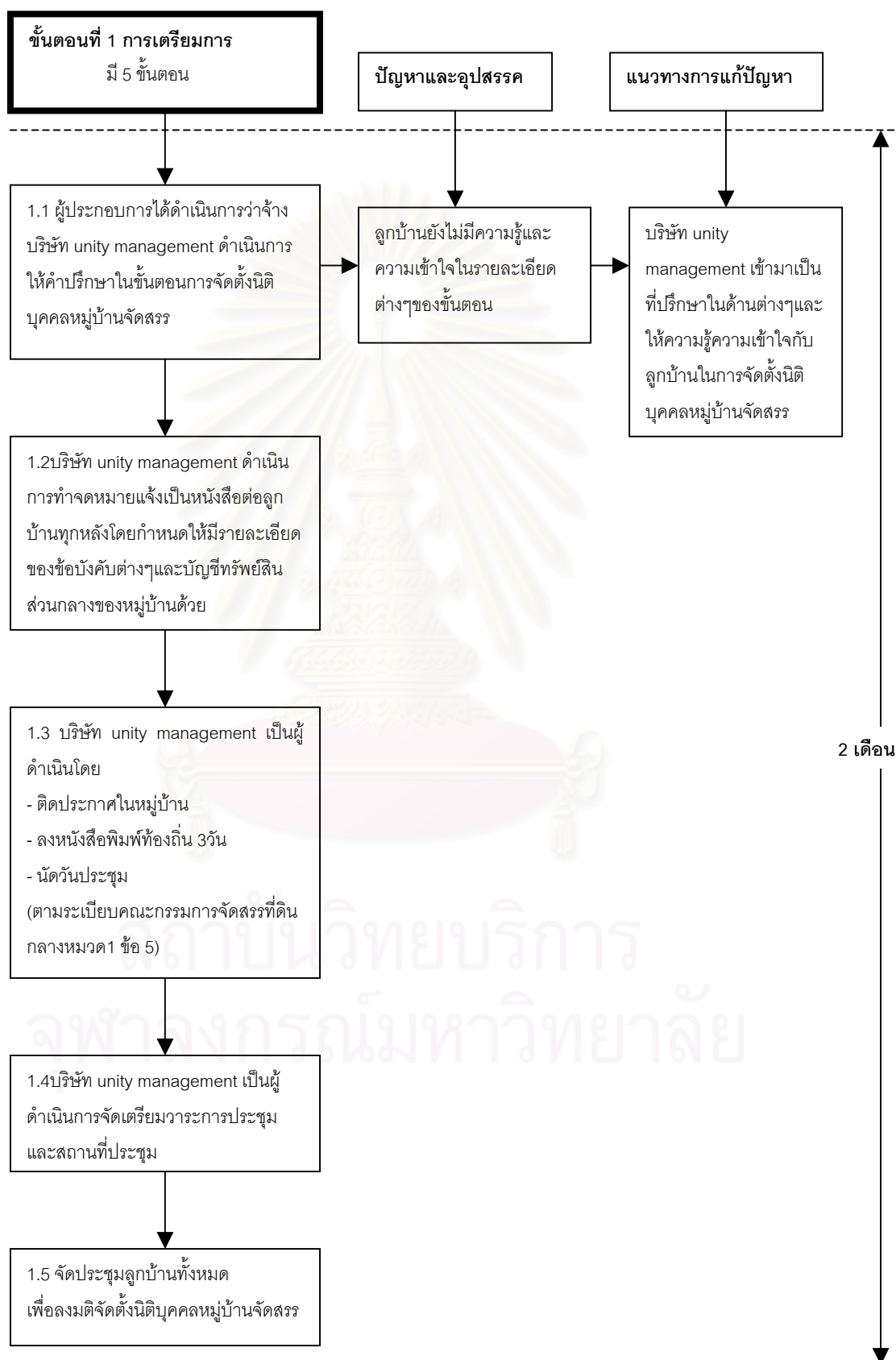
สรุปผลการศึกษาโครงการโฮมเพลส สุขุมวิท 71

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการโฮมเพลส สุขุมวิท 71พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด1หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาพระโขนง

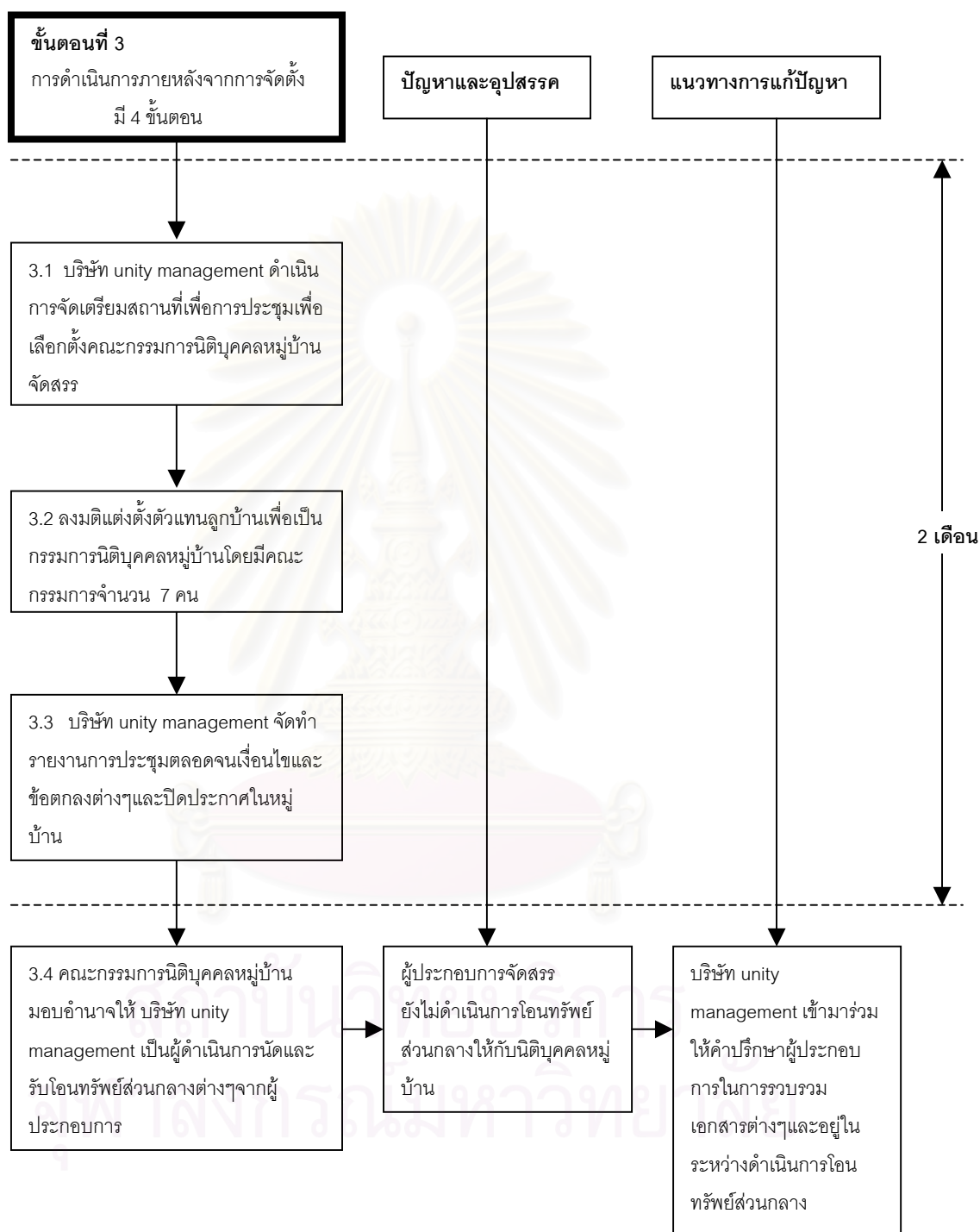
และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้านจนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปจนถึงการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"โฮมเพลส สุขุมวิท 71" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 7 เดือน

ปัจจุบันเหลือเพียงขั้นตอนการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น

แผนผังที่ 4 - 15 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
ไฮมเพลส สุขุมวิท 71



แผนผังที่ 4 - 15 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
โฮมเพลส สุขุมวิท 71 (ต่อ)



4.18 โครงการ มัณฑนา-พระราม 9 วงแหวน¹⁶

โครงการ มัณฑนา-พระราม 9 วงแหวนได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “มัณฑนา-พระราม 9 วงแหวน” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา บึงกุ่ม เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “มัณฑนา-พระราม 9 วงแหวน”
2. ที่ตั้ง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2544 และปิดการขายปีพ.ศ.2545 (พรบ.จัดสรรที่ดิน 43)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน 180 หลัง โดยมีราคาขาย 5 ล้านบาทขึ้นไป
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สนามเด็กเล่น/สระว่ายน้ำ/สโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “มัณฑนา-พระราม 9 วงแหวน”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 109/90 หมู่บ้านมัณฑนา-พระราม 9 วงแหวน แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการมัณฑนา-พระราม 9 วงแหวนมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยรูปแบบกรรมการหมู่บ้านมาก่อน
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 9 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการโดยมีการว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บค่าส่วนกลางและบริหารส่วนต่างๆในหมู่บ้าน
6. ปัจจุบันยังไม่ดำเนินการจัดเก็บค่าส่วนกลางเนื่องจากมีเงินกองทุนในการบริหารและดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการอยู่
7. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 300,000 บาท/เดือน
8. โครงการมัณฑนา-พระราม 9 วงแหวนมีเงินกองทุนจากผู้ประกอบการจัดสรร(แลนด์ แอนด์ เฮาส์) ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคซึ่งมีการเก็บในตอมอนบ้าน
9. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน
10. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย
 - สวนสาธารณะ
 - ถนนในโครงการทั้งหมด

¹⁶ สัมภาษณ์ วนิดา ชูศรี, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านมัณฑนา-พระราม 9 วงแหวน, 29 ธันวาคม 2547.

- ระบบสุขภาพภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

11. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานดูแลสวน
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “มณฑนา-พระราม 9 วงแหวน” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “มณฑนา-พระราม 9 วงแหวน” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ผู้ประกอบการจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) แจ้งคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อให้ดำเนินการประชุมเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2 คณะกรรมการหมู่บ้านได้ร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) ร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.3 ตัวแทนจากผู้ประกอบการจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือตลอดจนข้อดี-ข้อเสียด้านต่างๆต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วันโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5)

1.4 แจ้งและนัดเวลาประชุมเพื่อโดยมีตัวแทนจากผู้ประกอบการจัดสรร(แลนด์ แอนด์ เฮาส์)เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมรายละเอียดในการจัดตั้งและวาระในการประชุม

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเกินกึ่งหนึ่งจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจและมีความลังเลสงสัยในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่ของกรมการให้ผู้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) ดำเนินการเรื่องบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆให้มีความโปร่งใส

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้ตัวแทนจากผู้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) เข้ามาช่วยชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อให้การลงมติจัดตั้งสะดวกมากยิ่งขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการมณฑนา-พระราม 9วงแหวนได้ใช้ระยะเวลาในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 5 ขั้นตอนประมาณ 6 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

- 2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับผู้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม
- 2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบึงกุ่มเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา
- 2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านบางคนยังเห็นว่าการจัดตั้งเป็นเรื่องยุ่งยากเนื่องจากคิดว่าการดูแลและบริหารหมู่บ้านต้องใช้ผู้มีความรู้และต้องโปร่งใส

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ผู้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แลนด์ แอนด์ เฮาส์) ได้เสนอแนวทางการบริหารหมู่บ้านโดยให้มีการดำเนินการว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านเพื่อทำหน้าที่บริหารหมู่บ้านโดยมีกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานและกำหนดข้อบังคับต่างๆอีกทั้งยังสามารถลดความขัดแย้งระหว่างลูกบ้านและแบ่งเบาภาระของลูกบ้านได้อีกด้วย

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการมณฑนา-พระราม 9 วงแหวนใช้ระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 3 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 3 ขั้นตอนดังนี้

3.1 ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการติดต่อผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์) เพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ

3.2 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน มอบอำนาจให้ ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการนัดและรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากผู้ประกอบการ

3.3 จัดทำเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆในการบริหารหมู่บ้านเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศในหมู่บ้าน

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการใช้ระยะเวลานานในการรวบรวมเอกสารต่างๆจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์)

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้มีน้อยมากเนื่องจาก

- ไม่มีการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านใหม่เนื่องจากได้มีการกำหนดให้คณะกรรมการชุดเดิมเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงทำให้ลดระยะเวลาและปัญหาต่างๆในขั้นตอนนี้ลงได้

- ได้รับความร่วมมือในการดำเนินการจัดตั้งจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์) เองจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนมากขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ แต่ทางโครงการ มณฑนา-พระราม 9 วงแหวน ได้ใช้ระยะเวลาดังแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 2 เดือน โดยในปัจจุบันยังอยู่ในช่วงระหว่างรวบรวมเอกสารในการโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์) อยู่

สรุปผลการศึกษาโครงการมณฑนา-พระราม 9 วงแหวน

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการมณฑนา-พระราม 9 วงแหวน พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบึงกุ่ม

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้านจนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหรือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไปจนถึงการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”มณฑนา-พระราม 9 วงแหวน” รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 11 เดือน

ปัจจุบันเหลือเพียงขั้นตอนการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ มาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น

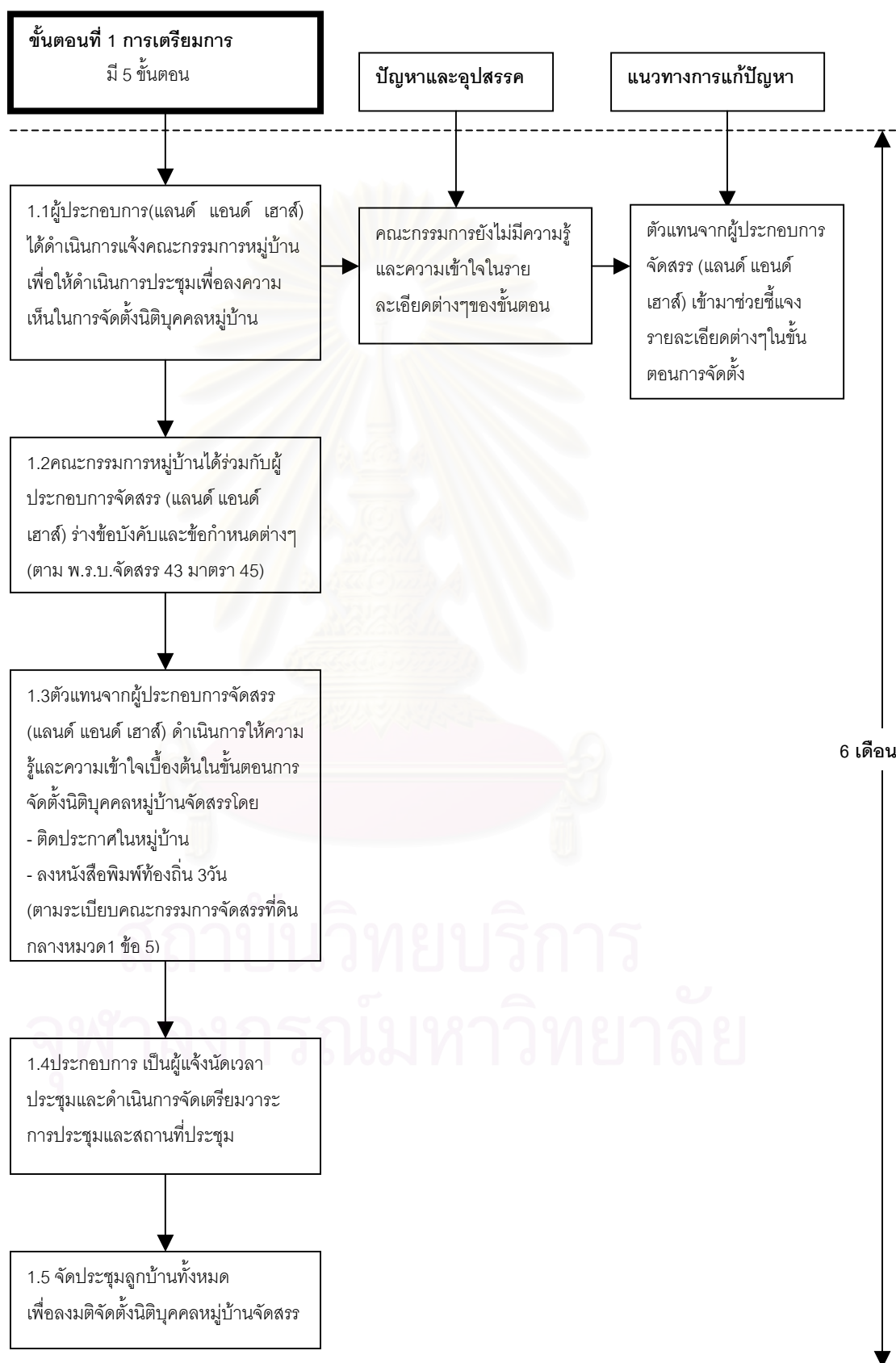
นอกจากนั้นโครงการมณฑนา-พระราม 9 วงแหวน ได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆ โดยแบ่งออกเป็น

- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 3,000 บาท

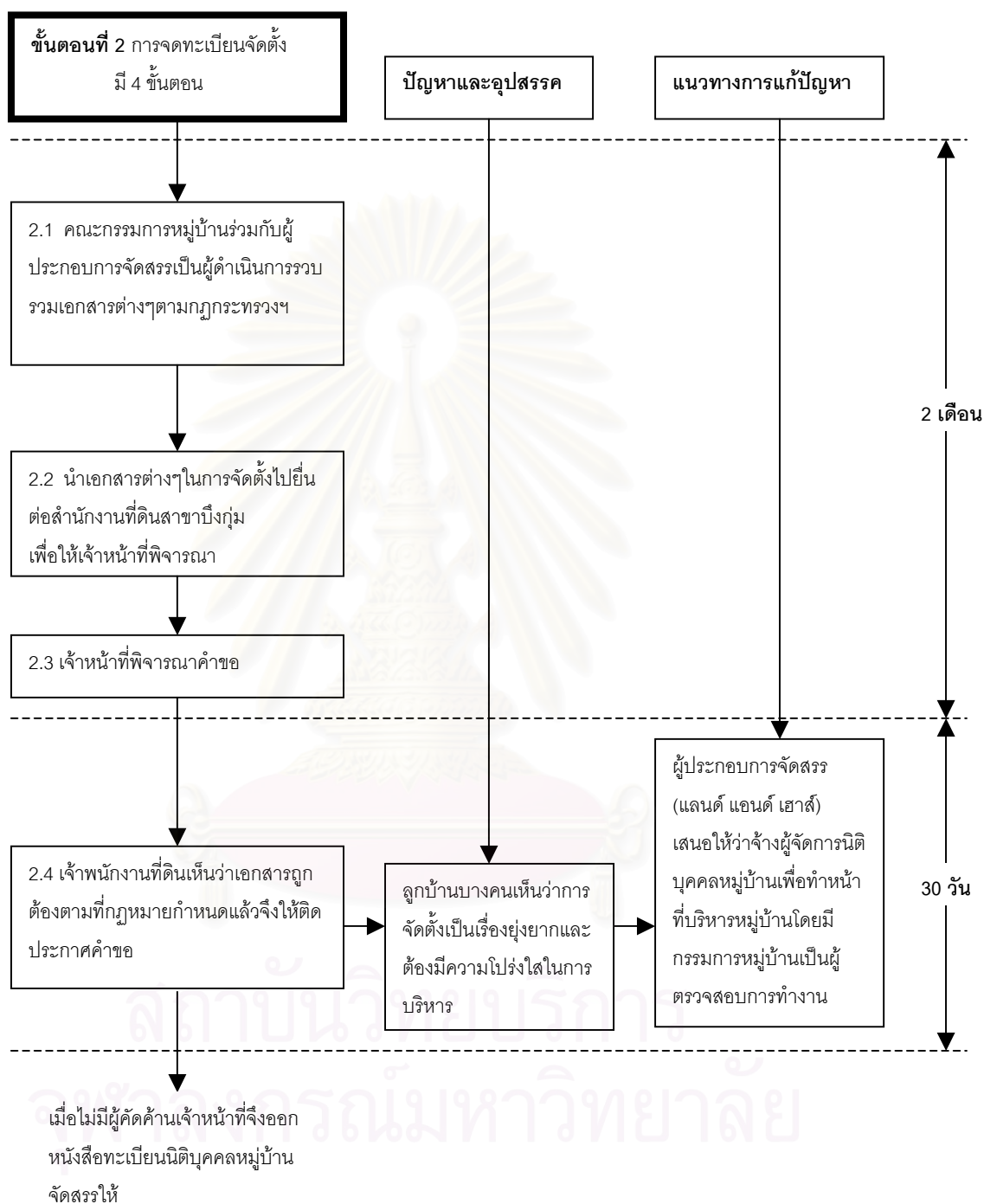


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

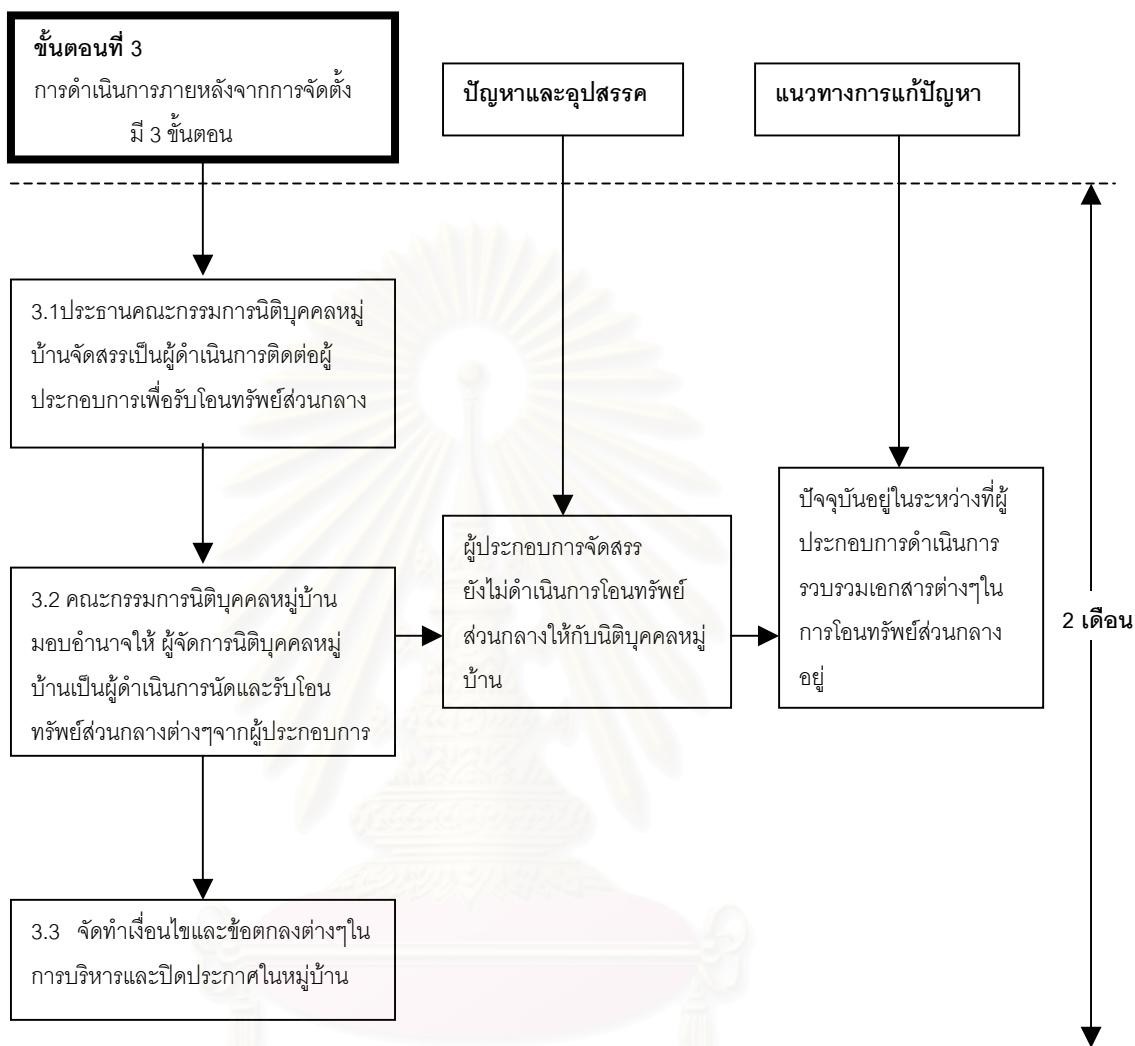
แผนผังที่ 4 - 16 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
มิ่งมณฑา-พระราม 9 วงแหวน



แผนผังที่ 4 - 16 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
 มังคณา-พระราม 9 วงแหวน (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 16 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
มิ่งมณฑา-พระราม 9 วงแหวน (ต่อ)



4.19 โครงการ โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 1¹⁷

โครงการ โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 1 ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 1” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางกอกน้อย เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 1”
2. ที่ตั้ง ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2540 และปิดการขายปีพ.ศ.2544 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็นบ้านเดี่ยวทั้งโครงการ จำนวน 93หลัง มีราคาขายประมาณ 5 ล้านบาทขึ้นไป

5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 2 ระยะ

6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 37 ไร่โดยแบ่งออกเป็น

พื้นที่ขายประมาณ 29 ไร่

พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 8 ไร่

7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ//สระว่ายน้ำและสโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 1”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 121 ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการโนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 1 มีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินงานร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน)

4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 8 คน

5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ว่าจ้างบริษัทบริหารทรัพย์สิน qpm(quality property management)เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ

6. ปัจจุบันยังไม่มี การจัดเก็บค่าบริหารสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆโดยจะเริ่มเก็บในปีพ.ศ.2549

7. โครงการโนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 1 มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรรเป็นจำนวนเงิน 9,000,000 บาท

8. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน

9. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

¹⁷ สัมภาษณ์ ระวี สุวรรณมณี, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านโนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 1, 4 มกราคม 2548.

สัมภาษณ์ วาสนา ตำแหน่ง, เจ้าหน้าที่ฝ่าย Property บริษัท Jones lang lasalle จำกัด, 25 มกราคม 2548.

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท qpm(quality property management)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

10. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- เจ้าหน้าที่ดูแลสวนสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด
- พนักงานซ่อมบำรุง

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท qpm(quality property management)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า1” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า1” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 6 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน)ได้ว่าจ้างให้บริษัท jones lang lasalle เป็นที่ปรึกษาในขั้นตอนต่างๆในการจดทะเบียน

1.2 บริษัท jones lang lasalle ได้ดำเนินการร่างข้อบังคับและทำจดหมายเป็นหนังสือแจ้งต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45)และดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านในโครงการเพื่อประชุมหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.3 บริษัท jones lang lasalle ดำเนินการติดประกาศรายละเอียดตามข้อ 1.2 โดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศใน นสพ.ท้องถิ่นเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหารือ(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด1 ข้อ 5)

1.4 บริษัท jones lang lasalle ได้ดำเนินการนัดประชุมระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านและตัวแทนผู้ประกอบการจัดสรรเพื่อชี้แจงรายละเอียดต่างๆในขั้นตอนการจัดตั้ง

1.5 บริษัท jones lang lasalle เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุมหลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.6 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคัดเลือกตัวแทนลูกบ้านในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

-ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยที่จ้างบริษัท jones lang lasalle เข้ามาช่วยให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ว่ามีข้อดีในด้านใดบ้างซึ่งทำให้ลดและแบ่งเบาภาระของกรรมการและลูกบ้านได้

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการโนเบิล วานา ปิ่นเกล้า1ได้ดำเนินการทั้ง 6 ขั้นตอนโดยใช้เวลา ประมาณ 3 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 3 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยบริษัท jones lang lasalleเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร ซึ่งเป็นเอกสารตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุมซึ่งมีประเด็นยอมรับมติจากที่ประชุมคือ มติในการจัดตั้ง ,มติยอมรับคณะกรรมการ , มติยอมรับข้อบังคับต่างๆ

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางกอกน้อยเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด1 ข้อ 7)โดยทางบริษัท jones lang lasalle เป็นผู้ดำเนินการในขั้นตอนนี้

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่าลูกบ้านบางคนยังเห็นว่าการจัดตั้งเป็นเรื่องยุ่งยากเนื่องจากคิดว่าการดูแลและบริหารหมู่บ้านต้องใช้ผู้มีความรู้และต้องโปร่งใส

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- บริษัทผู้ประกอบการจัดสรรได้เสนอแนวทางการบริหารหมู่บ้านโดยให้บริษัทบริหารทรัพย์สิน qpm(quality property management) เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารโครงการต่อไปโดยมีกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานและกำหนดข้อบังคับต่างๆอีกทั้งยังสามารถลดความขัดแย้งระหว่างลูกบ้านและยังแบ่งเบาภาระของลูกบ้านได้อีกด้วย

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการโนเบิล วานา ปิ่นเกล้าฯ ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารประมาณ 30 วัน
- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 10 วัน
- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการโนเบิล วานา ปิ่นเกล้าฯ ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 70 วัน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 3 ขั้นตอนดังนี้

3.1 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท jones lang lasalle เป็นผู้ดำเนินการโอนรวมทั้งให้เป็นผู้จัดเตรียมเอกสารต่างๆในการโอนทรัพย์สินกลางของหมู่บ้าน

3.2 บริษัท jones lang lasalle เป็นผู้ดำเนินการนัดผู้ประกอบการจัดสรรเพื่อดำเนินการรับโอนสาธารณูปโภคต่างๆในโครงการ

3.3 คณะกรรมการหมู่บ้านและบริษัท jones lang lasalle เป็นผู้จัดทำรายงานตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวโดยแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีปัญหาในด้านการเก็บรวบรวมเอกสารเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคบ้างเล็กน้อย

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้มีน้อยมากเนื่องจากมีบริษัท jones lang lasalle ซึ่งมีประสบการณ์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาบ้างแล้วเป็นผู้ดำเนินการจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนสาธารณูปโภคมากยิ่งขึ้น

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ แต่ทางบริษัท jones lang lasalle ได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมเอกสารเพื่อใช้ในการรับโอนสาธารณูปโภคต่างๆของโครงการ ตลอดจนรวบรวมเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 1 เดือน

สรุปผลการศึกษาโครงการโนเบิล วานา ปีนเกล้า 1

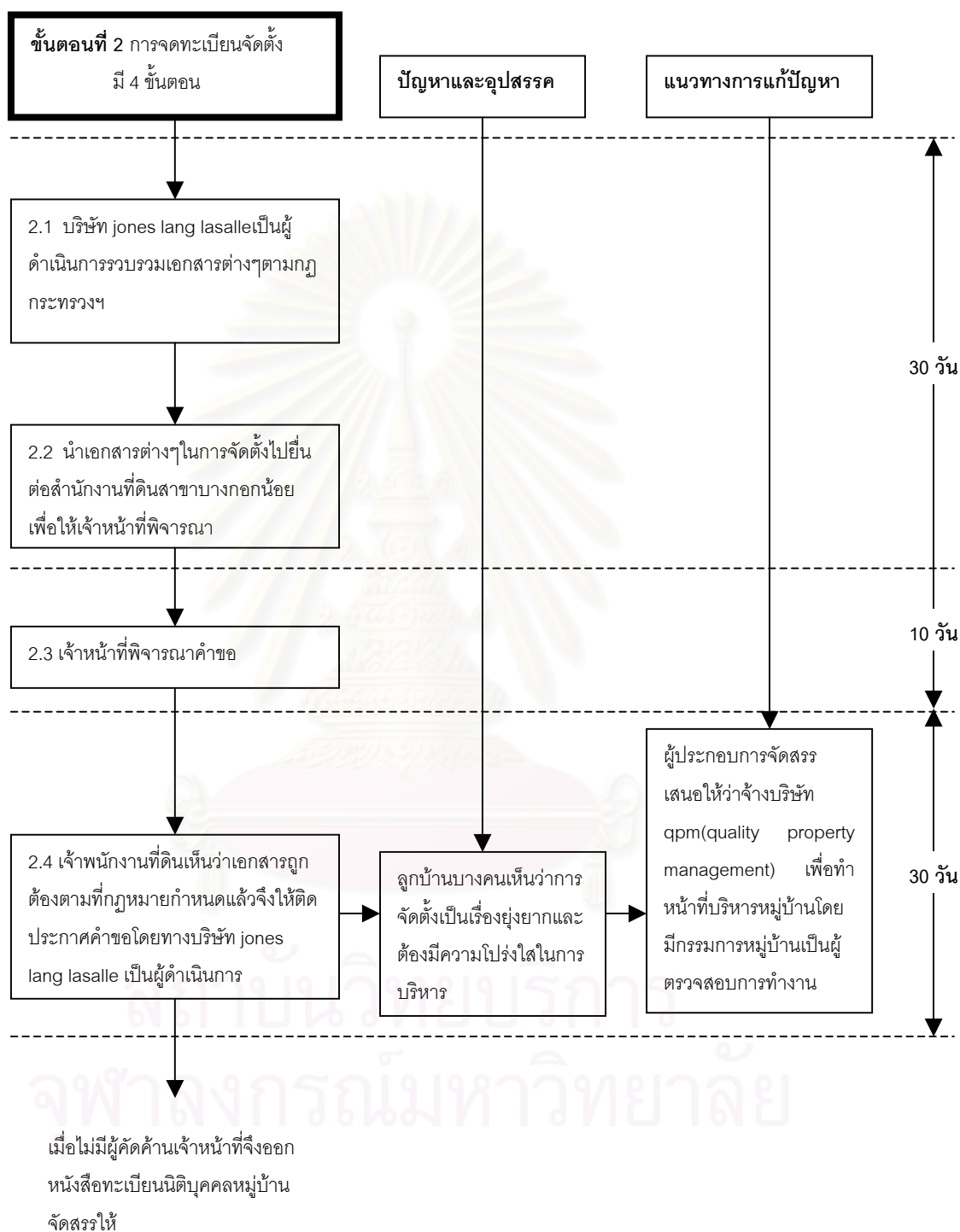
จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ โนเบิล วานา ปีนเกล้า 1 พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางกอกน้อย

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”โนเบิล วานา ปีนเกล้า 1” รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 6 เดือน

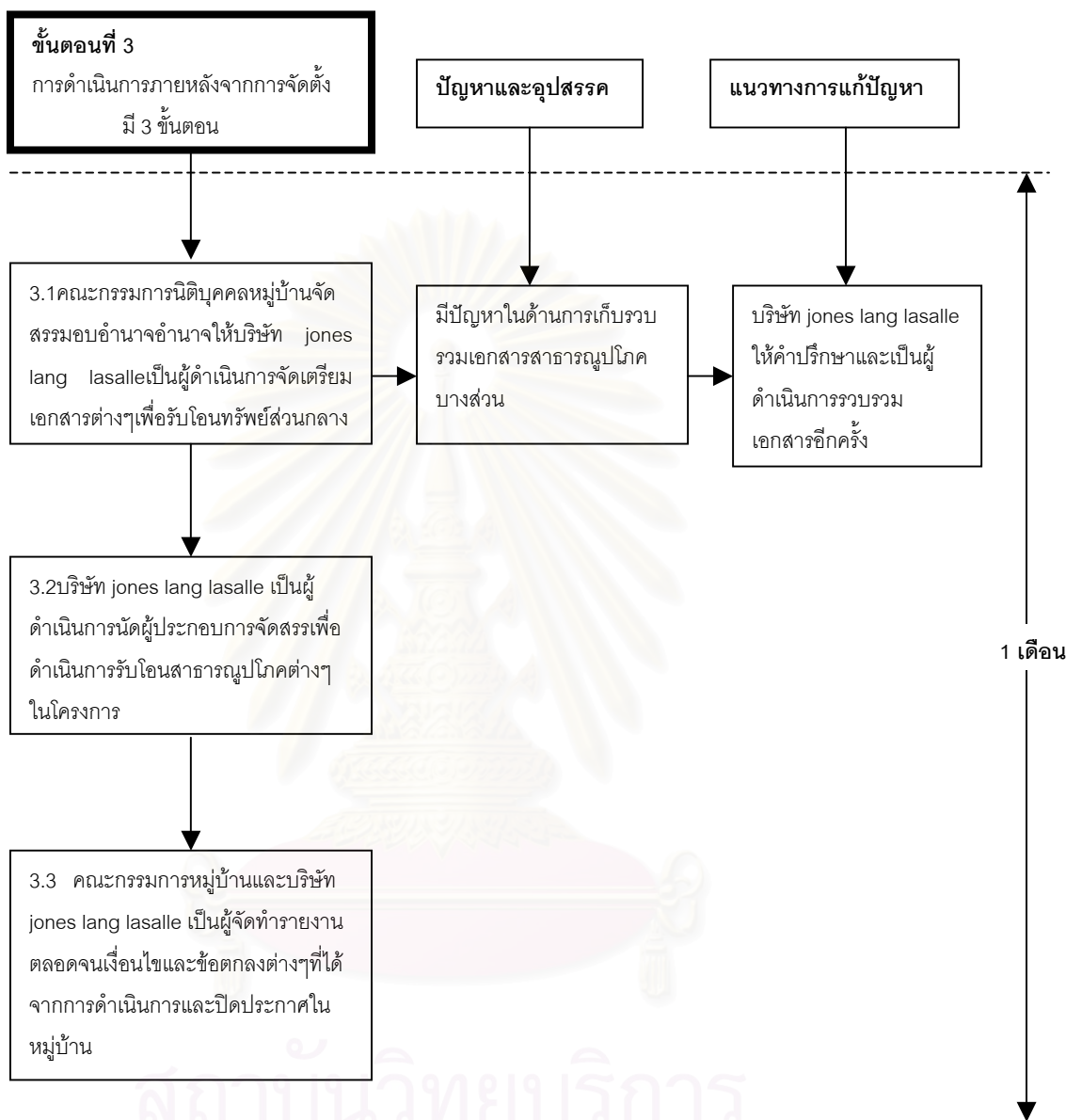


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 4 - 17 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
โนเบิลวานา ปิ่นเกล้า 1 (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 17 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
โนเบิลวานา ปิ่นเกล้า 1 (ต่อ)



สำนักงานวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.20 โครงการ นันทวัน พระราม 2¹⁸

โครงการ นันทวัน พระราม 2 ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “นันทวัน พระราม 2” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “นันทวัน พระราม 2”
2. ที่ตั้ง ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ. 2538 และปิดการขายปี พ.ศ. 2546 (จัดสรรที่ดิน ปว. 286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็นบ้านเดี่ยวทั้งโครงการ จำนวน 169 หลัง มีราคาขายประมาณ 10 ล้านบาทขึ้นไป
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 2 ระยะ
6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ//สระว่ายน้ำและสโมสร/ฟิตเนส และชานันท์

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นันทวัน พระราม 2”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 60 ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการนันทวัน พระราม 2 มีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์)
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 9 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ว่าจ้างบริษัท บริหารบริหารทรัพย์สิน qpm(quality property management) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 20 บาท/ตร.วา
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 300,000 บาท/เดือน
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 230,000 บาท/เดือน
9. โครงการนันทวัน พระราม 2 มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์)
10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน
11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย
 - สวนสาธารณะ
 - ถนนในโครงการทั้งหมด
 - ระบบสุขาภิบาลในโครงการ

¹⁸ สัมภาษณ์ วีระชัย วิชกรรม, ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ quality property management co.,ltd., 17 ธันวาคม 2547.

- สโมสร
- สระว่ายน้ำ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท qpm(quality property management)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- เจ้าหน้าที่ดูแลสวนสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด
- พนักงานซ่อมบำรุง

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายให้บริษัท qpm(quality property management)เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “นันทวัน พระราม 2” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “นันทวัน พระราม 2” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 ผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์)ได้จ้างให้บริษัท qpm (quality property management) เป็นที่ปรึกษาในขั้นตอนต่างๆในการจดทะเบียน

1.2 บริษัท qpm(quality property management) ได้ดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังโดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ตาม พรบ.จัดสรร 43 มาตรา 45) พร้อมทั้งแนบเอกสารเพื่อให้มอบฉันทะของลูกบ้านบางส่วนที่ไม่สะดวกเข้าประชุมเพื่อดำเนินการประชุมในการหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.3 บริษัท qpm(quality property management) ดำเนินการติดประกาศรายละเอียดต่างๆข้างต้นโดยติดในหมู่บ้านและลงประกาศใน นสพ.ท้องถิ่นเพื่อแจ้งรายละเอียดต่างๆและนัดวันประชุมเพื่อหาหรือ(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด1 ข้อ 5)

1.4 บริษัท qpm(quality property management) เป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมวาระการประชุมและสถานที่ประชุมหลังได้รับจดหมายตอบกลับจากลูกบ้าน

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่า ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

-ผู้จัดสรรได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยว่าจ้างบริษัท qpm (quality property management) เข้ามาร่วมให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้ความรู้กับลูกบ้านในเรื่องของบทบาทหน้าที่ว่ามีข้อดีในด้านใดบ้างซึ่งทำให้อุปสรรคและแบ่งเบาภาระของผู้ประกอบการจัดสรรและลูกบ้านได้

-ในกรณีที่ลูกบ้านบางส่วนไม่สะดวกในวันประชุมทางบริษัท qpm (quality property management) ได้ดำเนินการโดยให้ส่งใบมอบฉันทะเพื่อลงมติว่าจะจัดตั้งหรือไม่มาแทน

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการนั้นทวัน พระราม 2 ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ช่วงการเตรียมเอกสาร และร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ ประมาณ 1 เดือน

- ช่วงการให้ความรู้ทางด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปจนถึงการดำเนินการประชาสัมพันธ์ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาโดยรอดจดหมายตอบกลับจากลูกบ้านแล้วจึงจัดประชุมลูกบ้านขึ้น ใช้ระยะเวลาประมาณ 2 เดือน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการนั้นทวัน พระราม 2 ทั้ง 5 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 3 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขาตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 3 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยลูกบ้านมอบอำนาจให้บริษัท qpm (quality property management) เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆ ร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร ซึ่งเป็นเอกสารตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุมซึ่งมีประเด็นยอมรับมติจากที่ประชุมคือ มติในการจัดตั้ง , มติยอมรับคณะกรรมการ , มติยอมรับข้อบังคับต่างๆ

2.2 นำเอกสารต่างๆ ในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางขุนเทียนเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าหน้าที่ดินพิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าหน้าที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7) โดยทางบริษัท qpm (quality property management) เป็นผู้ดำเนินการในขั้นตอนนี้

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้ จึงทำให้มีการพิจารณาเอกสารเป็นระยะเวลาานาน

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- มีการดำเนินการในขั้นตอนการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยบริษัท qpm(quality property management) ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์จึงทำให้การจดทะเบียนมีความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

- ได้รับความร่วมมือในด้านการจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งจากผู้ประกอบการจัดสรร

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการนั้นทวัน พระราม 2 ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารประมาณ 15 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 15 วัน

- ระยะเวลาติดประกาศค่าขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการนั้นทวัน พระราม 2 ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 3 ขั้นตอนดังนี้

3.1 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้านได้มอบอำนาจให้บริษัท qpm (quality property management) เป็นผู้ดำเนินการโอนรวมทั้งให้เป็นผู้จัดเตรียมเอกสารต่างๆในการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง

3.2 บริษัท qpm (quality property management) เป็นผู้ดำเนินการนัดผู้ประกอบการจัดสรรเพื่อดำเนินการรับโอนสาธารณูปโภคต่างๆในโครงการ

3.3 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านและบริษัท qpm (quality property management) เป็นผู้จัดทำรายงานตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวโดยแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีปัญหาในส่วนลูกบ้านโดยลูกบ้านต้องการให้ผู้ประกอบการจัดสรรดำเนินการปรับปรุงสภาพสาธารณูปโภคให้เรียบร้อยก่อนดำเนินการโอนมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้าน

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้น้อยมากเนื่องจากมีบริษัท qpm(quality property management) ซึ่งมีประสบการณ์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาบ้างแล้วเป็นผู้ดำเนินการจึงทำให้มีความสะดวกในการโอนสาธารณูปโภคมากยิ่งขึ้น

- ผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์)ได้มอบเงินค่าปรับปรุงสาธารณูปโภคต่างๆเป็นจำนวนเงิน 500,000 บาท

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในชั้นตอนส่วนนี้ แต่ทาง qpm (quality property management) ได้ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมเอกสารเพื่อใช้ในการรับโอนสาธารณูปโภคต่างๆของโครงการตลอดจนรวบรวมเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 1 เดือน

สรุปผลการศึกษาโครงการนันทวัน พระราม 2

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการนันทวัน พระราม2พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน

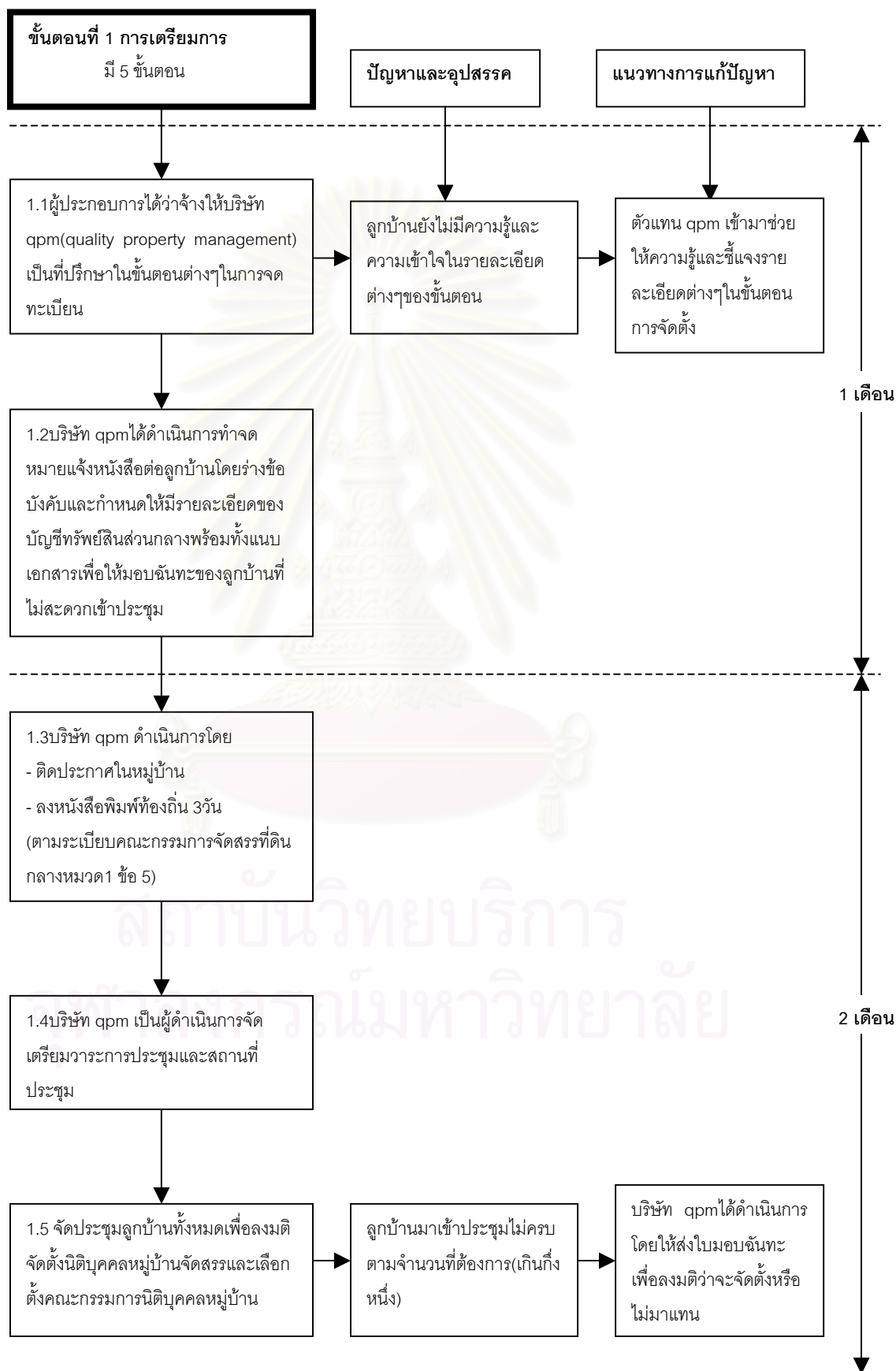
และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”นันทวัน พระราม2” รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 6 เดือน

นอกจากนั้นโครงการนันทวัน พระราม 2 ได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆดังนี้

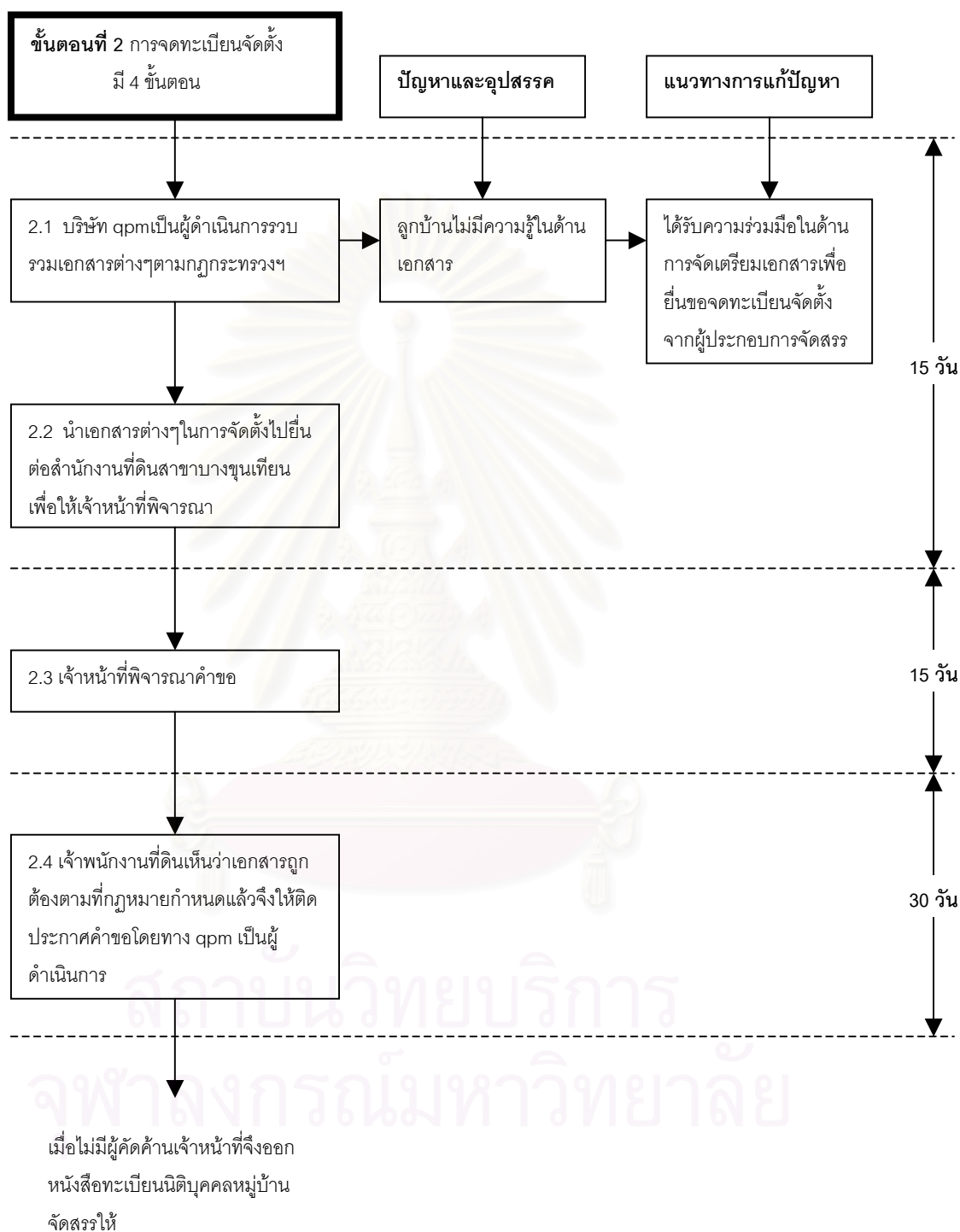
- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 30,000 บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

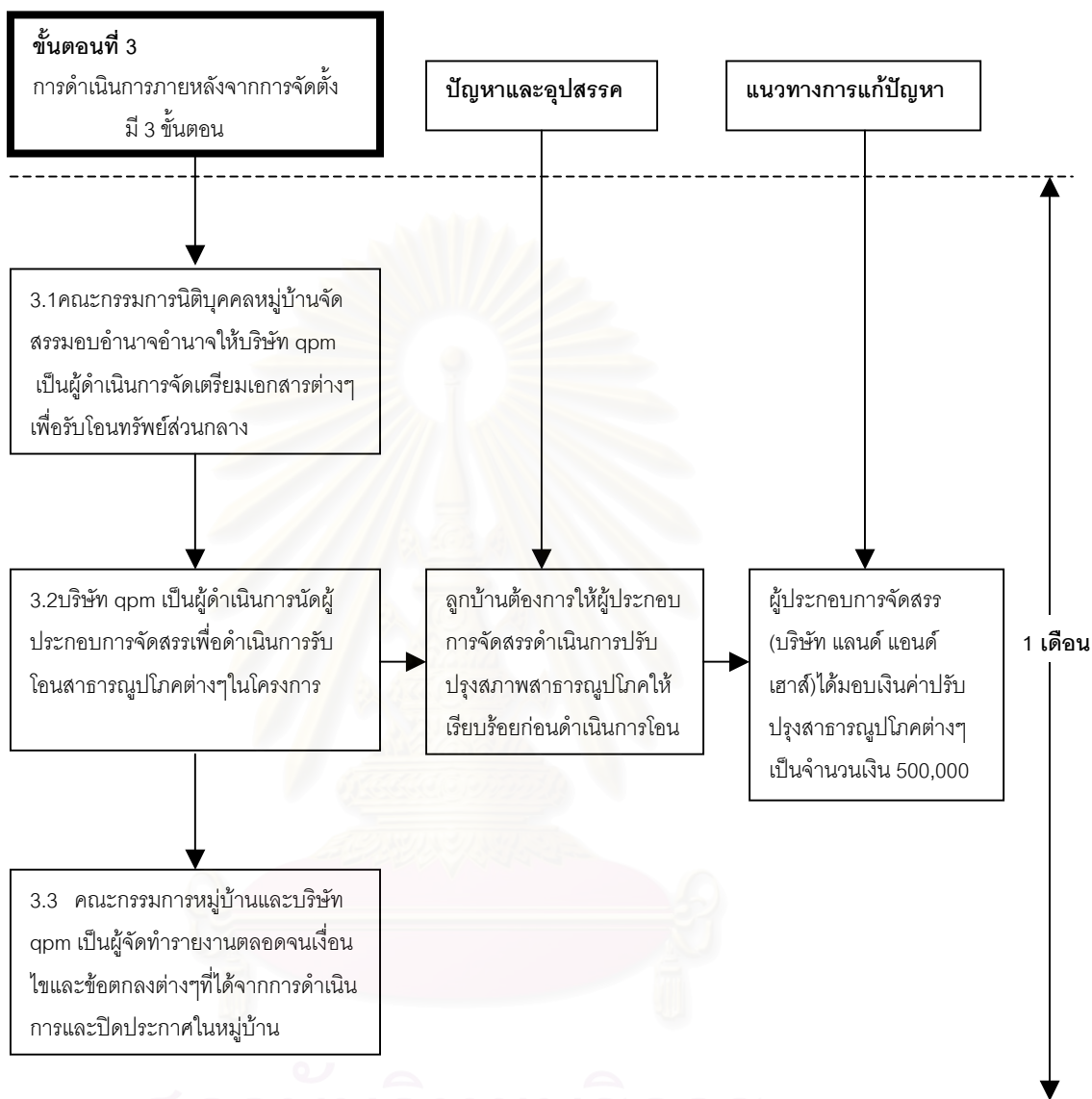
แผนผังที่ 4 - 18 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
 นันทวัน พระราม 2



แผนผังที่ 4 - 18 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
 นันทวัน พระราม 2 (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 18 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
 นันทวัน พระราม 2 (ต่อ)



4.21 โครงการ หมู่บ้านเคหะสถานครูไทย¹⁹

โครงการ หมู่บ้านเคหะสถานครูไทย ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “ชุมชนเคหะสถานครูไทยดอนเมือง” ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาดอนเมือง เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “หมู่บ้านเคหะสถานครูไทย”
2. ที่ตั้ง หมู่บ้านเคหะสถานครูไทย แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2527 และปิดการขายปีพ.ศ.2529 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น
 - บ้านเดี่ยว จำนวน 195 หลัง มีราคาขายประมาณ 6 - 6.8 แสนบาท
 - บ้านแฝด จำนวน 14 หลัง มีราคาขายประมาณ 3 - 3.9 แสนบาท
 - ทาวน์เฮาส์ จำนวน 40 หลัง มีราคาขายประมาณ 300,000บาท
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 50 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
 - พื้นที่ขายประมาณ 48 ไร่
 - พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 2 ไร่
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/บ่อบำบัดน้ำเสีย

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “ชุมชนเคหะสถานครูไทยดอนเมือง”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 236/21 ซอย 3 หมู่บ้านเคหะสถานครูไทย แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กทม..
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทยมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยคณะกรรมการหมู่บ้านมาก่อน(ตั้งแต่ปีพ.ศ.2529)
 4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 15 คน
 5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ
 6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 180 บาท/หลัง
 7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 25,000 บาท/เดือน (เก็บได้เพียง 60 % เนื่องจากไม่มีการจัดเก็บในส่วนทาวน์เฮาส์หน้าโครงการ)
 8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 20,000 บาท/เดือน
 9. โครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทยมีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากเขตดอนเมือง (เงินสนับสนุนพัฒนาชุมชน) เป็นจำนวนเงิน 2,000 บาท/เดือน

¹⁹ สัมภาษณ์ บุญเหลือ ขอบศิลป์, ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเคหะสถานครูไทย, 14 ธันวาคม 2547.

10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสียในโครงการ

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “หมู่บ้านเคหะสถานครูไทย” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “หมู่บ้านเคหะสถานครูไทย” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 หลังจากได้รับเอกสารประชาสัมพันธ์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากกรมที่ดิน ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านจึงได้ดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งเป็นทนายความร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ(ตาม พ.ร.บ.จัดสรร 43 มาตรา 45) และเพื่อใช้ชี้แจงลูกบ้านในวันประชุม

1.3 คณะกรรมการหมู่บ้านได้ทำหนังสือแจ้งไปยังผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท สิ้นธนก่อสร้าง)

1.4 คณะกรรมการหมู่บ้านในแต่ละซอยได้ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดโดยดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5)โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอน

ให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมลูกบ้านเพื่อประชุมหรือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเกินกึ่งหนึ่งในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บริเวณสวนสาธารณะภายในหมู่บ้าน

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจและมีความลังเลสงสัยในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่

- ในวันนัดประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งพบว่าประสบปัญหาคือไม่สามารถรวมลูกบ้านให้เข้าประชุมได้ครบเกินกึ่งหนึ่งของผังโครงการ

- จากการสัมภาษณ์พบว่าในระยะแรกผู้ประกอบการจัดสรร (บริษัท สินธนก่อสร้าง) ไม่ให้ความร่วมมือในการมอบเอกสารและบัญชีทรัพย์สินกลางต่างๆของหมู่บ้านให้กับคณะกรรมการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงทำให้ใช้ระยะเวลามากในช่วงนี้

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- เนื่องจากประธานคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นทนายความจึงสามารถใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้โดยมีการชี้แจงด้านข้อดี-ข้อเสียต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและช่วยชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อลงมติจัดตั้ง

- ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการมอบเอกสารจากผู้ประกอบการจัดสรรโดยมีการทำหนังสือไปแจ้งผู้ประกอบการและได้ไปชี้แจงรายละเอียดต่างๆ

- เนื่องจากมีลูกบ้านมาประชุมไม่ครบจำนวนกึ่งหนึ่งในวันประชุม ประธานหมู่บ้านจึงดำเนินการโดยให้ลูกบ้านบางส่วนเป็นผู้ไปตามลูกบ้านที่เหลือมาร่วมเข้าประชุมจนครบตามจำนวน

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยทางโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครุไทย ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ประมาณ 6 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยประธานคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งเป็นทนายความเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาตอนเมืองเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 จากการสัมภาษณ์พบว่าเมื่อเอกสารเกี่ยวกับข้อบังคับและฉโนดของลูกบ้านมีปัญหา(มีไม่เกินกึ่งหนึ่งของผังโครงการ)จึงต้องนำกลับมาแก้ไขเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณาอีกครั้ง

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด 1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้

- มีปัญหาในการใช้เวลาในการรวบรวมเอกสารต่างๆที่ใช้เพื่อการจัดตั้งนานเนื่องจากยังเป็นข้อกฎหมายที่ใหม่จึงยังขาดความรู้และประสบการณ์

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- ประธานหมู่บ้านได้ดำเนินการแก้ไขและรวบรวมเอกสารต่างๆจากลูกบ้านโดยมีการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องและได้ให้คณะกรรมการในแต่ละซอยเป็นผู้ช่วยรวบรวมเอกสารต่างๆของลูกบ้านในซอยของตน

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทยใช้ระยะเวลาโดยแบ่งออกเป็น

- ช่วงการให้ความรู้และรวบรวมเอกสารต่างๆเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือน

- เจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอเป็นระยะเวลาประมาณ 1 เดือน

- ช่วงปิดประกาศคำขอเป็นระยะเวลาประมาณ 1 เดือน

รวมขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของหมู่บ้านเคหะสถานครูไทย ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 8 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านได้ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.2 ประชุมเพื่อเลือกตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านโดยโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทย จัดให้มีจำนวนกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 15 คน

3.3 จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการติดต่อผู้ประกอบการ(บริษัท สินธนก่อสร้าง) เพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาไม่พบปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้โดยพบแต่เพียงว่ามีการเกี่ยงภาระในการเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่ยยากและเสียเวลา

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในชั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในชั้นตอนนี้มีน้อยมากเนื่องจาก

- ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นทนายความจึงมีความรู้ความเข้าใจในข้อบังคับต่างๆของกฎหมาย จึงทำให้ลดปัญหาในชั้นตอนทางกฎหมายได้มาก

- มีการเลือกคณะกรรมการชุดเดิมเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจึงทำให้ลดความขัดแย้งและการเกี่ยงความรับผิดชอบของลูกบ้านลงได้

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในชั้นตอนส่วนนี้ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านได้ใช้ระยะเวลาในชั้นตอนการดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทย ทั้ง 4 ชั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 2 เดือน

สรุปผลการศึกษาโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทย

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทยพบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาดอนเมือง

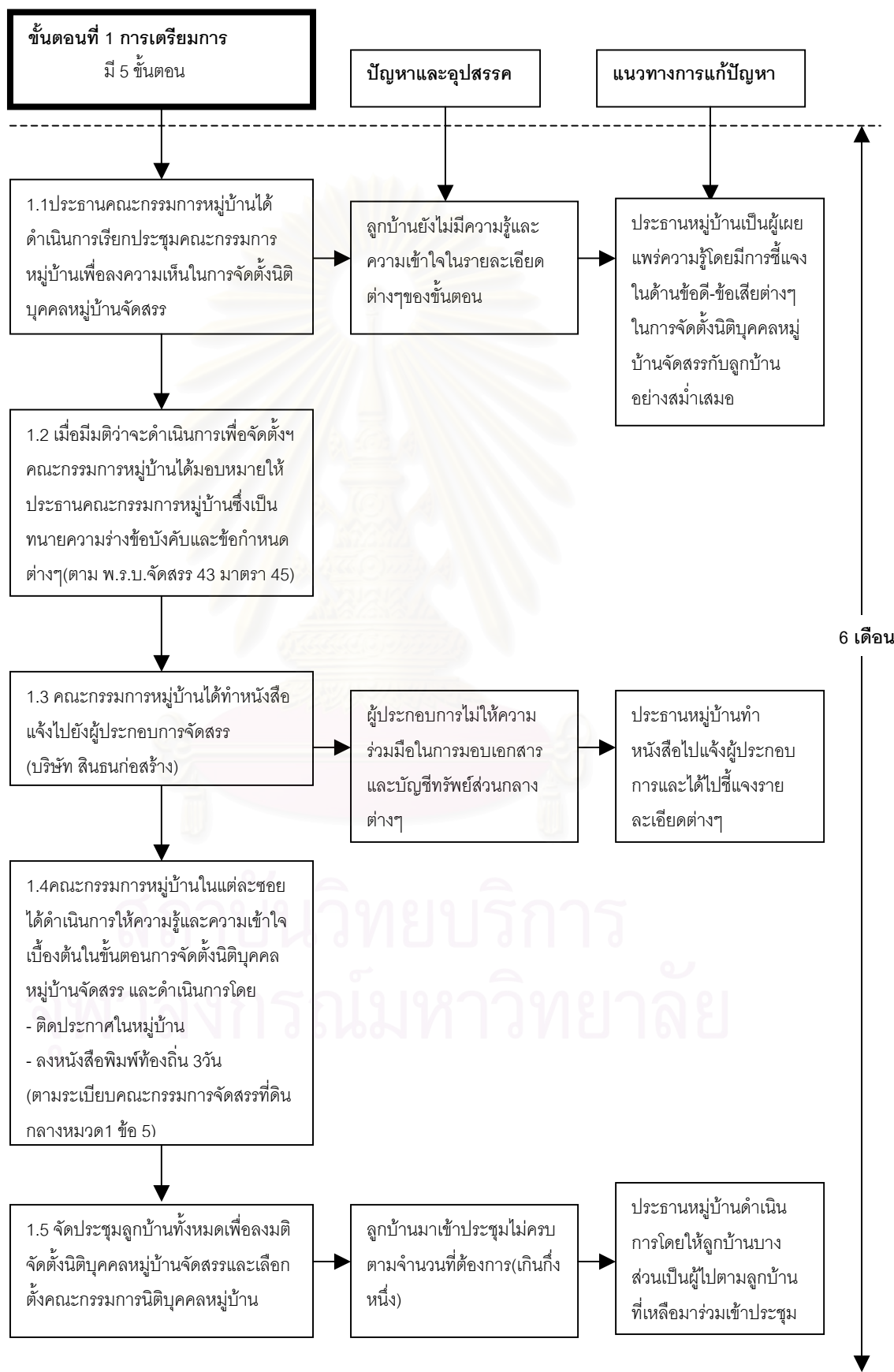
และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้านจนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"หมู่บ้านเคหะสถานครูไทย" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 16 เดือน

นอกจากนั้นโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทยได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในชั้นตอนต่างๆโดยแบ่งออกเป็น

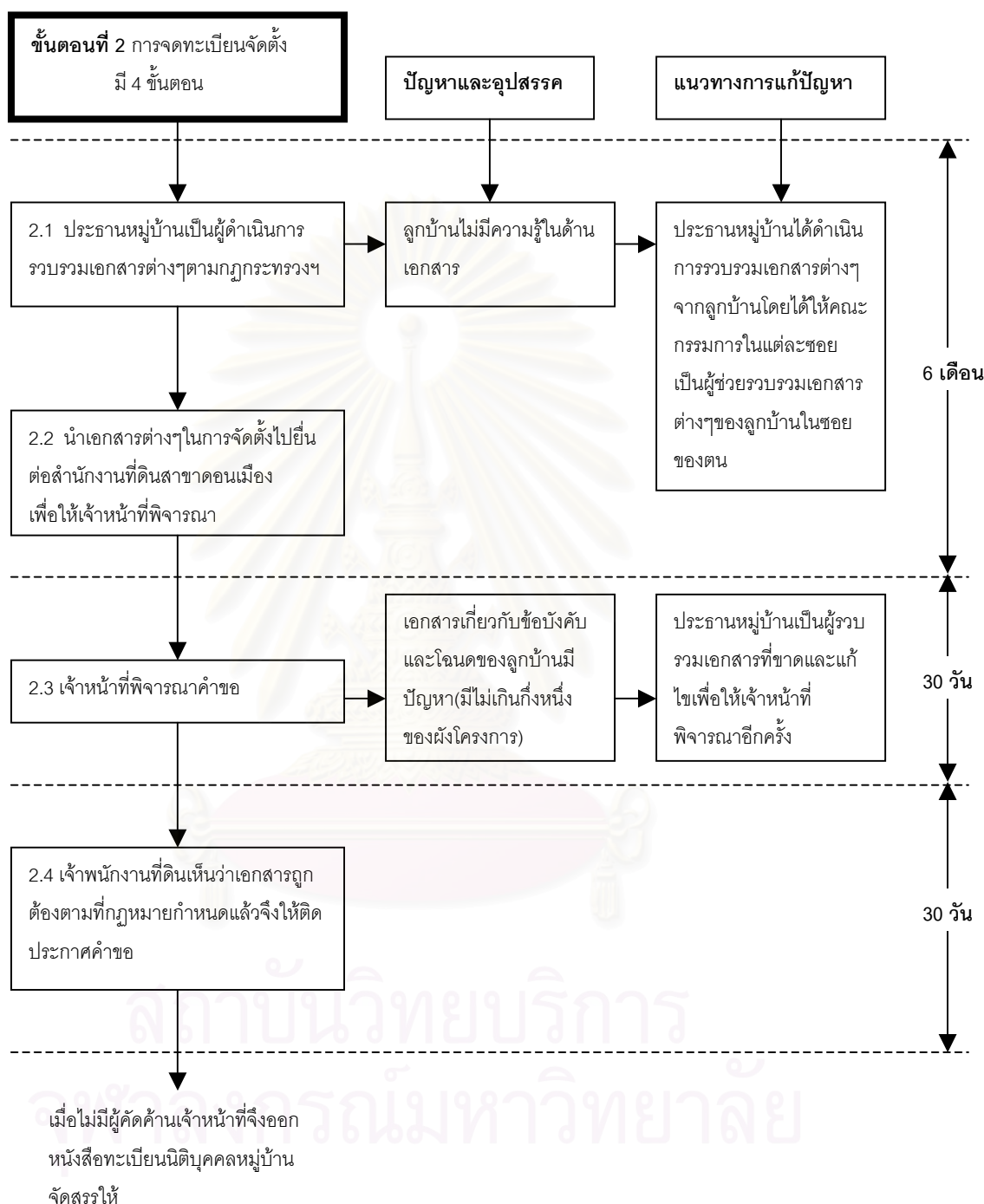
- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 2,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสารต่างๆประมาณ 200 บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 4 - 19 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทยคอนเมือง



แผนผังที่ 4 - 19 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทยดอนเมือง (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 19 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการหมู่บ้านเคหะสถานครูไทยตอนเมือง (ต่อ)



4.22 โครงการ สารินปาร์ค²⁰

โครงการ สารินปาร์ค ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “สารินปาร์ค” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางซื่อ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ “สารินปาร์ค”
2. ที่ตั้ง ซอยรัชดาภิเษก 66 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2537 และปิดการขายปีพ.ศ.2539 (จัดสรรที่ดิน ปว.286)
4. ปัจจุบันมีลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน 52 หลัง
โดยมีรูปแบบเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อขายซึ่งมีราคา 50,000 บาท/ตร.วา
5. โครงการมีระยะการก่อสร้าง (PHASING) 1 ระยะ
6. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 53 ไร่โดยแบ่งออกเป็น
พื้นที่ขายประมาณ 48 ไร่
พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 5 ไร่
7. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สนามเด็กเล่น/สโมสร/สนามเทนนิส/ฟิตเนส/ชานัน้ำและสระว่ายน้ำ

ลักษณะการบริหารจัดการของโครงการ

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “สารินปาร์ค”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 54 ซอยรัชดาภิเษก 66 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการสารินปาร์คมีการดูแลและบริหารหมู่บ้านโดยผู้ประกอบการจัดสรร(บริษัท สาริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)ได้ว่าจ้างให้บริษัท กำธรแอนดีซ์เป็นผู้ดูแลและบริหารสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาก่อน
4. ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้านจำนวน 9 คน
5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการโดยมีการว่าจ้างบริษัท กำธรแอนดีซ์เป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บค่าส่วนกลางและบริหารส่วนต่างๆในหมู่บ้าน
6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือนโดยมีอัตราการจัดเก็บ 15บาท/ตร.วาโดยมีรูปแบบในการจัดเก็บเป็น1ครั้ง/ปี
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านประมาณ 3,000,000 บาท/ปี
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 2,500,000 บาท/ปี
9. โครงการสารินปาร์คไม่มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคก่อนมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

²⁰ สัมภาษณ์ สุดา สุขสถิตย์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านสารินปาร์ค, 8 ธันวาคม 2547.

10. โครงการไม่มีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆนอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในโครงการทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในโครงการ
- สโมสร
- สระว่ายน้ำ
- สนามเทนนิส

มีรูปแบบในการบริหารสาธารณูปโภคโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้บริษัท กำธรแอนด์ซัน เป็นผู้ดำเนินการ

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานดูแลสวน
- พนักงานรักษาความสะอาด
- พนักงานซ่อมบำรุง

มีรูปแบบในการบริหารบริการสาธารณะโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้านเพื่อดำเนินงานดูแลบริหารบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการโดยมอบอำนาจให้บริษัท กำธรแอนด์ซันเป็นผู้ดำเนินการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการ “สารินปาร์ค” พบว่ามีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแล โดยโครงการ “สารินปาร์ค” ได้ดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 45 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 5 ขั้นตอนดังนี้

1.1 บริษัทบริหารทรัพย์สิน (กำธรแอนด์ซัน) ได้ว่าจ้างบริษัทนายความเพื่อเป็นที่ปรึกษาในการจดทะเบียน

1.2 บริษัทกำธรแอนด์ซันร่วมกับบริษัทนายความได้ดำเนินการปรึกษาขั้นตอนต่างๆในการจดทะเบียนกับผู้ประกอบการจัดสรร

1.3 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บริษัท กำธรแอนด์ซัน ได้มอบหมายให้บริษัททนายความร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆและเพื่อใช้ชี้แจงลูกบ้านในวันประชุม(ตาม พ.ร.บ. จัดสรร 43 มาตรา 45)

1.4 บริษัททนายความได้ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านในโครงการโดยมีการแจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา3วัน(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หมวด1 ข้อ 5) โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมผู้ซื้อโครงการเพื่อประชุมหารือเพื่อห้ามมิว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.5 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเกินกึ่งหนึ่งในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้สโมสรภายในหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจและมีความลังเลสงสัยในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- บริษัทกำธรแอนด์ซันได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการว่าจ้างบริษัททนายความเป็นที่ปรึกษาและเป็นตัวแทนในการดำเนินการเตรียมเอกสารเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนเข้ามาช่วยชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อลงมติจัดตั้งอีกด้วย

ระยะเวลา กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการ สารินปาร์ค ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

-ช่วงการให้ความรู้ทางด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านด้วยกันเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปจนถึงการดำเนินการประชาสัมพันธ์ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาโดยรอดหมายตอบกลับจากลูกบ้านเป็นระยะเวลาประมาณ 60 วันแล้วจึงจัดประชุมลูกบ้านขึ้นโดยมีระยะเวลาถัดไปอีก 7 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการสาริน ปาร์ค ทั้ง 5 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 67วัน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนามติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 มีการดำเนินการในขั้นตอนนี้โดยบริษัททำธรแอนด์ซันว่าจ้างทนายความพร้อมทั้งมอบอำนาจให้เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบ การยกเลิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุม

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางชื่อเพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าหน้าที่ที่ดินพิจารณาขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าหน้าที่ที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้จึงทำให้ใช้ระยะเวลาในการพิจารณานาน

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่า

- บริษัททำธรแอนด์ซัน ได้ว่าจ้างทนายความพร้อมทั้งมอบอำนาจให้เป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆเพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขาซึ่งทำให้ลดปัญหาในการจัดเตรียมเอกสารและแบ่งเบาภาระของลูกบ้านไปได้มาก

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าหน้าที่ที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งทางโครงการสาริน ปาร์ค ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 15 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ 30 วัน

- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการสาริน ปาร์ค ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 75 วัน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า

มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 บริษัททำธรแอนด์ซันร่วมกับบริษัททนายความดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภค

3.2 ประชุมเพื่อเลือกตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านโดยโครงการสาริน ปาร์ค จัดให้มีจำนวนคณะกรรมการภายในหมู่บ้านจำนวน 9 คน

3.3 บริษัททนายความดำเนินการจัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ให้อำนาจบริษัททนายความ เป็นผู้ดำเนินการติดต่อผู้ประกอบการ(บริษัท สาริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) เพื่อรับโอนทรัพย์สินกลางต่างๆ

ปัญหาและอุปสรรค จากการศึกษาในด้านปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนนี้พบว่า

- มีการเกี่ยงภาระในการเป็นกรรมการของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่งยากและเสียเวลาตลอดจนลูกบ้านบางคนยังเห็นว่าการดูแลเป็นเรื่องยุ่งยากเนื่องจากคิดว่าการดูแลและบริหารหมู่บ้านต้องใช้ผู้มีความรู้และต้องไปงัดใส่

แนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาในด้านของการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าสาเหตุที่มีอุปสรรคในขั้นตอนนี้น้อยมากเนื่องจาก

- มีการดำเนินการโดยบริษัททนายความจึงสามารถลดปัญหาต่างๆทางด้านข้อกฎหมายลงได้มาก
- ได้รับความร่วมมือจากทางผู้ประกอบการ(บริษัท สาริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)เองจึงทำให้มีความสะดวกในจัดตั้งคณะกรรมการตลอดจนการโอนมากยิ่งขึ้น
- มีการลงมติให้บริษัททำธรรมาณด์ชันเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการต่อไปเนื่องจากลูกบ้านเชื่อมั่นในการบริหารจัดการที่ผ่านมา

ระยะเวลา กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนส่วนนี้ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ โดยแบ่งออกเป็น

- ตั้งแต่การเตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดทำรายงานมติที่ประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลา 30 วัน

- ดำเนินการขอโอนทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดของโครงการมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ สาริน ปาร์ค ทั้ง 4 ขั้นตอนใช้เวลาทั้งสิ้น ประมาณ 60 วัน

สรุปผลการศึกษาโครงการ สารินปาร์ค

จากการศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ สารินปาร์ค พบว่า มีขั้นตอนการจัดตั้งที่เป็นขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอน และมีการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 1 หน่วยงานคือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาบางซื่อ

และในการศึกษาระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มให้ความรู้ในการจัดตั้งกับลูกบ้าน จนรวบรวมลูกบ้านเพื่อประชุมหารือในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"สารินปาร์ค" รวมใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 7 เดือน

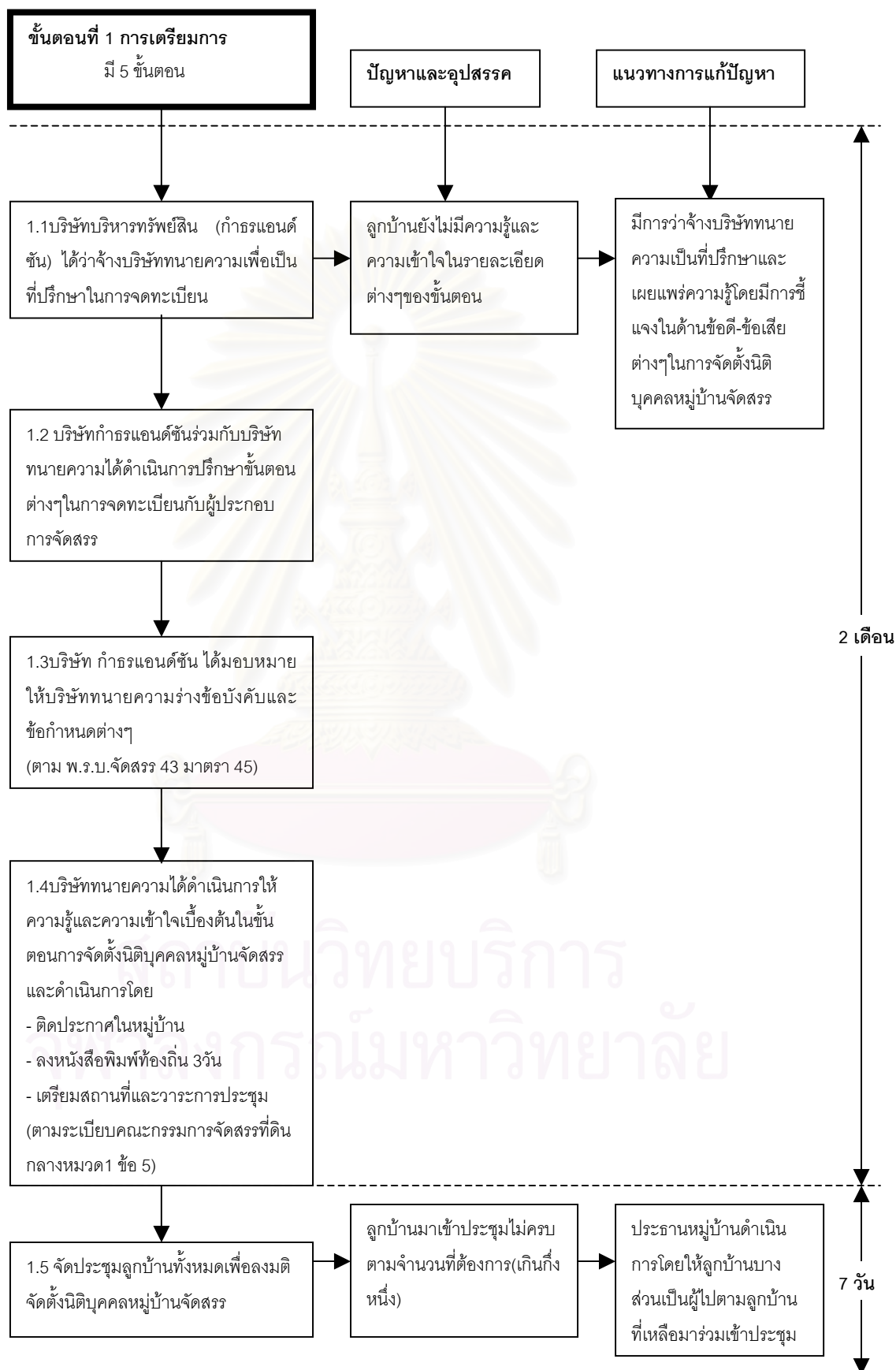
นอกจากนั้นโครงการ สารินปาร์ค ได้ใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆโดยแบ่งออกเป็น

- ค่าใช้จ่ายหลักในการว่าจ้างบริษัททนายความเพื่อช่วยดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการในด้านต่างๆประมาณ 30,000 บาท

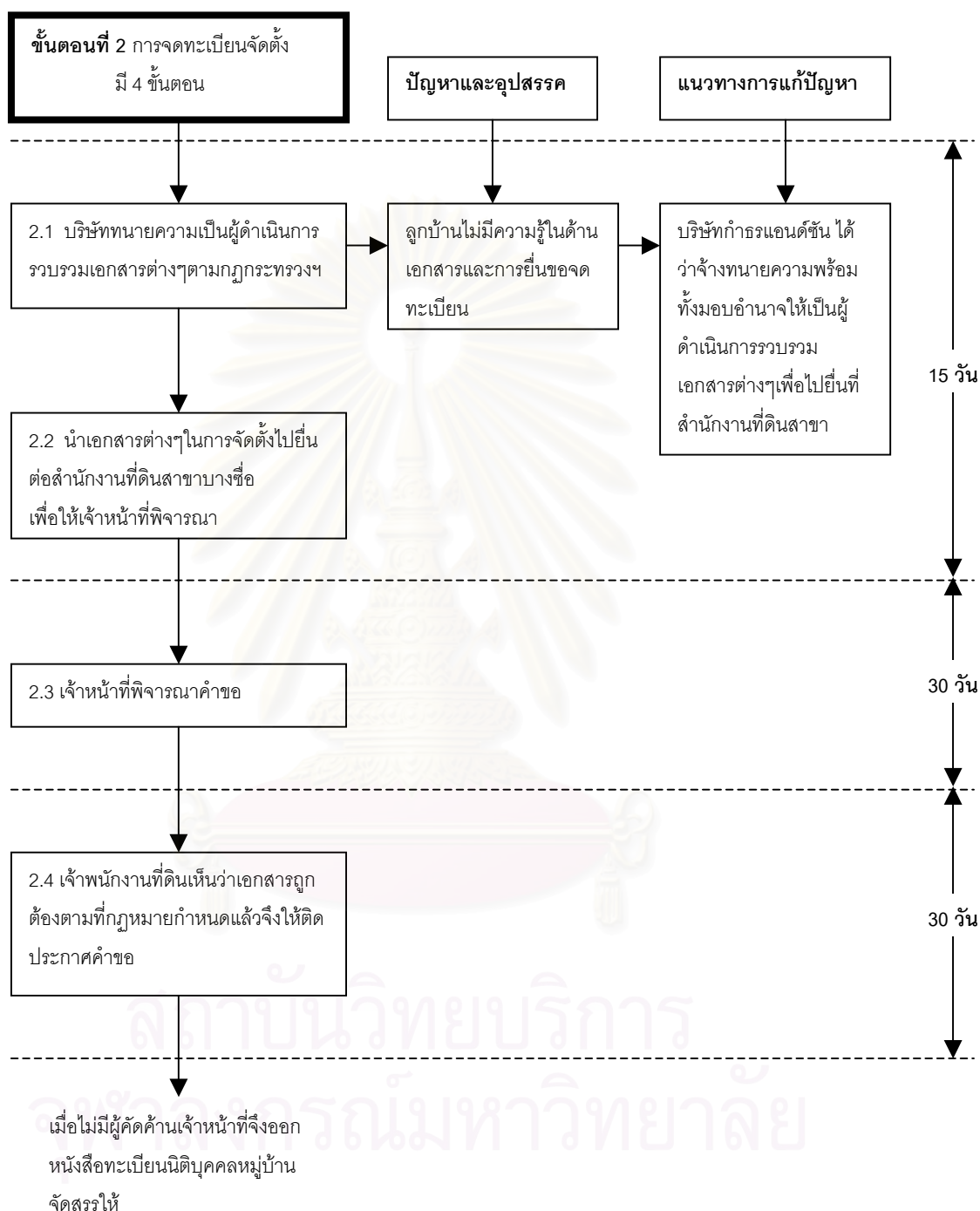
- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 1,000 บาท

- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 1,000 บาท

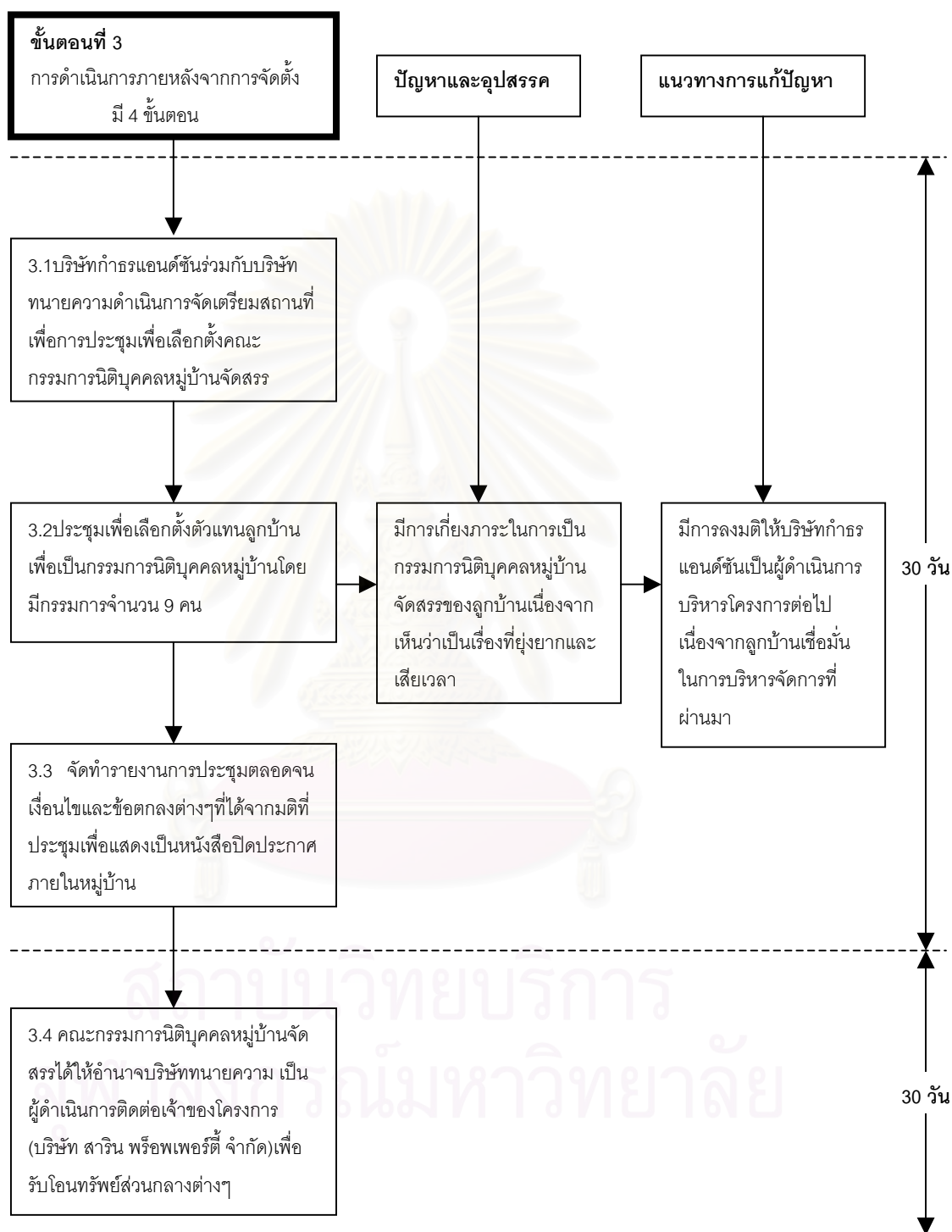
แผนผังที่ 4 - 20 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการสารินปาร์ค



แผนผังที่ 4 - 20 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
สารินปาร์ค (ต่อ)



แผนผังที่ 4 - 20 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ
สารินปาร์ค (ต่อ)



บทที่ 5

อภิปรายผลการศึกษา

ในการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครโดยวิธีการสัมภาษณ์บุคคลต่างๆที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากกลุ่มประชากรจำนวน 22 โครงการ พบว่ามีรายละเอียดที่มีความแตกต่างกัน โดยในงานวิจัยนี้จะทำการวิเคราะห์ผลการศึกษาในประเด็นต่างๆดังนี้

5.1 ลักษณะทั่วไปของโครงการ ประกอบด้วย

- ข้อมูลทางด้านรูปแบบของโครงการ
- ข้อมูลด้านระดับราคาของโครงการ
- ขนาดของโครงการ
- ลักษณะการจัดสรรโครงการ
- ลักษณะและรายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

5.2 ลักษณะและรูปแบบการบริหารจัดการในช่วงต่างๆของโครงการ ประกอบด้วย

- ลักษณะการบริหารจัดการช่วงก่อนมีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ลักษณะการบริหารจัดการในช่วงดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ลักษณะการบริหารจัดการภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5.3 ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- บุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ขั้นตอน ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ปัญหา ระยะเวลา และค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5.1 ลักษณะทั่วไปของโครงการ

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการในกรุงเทพมหานคร พบว่าสามารถจำแนกรายละเอียดทางด้านลักษณะทั่วไปของในแต่ละโครงการโดยจำแนกตามโครงการได้เป็นดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5 -1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการที่ทำการศึกษา

โครงการ	ลักษณะทั่วไป						
	รูปแบบ/จำนวน(หลัง)				ราคา (บาท)	ขนาดโครงการ	ลักษณะการจัดสรร
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อ.พาณิชย์			
1.ศุภลัยออร์คิด ปาร์ค 1	144				10 ล้านขึ้นไป	72 ไร่	ปจ. 286
2.ลดาวัลย์-เลคโคโลเนียล	160				14-15 ล้าน	80 ไร่	ปจ. 286
3.ลิฟวิ่งลาเวน	158				3-10 ล้าน	67 ไร่	พ.ร.บ.จัดสรร 43
4.พิมาน-ปิ่นเกล้า	235				5 ล้านขึ้นไป	78 ไร่	ปจ. 286
5.ชวนชื่นนิโอสไฮล์	190	30			3-5 ล้าน	12 ไร่	ปจ. 286
6.ปฐมพรการ์เด้น	152				2 ล้านขึ้นไป	33 ไร่	ปจ. 286
7.ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม1)	169				5-10 ล้าน	90 ไร่	พ.ร.บ.จัดสรร 43
8.ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม2)					5-10 ล้าน		พ.ร.บ.จัดสรร 43
9.ชัยพฤกษ์-บางขุนเทียน	335				2-5 ล้าน	84 ไร่	ปจ. 286
10.พฤกษ์ภิรมย์-บางขุนเทียน1	298				6 ล้านขึ้นไป	59 ไร่	ปจ. 286
11.พฤกษ์ภิรมย์-บางขุนเทียน2					6 ล้านขึ้นไป		ปจ. 286
12.บ้านสวนพุทธมณฑล	74				3-8 ล้าน	27 ไร่	พ.ร.บ.จัดสรร 43
13.บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ			99		9 ล้านขึ้นไป	4 ไร่	พ.ร.บ.จัดสรร 43
14.บ้านสวนริมคลองบางมด			254		3-5 ล้าน	31 ไร่	ปจ. 286
15.บ้านรามอินทรา	121				6-10 ล้าน	12 ไร่	พ.ร.บ.จัดสรร 43
16.เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง				149	1.6-2.5 ล้าน	*	ปจ. 286
17.โฮมเพลส สุขุมวิท71	20		54		5-10 ล้าน	72 ไร่	ปจ. 286
18.มณฑนา-พระราม9วงแหวน	180				5 ล้านขึ้นไป	*	พ.ร.บ.จัดสรร 43
19.โนเบิลวานา ปิ่นเกล้า1	93				5 ล้านขึ้นไป	37 ไร่	ปจ. 286
20.นันทวันพระราม2	169				10 ล้านขึ้นไป	*	ปจ. 286
21.ชุมชนเคหะสถานครูไทยคอนเมือง	195	14	40		3-7 แสน	50 ไร่	ปจ. 286
22.สารินปาร์ค	52				50,000บาท/ตร.วา	53 ไร่	ปจ. 286

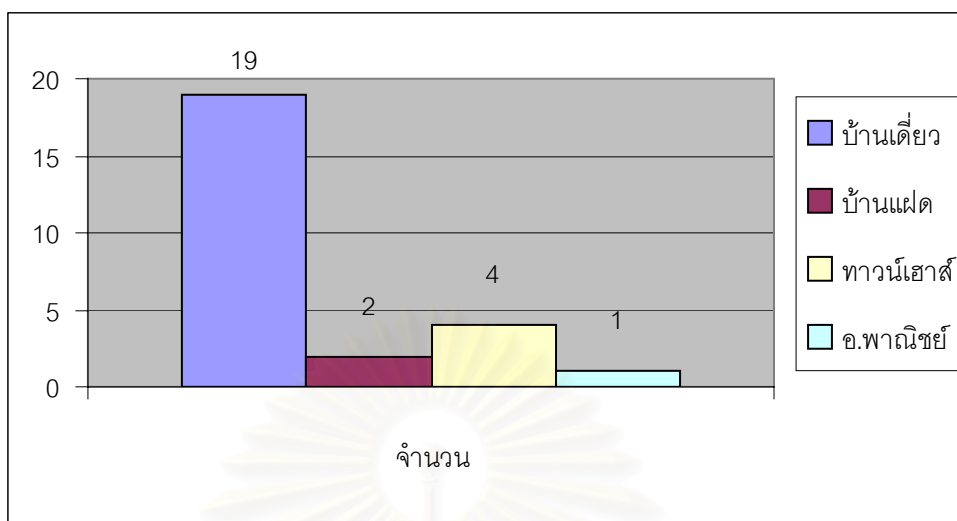
หมายเหตุ * ไม่มีข้อมูล

5.1.1 ข้อมูลทางด้านรูปแบบของโครงการ

- 1.โครงการประเภทบ้านเดี่ยว พบว่ามีจำนวน 19 โครงการ
- 2.โครงการประเภทบ้านแฝด พบว่ามีจำนวน 2 โครงการ
- 3.โครงการประเภททาวน์เฮาส์ พบว่ามีจำนวน 4 โครงการ
- 4.โครงการประเภทอาคารพาณิชย์ พบว่ามีจำนวน 1 โครงการ

จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่ารูปแบบและลักษณะทางกายภาพของโครงการที่เป็นแบบบ้านเดี่ยวมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มากที่สุด โดยจากการสัมภาษณ์พบว่า เป็นผลมาจากรูปแบบโครงการที่เป็นแบบบ้านเดี่ยวนั้นมักมีสาธารณูปโภคส่วนกลางต่างๆอยู่เป็นจำนวนมากจึงเป็นปัจจัยที่ทำให้ลูกบ้านและผู้ประกอบการมีความต้องการดูแลและจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางนั้นๆซึ่งแตกต่างจากโครงการที่มีรูปแบบอาคารพาณิชย์ซึ่งผู้จัดสรรมักไม่มีการสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆไว้

แผนภูมิที่ 5 - 1 แสดงรายละเอียดด้านรูปแบบของโครงการ



5.1.2 ข้อมูลด้านระดับราคาของโครงการ

จากการศึกษาระดับราคาต่างๆของโครงการที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปแล้วนั้นพบว่า มีรายละเอียดของข้อมูลทางด้านระดับราคาของโครงการดังนี้

เกณฑ์ในการกำหนดระดับราคาของโครงการจัดสรร

ในการกำหนดหลักเกณฑ์ราคาของบ้านพักอาศัยสามารถแบ่งกลุ่มของระดับราคาได้ดังนี้

ตารางที่ 5 - 2 แสดงเกณฑ์ในการกำหนดระดับราคาของโครงการบ้านพักอาศัย

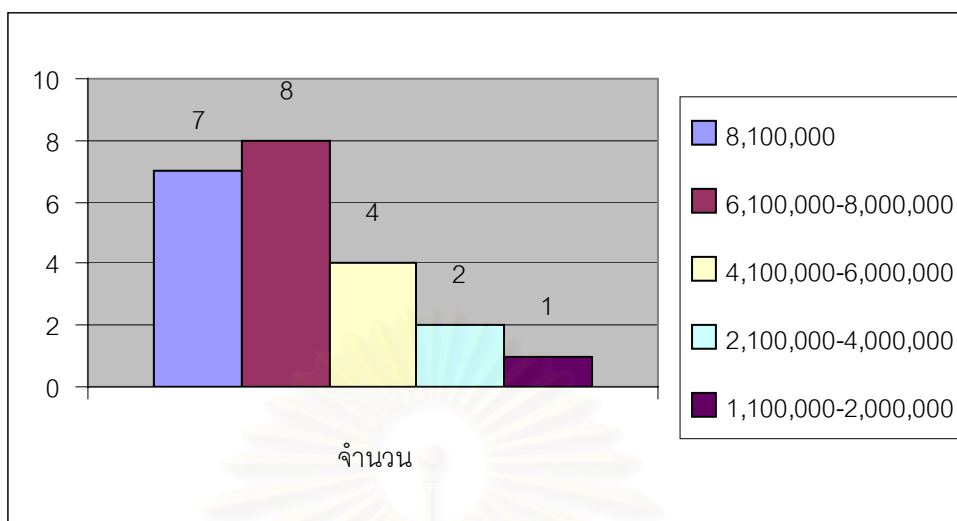
ระดับ	อัตราราคา / ยูนิต
ระดับราคาสูงพิเศษ	ราคายูนิตละ 8,100,000 บาท ขึ้นไป
ระดับราคาสูง	ราคายูนิตละ 6,100,000 - 8,000,000 บาท
ระดับราคาปานกลาง - สูง	ราคายูนิตละ 4,100,000 - 6,000,000 บาท
ระดับราคาปานกลาง	ราคายูนิตละ 2,100,000 - 4,000,000 บาท
ระดับราคาต่ำ - ปานกลาง	ราคายูนิตละ 1,100,000 - 2,000,000 บาท
ระดับราคาต่ำ	ราคายูนิตละ ต่ำกว่า 1,000,000 บาท

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท แสนสิริ จำกัด

จากการศึกษาโครงการที่มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการพบว่า มีรายละเอียดทางด้านระดับราคาของโครงการดังนี้

ระดับราคาสูงพิเศษ	จำนวน 7 โครงการ
ระดับราคาสูง	จำนวน 8 โครงการ
ระดับราคาปานกลาง - สูง	จำนวน 4 โครงการ
ระดับราคาปานกลาง	จำนวน 2 โครงการ
ระดับราคาต่ำ - ปานกลาง	จำนวน 1 โครงการ
ระดับราคาต่ำ	จำนวน 0 โครงการ

แผนภูมิที่ 5 – 2 แสดงรายละเอียดด้านระดับราคาของโครงการ



5.1.3 ขนาดของโครงการ

จากการศึกษาขนาดต่างๆของโครงการที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปแล้วนั้นพบว่ามีรายละเอียดของข้อมูลทางด้านขนาดของโครงการดังนี้

เกณฑ์ในการกำหนดขนาดของโครงการจัดสรร

จากประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมโดยกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2544 ซึ่งได้กำหนดขนาดของโครงการไว้ดังนี้

โครงการขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 10-99 แปลงหรือมีเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

โครงการขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100-449 แปลงหรือมีเนื้อที่ 19-100 ไร่

โครงการขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงหรือมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

จากการศึกษาโครงการที่มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการพบว่ามีรายละเอียดทางด้านขนาดโครงการดังนี้

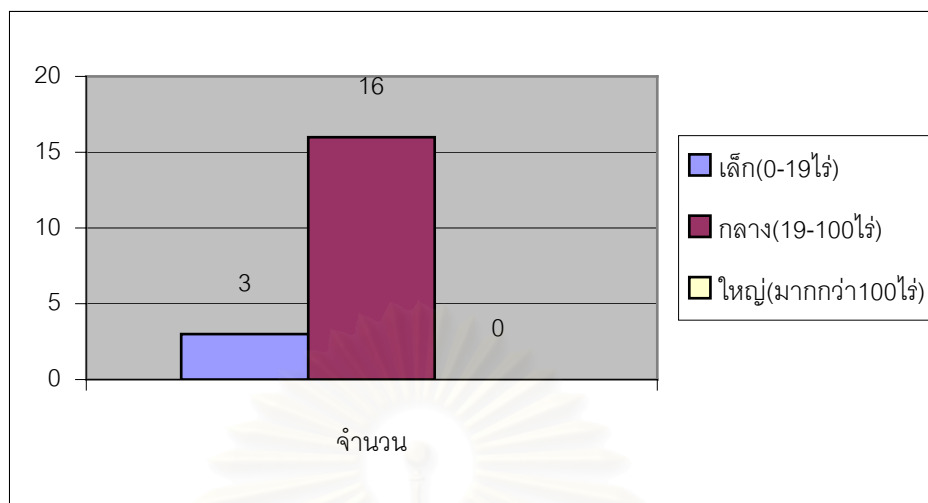
โครงการขนาดเล็ก จำนวน 3 โครงการ

โครงการขนาดกลาง จำนวน 16 โครงการ

โครงการขนาดใหญ่ จำนวน 0 โครงการ

(ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้จำนวน 3 โครงการ)

แผนภูมิที่ 5 – 3 แสดงรายละเอียดด้านขนาดของโครงการ



5.1.4 ลักษณะการจัดสรรโครงการ

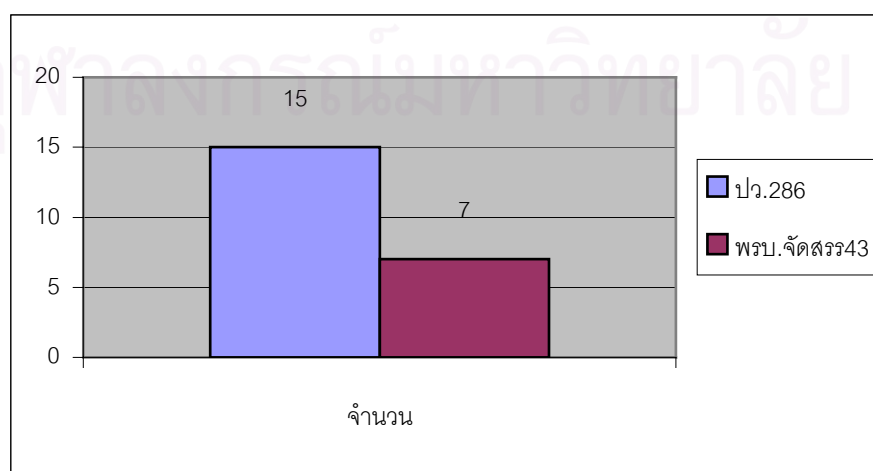
จากการศึกษาสภาพปัจจุบันของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 22 โครงการพบว่า สามารถจำแนกลักษณะโครงการออกเป็น 2 ประเภทตามลักษณะการขออนุญาตจัดสรรโครงการ ซึ่งผลที่ได้รับจากการศึกษาพบว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปแล้วนั้น แบ่งออกเป็น

- 1.โครงการจัดสรรภายใต้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่286 (พ.ศ.2515 -2543) จำนวน 15 โครงการ
- 2.โครงการจัดสรรภายใต้ พรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (พ.ศ.2543 -ปัจจุบัน) จำนวน 7 โครงการ

โดยผลจากการศึกษาข้อกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากลักษณะการจัดสรรโครงการพบว่า มีข้อแตกต่างตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ 2543 ดังนี้

กรณีเป็นโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ 2543 ให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้อำนาจตามมาตรา 43-45และกรณีเป็นโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้อำนาจตามมาตรา 70

แผนภูมิที่ 5 – 4 แสดงรายละเอียดด้านการจัดสรรของโครงการ



5.1.5 ลักษณะและรายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ในการศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการพบว่า มีรูปแบบและประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ โดยมีรายละเอียดในแต่ละโครงการดังนี้

ตารางที่ 5 – 3 แสดงลักษณะและรายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

โครงการ	ประเภททรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ														
	สาธารณูปโภค							บริการสาธารณะ							
	ถนน	ระบบสุขาภิบาล	ระบบไฟฟ้า	ระบบประปา	สวนสาธารณะ	ทะเลสาบ	สระว่ายน้ำ	สโมสร	สนามกีฬา	รปภ.	พนักงานดูแลสวน	รักษาความสะอาด	พนักงานซ่อมบำรุง	ไฟฟ้า-ประปาสาธารณะ	งานบริหารจัดการ
1.ศุภาลัยออร์คิด ปาร์ค 1	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓		
2.ลดาวัลย์-เลคโคโลเนียล	✓	✓			✓	✓	✓	✓		✓		✓		✓	✓
3.ลิฟวิ่งลาเวน	✓	✓			✓	✓				✓		✓		✓	
4.พิมาน-ปิ่นเกล้า	✓	✓			✓			✓		✓		✓		✓	✓
5.ชวนชื่นนีโอเฮาส์	✓	✓			✓		✓	✓		✓		✓		✓	
6.ปทุมพรการ์เด้น	✓	✓			✓		✓			✓		✓		✓	
7.ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม1)	✓	✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
8.ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม2)	✓	✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
9.ชัยพฤกษ์-บางขุนเทียน	✓	✓			✓		✓	✓		✓		✓		✓	✓
10.พฤกษ์ภิรมย์-บางขุนเทียน1	✓	✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
11.พฤกษ์ภิรมย์-บางขุนเทียน2	✓	✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
12.บ้านสวนพุทธมณฑล	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
13.บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ	✓	✓			✓		✓			✓		✓		✓	✓
14.บ้านสวนริมคลองบางมด	✓	✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓
15.บ้านรามอินทรา	✓	✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓
16.เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง	✓	✓			✓		✓			✓		✓		✓	✓
17.โฮมเพลส สุขุมวิท71	✓	✓			✓		✓			✓		✓		✓	
18.มณีนานา-พระราม9วงแหวน	✓	✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓
19.โนเบิลวานา ปิ่นเกล้า1	✓	✓			✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓
20.นันทวันพระราม2	✓	✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
21.ชุมชนเคหะสถานครูไทยคอนเมือง	✓	✓			✓		✓			✓		✓		✓	✓
22.สารินปาร์ค	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

*หมายเหตุ : ระบบไฟฟ้าและระบบประปาต้องมอบให้เป็นของหน่วยงานรัฐวิสาหกิจนั้นๆ เป็นผู้ดูแล

5.2 ลักษณะและรูปแบบการบริหารจัดการในช่วงต่างๆของโครงการ

ในการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาโครงการที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 22 โครงการ พบว่า ในแต่ละโครงการมีลักษณะและรูปแบบในการบริหารจัดการเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนการบริหารจัดการทั้งช่วงก่อนและหลังมีการบริหารหมู่บ้านแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่แตกต่างกัน โดยสามารถจำแนกรายละเอียดของการบริหารจัดการออกเป็น

ตารางที่ 5 – 4 แสดงลักษณะและรูปแบบการบริหารจัดการในช่วงต่างๆของโครงการ

โครงการ	รูปแบบการบริหารจัดการ		
	ช่วงก่อนจัดตั้ง	ช่วงดำเนินการจัดตั้ง	ช่วงหลังจัดตั้ง
1.ศุภาลัยออร์คิด ปาร์ค 1	กรรมการชมรม	กรรมการชมรม	กรรมการนิติบุคคล
2.ลดาวัลย์-เลคโคโลเนียล	กรรมการหมู่บ้าน	บริษัทนายความ	กรรมการ+ผู้จัดการนิติ
3.ลิฟวิ่งลาเวน	กรรมการหมู่บ้าน	ผู้ประกอบการ	กรรมการนิติบุคคล
4.พิมาน-ปิ่นเกล้า	กรรมการหมู่บ้าน	บริษัทนายความ	กรรมการ+ผู้จัดการนิติ
5.ชวนชื่นนีโอเฮาส์	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	กรรมการนิติบุคคล
6.ปฐมพรการ์เด้น	กรรมการหมู่บ้าน	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	กรรมการนิติบุคคล
7.ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม1)	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	กรรมการ+บริษัทบริหาร
8.ลดาวัลย์(ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม2)	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	กรรมการ+บริษัทบริหาร
9.ชัยพฤกษ์-บางขุนเทียน	กรรมการหมู่บ้าน	กรรมการหมู่บ้าน	กรรมการ+ผู้จัดการนิติ
10.พฤกษ์ภิรมย์-บางขุนเทียน1	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	บริษัทบริหาร	กรรมการ+บริษัทบริหาร
11.พฤกษ์ภิรมย์-บางขุนเทียน2	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	บริษัทบริหาร	กรรมการ+บริษัทบริหาร
12.บ้านสวนพุทธมณฑล	ผู้ประกอบการ	ผู้ประกอบการ	กรรมการ+ผู้ประกอบการ
13.บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ	บริษัทบริหาร	บริษัทบริหาร	กรรมการ+บริษัทบริหาร
14.บ้านสวนริมคลองบางมด	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	กรรมการ+ผู้จัดการนิติ
15.บ้านรามอินทรา	ผู้ประกอบการ	บริษัทบริหาร	กรรมการ+บริษัทบริหาร
16.เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง	ผู้ประกอบการ	บริษัทบริหาร	กรรมการ+บริษัทบริหาร
17.โฮมเพลส สุขุมวิท 71	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	บริษัทบริหาร	กรรมการ+ผู้ประกอบการ
18.มัทนา-พระราม9วงแหวน	กรรมการหมู่บ้าน	ผู้ประกอบการ	กรรมการ+ผู้จัดการนิติ
19.โนเบิลวานา ปิ่นเกล้า1	กรรมการ+ผู้ประกอบการ	บริษัทบริหาร	กรรมการ+บริษัทบริหาร
20.นันทวันพระราม2	ผู้ประกอบการ	บริษัทบริหาร	กรรมการ+บริษัทบริหาร
21.ชุมชนเคหะสถานครูไทยดอนเมือง	กรรมการหมู่บ้าน	กรรมการหมู่บ้าน	กรรมการนิติบุคคล
22.สารินปาร์ค	ผู้ประกอบการ	บริษัทนายความ	กรรมการ+บริษัทบริหาร

5.2.1 ลักษณะการบริหารจัดการช่วงก่อนมีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาพบว่าช่วงก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีรูปแบบในการดำเนินการในการบริหารหมู่บ้านที่แตกต่างกัน โดยสามารถจำแนกรายละเอียดของการบริหารจัดการออกเป็น

(1) **การบริหารจัดการโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน** เป็นการบริหารจัดการที่มีรูปแบบคือมีการดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการซึ่งมาจากลูกบ้านในโครงการเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งส่วนใหญ่มักเป็นการบริหารที่ไม่มีรูปแบบของข้อบังคับต่างๆที่ชัดเจน

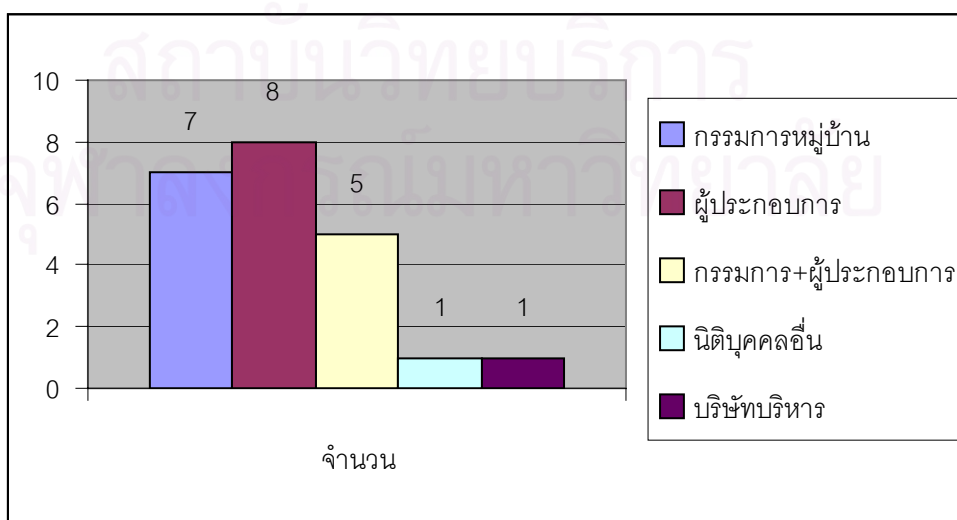
(2) **การบริหารจัดการโดยผู้ประกอบการจัดสรร** เป็นการบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางต่างๆของโครงการโดยผู้ประกอบการจัดสรรเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ โดยมักเป็นการดูแลในช่วงระยะเวลาที่มีการเปิดการขายโครงการอยู่ โดยส่วนใหญ่มักเป็นการบริหารจัดการโดยใช้เงินทุนจากทางผู้ประกอบการจัดสรรเอง

(3) **การบริหารจัดการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร** เป็นการบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางต่างๆของโครงการโดยที่กรรมการหมู่บ้านดำเนินการร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรรโดยอาจมีหน้าที่ในการดูแลรับผิดชอบที่แตกต่างกัน เช่น ให้กรรมการหมู่บ้านรับผิดชอบและดูแลในส่วนของสาธารณูปโภคในบางส่วนของโครงการเช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น และให้ผู้ประกอบการดูแลในส่วน of ระบายน้ำ หรือบริการสาธารณะต่างๆที่สามารถเก็บค่าบริการได้เป็นต้น

(4) **การบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น** เป็นการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรโดยที่ลูกบ้านในโครงการมีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อให้สามารถออกกฎและข้อบังคับต่างๆภายในหมู่บ้านได้เช่น การจัดตั้งเป็น สหกรณ์ บริษัท สมาคม ชมรม เป็นต้น โดยจากการศึกษาพบว่าโครงการหมู่บ้านที่มีการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นก่อนมีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีโครงการ สุภาลัย ออร์คิดปาร์ค 1 ซึ่งมีการบริหารจัดการแบบ ชมรม เพียงโครงการเดียวเท่านั้น

(5) **การบริหารจัดการโดยบริษัทบริหารทรัพย์สิน** เป็นการบริหารจัดการโดยผู้ประกอบการหรือลูกบ้านดำเนินการว่าจ้างบริษัทบริหารทรัพย์สินเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการและดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการหมู่บ้านจัดสรรของตน

แผนภูมิที่ 5 – 5 แสดงลักษณะการบริหารจัดการช่วงก่อนมีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



5.2.2 ลักษณะการบริหารจัดการในช่วงดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นการศึกษารูปแบบในช่วงดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยจากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 22 โครงการพบว่าแต่ละโครงการมีรูปแบบและลักษณะการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีความแตกต่างกัน ซึ่งสามารถแบ่งลักษณะและรูปแบบออกเป็น

(1) **การดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน** เป็นการดำเนินการที่มีรูปแบบคือ เมื่อผู้ประกอบการไม่ต้องการรับภาระในการดูแลสาธารณูปโภคต่อไป จึงมีการจัดตั้งลูกบ้านบางส่วนเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นเพื่อดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการต่อไป และอีกรูปแบบหนึ่งคือผู้ประกอบการต้องการพ้นจากภาระในการดูแลสาธารณูปโภคแต่ไม่ได้มีการจัดให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นลูกบ้านจึงรวมตัวกันบริหารและดูแลกันเองโดยมีลักษณะเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านที่ไม่มีกฎหมายรองรับอำนาจการดำเนินงาน

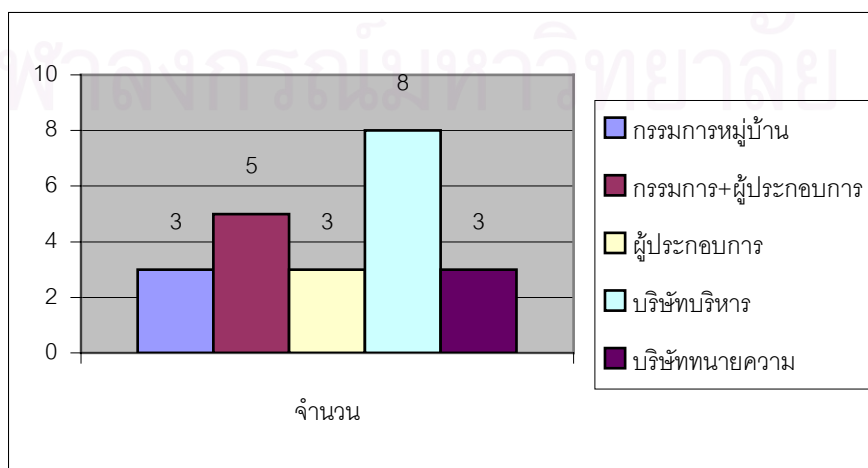
(2) **การดำเนินการโดยผู้ประกอบการจัดสรร** เป็นการดำเนินการที่มีรูปแบบคือผู้ประกอบการจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการเป็นแกนนำในขั้นตอนต่างๆของการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ลูกบ้านสามารถรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อีกทั้งยังสามารถเป็นการพ้นภาระในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคของผู้ประกอบการเองอีกด้วย

(3) **การดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับผู้ประกอบการจัดสรร** เป็นการดำเนินการที่มีรูปแบบคือคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการโดยมีการขอความร่วมมือและให้ผู้ประกอบการจัดสรรเป็นที่ปรึกษาในการดำเนินการในขั้นตอนการจดทะเบียนเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(4) **การดำเนินการโดยบริษัทบริหารทรัพย์สิน** เป็นการดำเนินการจัดตั้งที่มีรูปแบบคือ ผู้ประกอบการจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้าน มีการดำเนินการว่าจ้างบริษัทที่มีประสบการณ์ในด้านการจัดตั้งนิติบุคคลที่อยู่อาศัยเพื่อให้เป็นที่ปรึกษาและเป็นแกนนำในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(5) **การดำเนินการโดยบริษัทนายความ** เป็นการดำเนินการจัดตั้งที่มีรูปแบบคือ ผู้ประกอบการจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้าน มีการดำเนินการว่าจ้างบริษัทที่มีประสบการณ์ในด้านการจัดตั้งนิติบุคคลและมีความรู้และประสบการณ์ทางด้านกฎหมายเพื่อให้เป็นที่ปรึกษาและเป็นแกนนำในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 5 – 6 แสดงลักษณะการบริหารจัดการในช่วงดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



5.2.3 ลักษณะการบริหารจัดการภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาพบว่าภายหลังที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปแล้วคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้มีรูปแบบในการดำเนินการในการบริหารหมู่บ้านที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน เป็นการบริหารที่มีรูปแบบโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านมีมติจากที่ประชุมใหญ่ให้มีการเลือกตั้งกลุ่มคณะบุคคลต่างๆซึ่งมาจากลูกบ้านเพื่อทำงานในด้านต่างๆเพื่อการบริหารจัดการหมู่บ้าน เช่น ประธาน เภรัญญิก และกรรมการชวยต่างๆ เป็นต้น

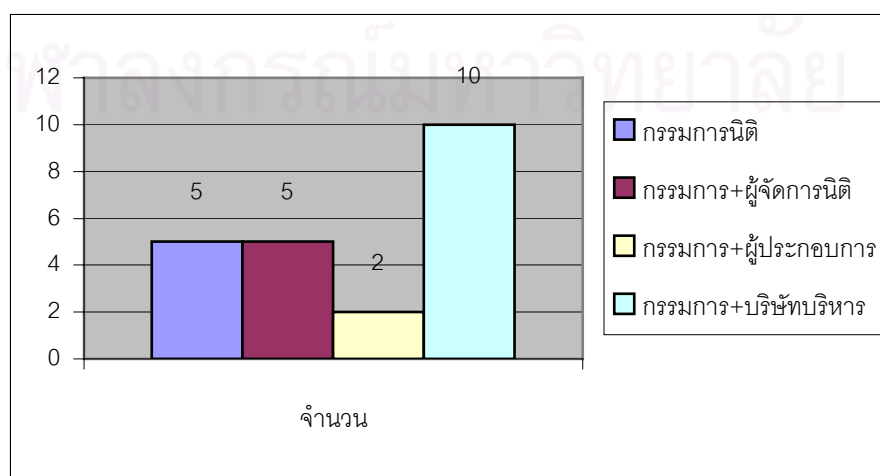
และนอกจากนั้นจากการศึกษาพบว่าบางโครงการมีการว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านเพื่อดำเนินการแทนคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในส่วนต่างๆอีกด้วยโดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายต่างๆในการดำเนินงาน

(2) การบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคล เป็นการบริหารที่มีรูปแบบโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านมีมติจากที่ประชุมใหญ่ให้มีการเลือกตั้งตัวแทนเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการ ซึ่งพบว่า การบริหารจัดการจะมีรูปแบบโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจะเป็นผู้กำหนดระเบียบต่างๆที่ได้จากที่ประชุม โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้ดูแลและจัดการด้านการเงินตลอดจนบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆเท่านั้น

(3) การบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านร่วมกับผู้ประกอบการ เป็นการบริหารที่มีรูปแบบโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านมีมติจากที่ประชุมใหญ่ให้มีการเลือกให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะบางส่วนของโครงการเช่น โครงการบ้านสวนพุทธมณฑล และโครงการไฮมเพลส สุขุมวิท 71 ซึ่งจากการศึกษาพบว่า คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านมอบหมายให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ดูแลบริการสาธารณะต่างๆในโครงการต่อไปเนื่องจากเห็นว่าผู้ประกอบการได้ดำเนินการดูแลมาอย่างดีทั้งยังเป็นความต้องการด้านผลประโยชน์ต่างๆของผู้ประกอบการเองด้วย

(4) การบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านร่วมกับบริษัทบริหารทรัพย์สิน เป็นการบริหารที่มีรูปแบบโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านมีมติจากที่ประชุมใหญ่ให้ดำเนินการว่าจ้างบริษัทบริหารทรัพย์สินเป็นผู้จัดการดูแลและบริการสาธารณูปโภคตลอดจนบริการสาธารณะต่างๆในหมู่บ้าน ซึ่งมีอัตราค่าบริการที่แตกต่างกันไปโดยขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายต่างๆในการดำเนินงาน

แผนภูมิที่ 5 – 7 แสดงลักษณะการบริหารจัดการภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



5.3 ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่ามีบุคคลและข้อกำหนดตลอดจนปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

5.3.1 ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาพบว่าในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของกลุ่มตัวอย่าง 22 โครงการนั้นมีการดำเนินงานตามที่กฎหมายกำหนดไว้ในขั้นตอนต่างๆ โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งดังนี้

- (1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 , 45 , 46 , 47 , 48 , 49 50 , 51 , 52 , 53 และมาตรา 70
- (2) กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545
- (3) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545
- (4) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และ วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545

5.3.2 บุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

และนอกจากนั้นจากการศึกษาจากกลุ่มหมู่บ้านที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปแล้วทั้ง 22 โครงการพบว่าในการดำเนินการประกอบไปด้วยกลุ่มบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องและมีหน้าที่ต่างๆ ดังนี้

- (1) ลูกบ้านหรือผู้ที่ซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรร
- (2) ผู้ประกอบการจัดสรร
- (3) เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

โดยจากการศึกษาถึงรายละเอียดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการพบว่าบทบาทและหน้าที่ของบุคคลต่างๆที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดดังนี้

5.3.3 ขั้นตอน ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ปัญหา ระยะเวลา และค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5.3.3.1 ลูกบ้าน

จากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์โครงการที่มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการพบว่า มีรายละเอียดต่างๆของขั้นตอนและระยะเวลาและปัญหาต่างๆในการดำเนินงานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์พบว่าในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรไปดูแลโดยจากการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่มีขั้นตอนทั้งหมด 4 ขั้นตอนดังนี้

1.1 คณะกรรมการหมู่บ้าน / ลูกบ้านได้มีการประชุมเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยบางโครงการได้มีการติดต่อผู้ประกอบการจัดสรรตลอดจนเจ้าหน้าที่จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือดำเนินการว่าจ้างบริษัทเอกชนต่างๆเพื่อเป็นที่ปรึกษาในการจดทะเบียน

1.2 หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้าน / ลูกบ้านดำเนินการร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆและเพื่อใช้ชี้แจงลูกบ้านในวันประชุม(ตาม พรบ.จัดสรร 43 มาตรา 45)โดยในขั้นตอนนี้บางโครงการมีการว่าจ้างบริษัทเอกชนที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทน

1.3 คณะกรรมการหมู่บ้าน/ ลูกบ้านได้ดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้านทุกหลังและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา3วัน(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด1 ข้อ 5) โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมผู้ซื้อโครงการเพื่อประชุมหรือเพื่อหามติว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

1.4 จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเกินกึ่งหนึ่ง ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาและอุปสรรค

จากการศึกษาพบว่าในแต่ละโครงการมีปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนนี้แตกต่างกันไปโดยสามารถสรุปเป็นปัญหาและอุปสรรคที่สำคัญได้ดังนี้

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจและมีความลังเลสงสัยในด้านข้อบังคับของกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากยังเป็นข้อบังคับใหม่
- ลูกบ้านต้องการให้ผู้ประกอบการจัดสรรปรับปรุงสาธารณูปโภคต่างๆให้สมบูรณ์ก่อนทำการโอน
- ในวันนัดประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งพบว่ามีปัญหาคือไม่สามารถรวมลูกบ้านให้เข้าประชุมได้ครบเกินกึ่งหนึ่งของผังโครงการ
- ผู้ประกอบการจัดสรรบางโครงการไม่ให้ความร่วมมือในการมอบเอกสารและบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆของหมู่บ้านให้กับคณะกรรมการ/ลูกบ้านเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยในบางโครงการมีการติดต่อเจ้าหน้าที่จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินและนอกจากนั้นบางโครงการมีการว่าจ้างบริษัทเอกชนซึ่งเป็นบริษัททนายความหรือบริษัทบริหารทรัพย์สินตลอดจนผู้ประกอบการจัดสรรเพื่อเป็นที่ปรึกษาและเป็นตัวแทนในการดำเนินการเตรียมเอกสารเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนเข้ามาช่วยชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุมใหญ่เพื่อลงมติจัดตั้งอีกด้วย

-ในขั้นตอนการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่าบางโครงการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านอยู่แล้วได้มีการให้คณะกรรมการขอซื้อซึ่งเป็นผู้ใกล้ชิดและมีความสนิทสนมกับลูกบ้านในแต่ละซอยเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่างๆจึงทำให้ลดปัญหาด้านการให้ความร่วมมือจากลูกบ้านได้พอสมควร

- เพื่อลดปัญหาต่างๆในวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าบางโครงการ(ปฐมพร การ์เด้น)ได้มีการเลือกใช้รูปแบบการประชุมเฉพาะกรรมการชวยซึ่งรวบรวมเสียงของลูกบ้านเพื่อการจัดตั้งเป็น ลายลักษณ์อักษรในชอยของตนาแล้วเท่านั้น

- มีการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะล่วงหน้าในวันโอน ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญในการนัดผู้ซื้อประชุมเพื่อการบริหารเงินทุนในส่วนนี้และสามารถลดปัญหาในการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในขณะที่ยังไม่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ในกรณีที่ลูกบ้านบางส่วนไม่สะดวกในวันประชุมพบว่ามีแนวทางการแก้ปัญหาโดยพบว่าทางบริษัท qpm (นันทวันพระราม 2)ได้ดำเนินการโดยให้ส่งใบมอบฉันทะเพื่อลงมติว่าจะจัดตั้งหรือไม่มาแทนและนอกจากนั้นในบางโครงการแก้ไขปัญหานี้โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับลูกบ้านบางส่วนดำเนินการโดยไปเคาะประตูเรียกลูกบ้านทุกหลังให้เข้าประชุมจึงมีการลงมติเพื่อจัดตั้งได้สำเร็จ

- กรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรบางโครงการไม่ให้ความร่วมมือในการจัดตั้งฯพบว่าประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน(ชุมชนเคหะสถานครูไทยดอนเมือง)ใช้แนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้โดยมีการทำหนังสือไปแจ้งผู้ประกอบการและได้ไปชี้แจงรายละเอียดต่างๆด้วยตนเอง

ระยะเวลา

กฎหมายกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง แต่ทางโครงการหมู่บ้านที่ทำการศึกษาทั้ง 22 โครงการ ได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ช่วงเวลาที่คณะกรรมการหมู่บ้าน / ลูกบ้านได้มีการประชุมเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 30 - 240วัน

- ช่วงการเตรียมเอกสาร และร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆประมาณ 30 –180วัน

- ช่วงการให้ความรู้ทางด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปจนถึงการดำเนินการประชาสัมพันธ์ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาโดยรอจดหมายตอบกลับจากลูกบ้านแล้วจึงจัดประชุมลูกบ้านขึ้น ใช้ระยะเวลาประมาณ 30 – 180 วัน

- ช่วงดำเนินการจัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเกินกึ่งหนึ่งในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่าใช้ระยะเวลาประมาณ 7-180 วัน

ค่าใช้จ่าย

จากการศึกษาพบว่าในขั้นตอนการเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่ทำการศึกษา 22 โครงการมีค่าใช้จ่ายในด้านต่างๆดังนี้

- อัตราค่าจ้างบริษัทเอกชนเพื่อเป็นที่ปรึกษาและดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีระดับราคาโดยประมาณดังนี้

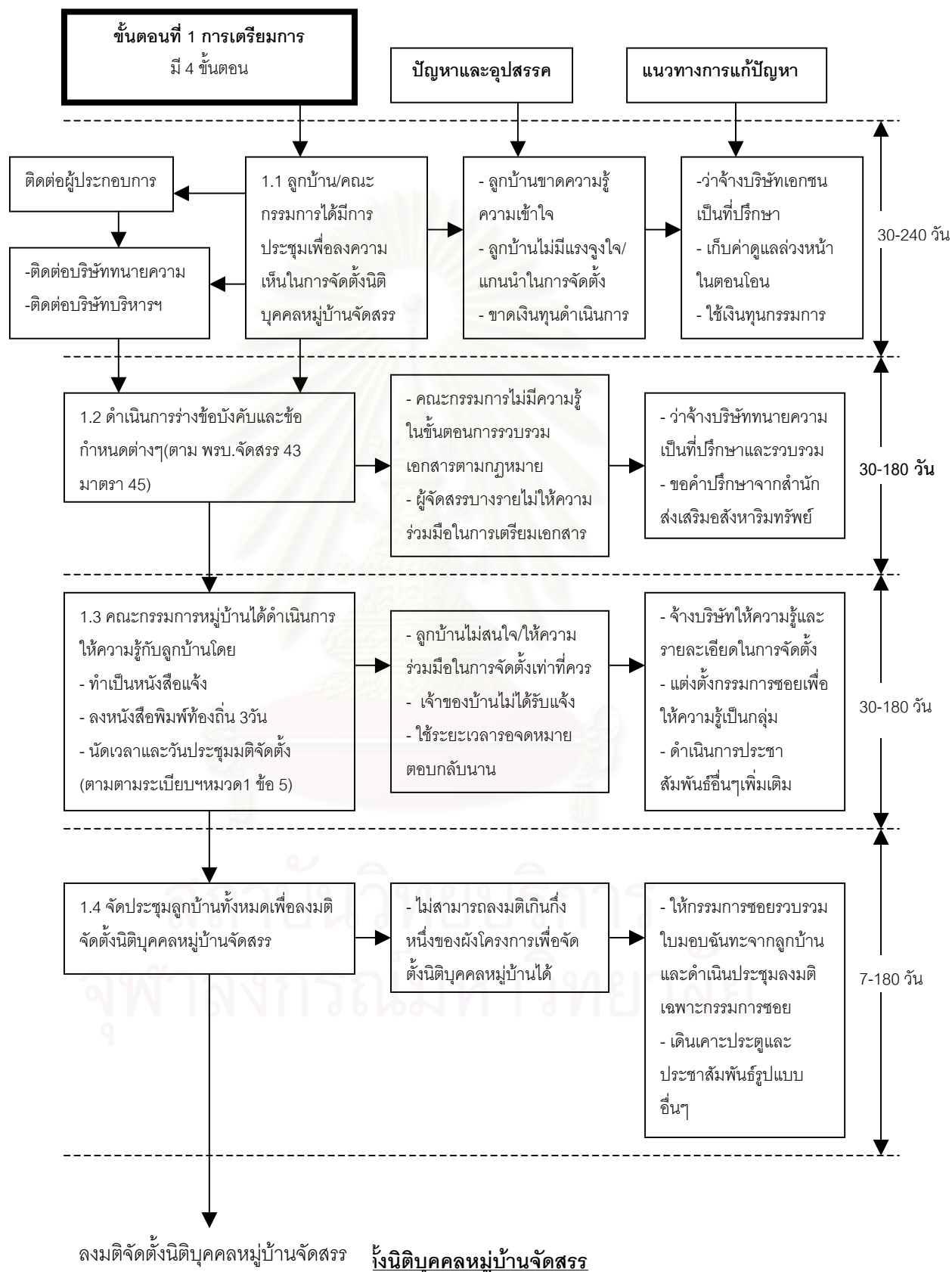
บริษัทนายความประมาณ 25,000 – 50,000 บาท

บริษัทบริหารทรัพย์สินประมาณ 50,000 – 80,000 บาท

- ค่าประชาสัมพันธ์และค่าเอกสารต่างๆประมาณ 100 – 3,000 บาท

- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 1,000 - 20,000 บาท

แผนผังที่ 5 - 1 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในขั้นตอนที่ 1 (ลูกบ้าน)



เป็นขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

2.1 คณะกรรมการหมู่บ้าน/ลูกบ้านดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุมโดยพบว่าบางโครงการมีการว่าจ้างบริษัทเอกชนซึ่งมีทั้งบริษัทนายความและบริษัทบริหารทรัพย์สินเป็นผู้รวบรวมเอกสารดังกล่าวด้วย

2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาที่ตั้งอยู่เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมวด1 ข้อ 7)

ปัญหาและอุปสรรค

- จากการศึกษพบว่าเจ้าหน้าที่ผู้มีโอกาสพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ยังไม่มี ความรู้ความเข้าใจตลอดจนยังขาดประสบการณ์ในด้านนี้

- มีปัญหาในการรวบรวมเอกสารต่างๆที่ใช้เพื่อการจัดตั้งเนื่องจากยังเป็นข้อกำหนดที่ใหม่จึงยังขาด ความรู้และประสบการณ์

- ลูกบ้านบางคนยังเห็นว่าการจัดตั้งเป็นเรื่องยุ่งยากเนื่องจากคิดว่าการดูแลและบริหารหมู่บ้านต้องใช้ผู้ มีความรู้และต้องโปร่งใส

แนวทางการแก้ปัญหา

- ในส่วนของเจ้าหน้าที่พบว่ามีปัญหาในการพิจารณาการจัดตั้งโดยได้ประสานงานเพื่อขอคำปรึกษาจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

- มีการมอบอำนาจให้บริษัท เอกชนเช่นบริษัทนายความหรือบริษัทบริหารทรัพย์สินเป็นผู้ดำเนินการตลอดจนรวบรวมเอกสารต่างๆไปยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดิน

- พบว่าบางโครงการมีปัญหามาในขั้นตอนรวบรวมเอกสารโดยขอความร่วมมือในด้านการจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งจากผู้ประกอบการจัดสรร

- พบว่าบางโครงการได้ดำเนินการแก้ไขและรวบรวมเอกสารต่างๆจากลูกบ้านโดยมีการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องและได้ให้คณะกรรมการในแต่ละซอยเป็นผู้ช่วยรวบรวมเอกสารต่างๆของลูกบ้านในซอยของตน

ระยะเวลา

กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนนี้แต่ได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ว่าถ้าเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วันโดยจากการศึกษาพบว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการศึกษทั้ง 22 โครงการได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้โดยแบ่งออกเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 7 – 180 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ 3 – 30 วัน

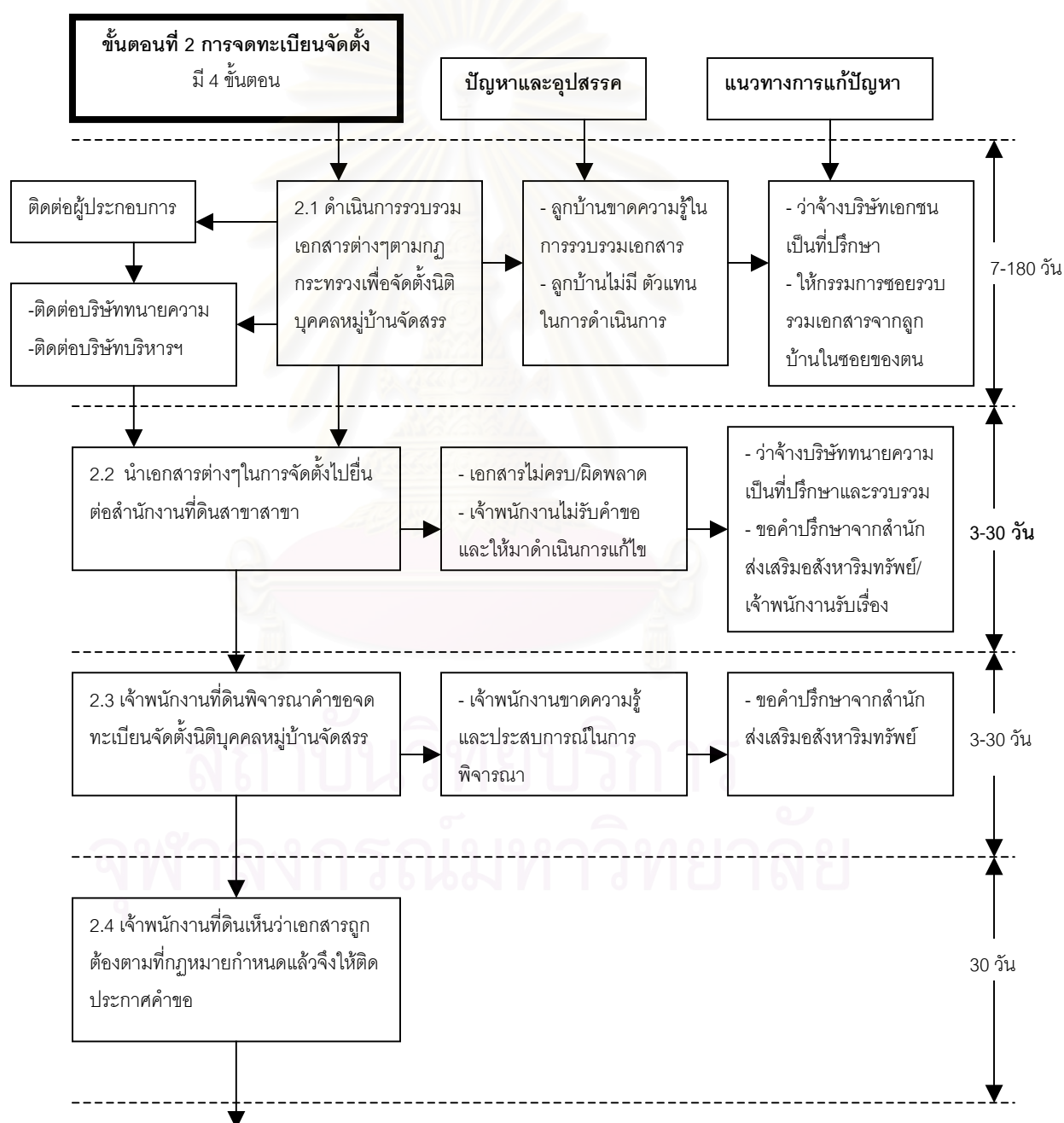
- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ค่าใช้จ่าย

จากการศึกษาพบว่าในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่ทำการ
ศึกษา 22 โครงการมีค่าใช้จ่ายในด้านต่างๆดังนี้

- ค่าธรรมเนียมขอจดทะเบียน 5 บาท
- ค่าธรรมเนียมเพื่อติดประกาศตามสถานที่ต่างๆแห่งละ 10 บาท

แผนผังที่ 5 – 2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในขั้นตอนที่ 2 (ลูกบ้าน)



เมื่อไม่มีผู้คัดค้านเจ้าหน้าที่จึงออกหนังสือ
ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 และจากการศึกษาในขั้นตอนนี้พบว่า มีขั้นตอนในการปฏิบัติและดำเนินงาน 4 ขั้นตอนดังนี้

3.1 ดำเนินการจัดเตรียมสถานที่เพื่อการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.2 ประชุมเพื่อเลือกตั้งตัวแทนลูกบ้านเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน

3.3 จัดทำรายงานการประชุมตลอดจนเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อแสดงเป็นหนังสือปิดประกาศภายในหมู่บ้าน

3.4 ดำเนินการติดต่อเจ้าผู้ประกอบการจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆมาดูแล

ปัญหาและอุปสรรค

- มีการเกี่ยงภาระในการเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของลูกบ้านเนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องที่ยุ่งยากและเสียเวลา

- พบว่าในบางโครงการผู้ประกอบการจัดสรรโครงการใช้ระยะเวลาในการพิจารณาการโอนนานเนื่องจากต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสาธารณูปโภคต่างๆตามข้อเรียกร้องของลูกบ้านก่อนดำเนินการโอน

- พบว่าบางโครงการเจ้าของโครงการไม่ได้ระบุว่ามีใครบ้างในโครงการเป็นสาธารณูปโภคของโครงการในตอนขออนุญาตจัดสรร จึงทำให้การโอนมีความยุ่งยาก และมีอุปสรรคในการมอบโอนทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นสาธารณูปโภคของโครงการให้กับคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไปดูแลได้

แนวทางการแก้ปัญหา

- จากการศึกษาแนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้พบว่าลูกบ้านในบางโครงการมีการเลือกใช้บริการหมู่บ้านโดยให้บริษัทบริหารทรัพย์สิน หรือ ว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการโดยมีกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานและกำหนดข้อบังคับต่างๆอีกทั้งยังสามารถลดความขัดแย้งระหว่างลูกบ้านและยังแบ่งเบาภาระของลูกบ้านได้อีกด้วย

- ในด้านการเข้ามาเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านพบว่าบางโครงการ (โครงการบ้านสวนพุทธมณฑล) ได้มีการเสนอให้มีเบี้ยประชุมสำหรับกรรมการแต่ละท่าน

- พบว่ามีการดำเนินการว่าจ้างบริษัทเอกชนเป็นผู้ดำเนินงานในขั้นตอนการรวบรวมเอกสารต่างๆ

- มีการว่าจ้างบริษัททนายความดำเนินการจึงสามารถลดปัญหาต่างๆทางด้านข้อกฎหมายลงได้มาก

- ในบางโครงการมีการเลือกคณะกรรมการชุดเดิมเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจึงช่วยลดความขัดแย้งและการเกี่ยงความรับผิดชอบของลูกบ้านลงได้

ระยะเวลา

กฎหมายไม่มีกำหนดระยะเวลาในขั้นตอนส่วนนี้ แต่จากการศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการ พบว่าได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ โดยแบ่งออกเป็น

- ช่วงจัดประชุมลูกบ้านเพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 15 – 60 วัน

- ปิดประกาศเงื่อนไข และข้อตกลงต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมภายในหมู่บ้านเป็นระยะเวลา 30-60 วัน

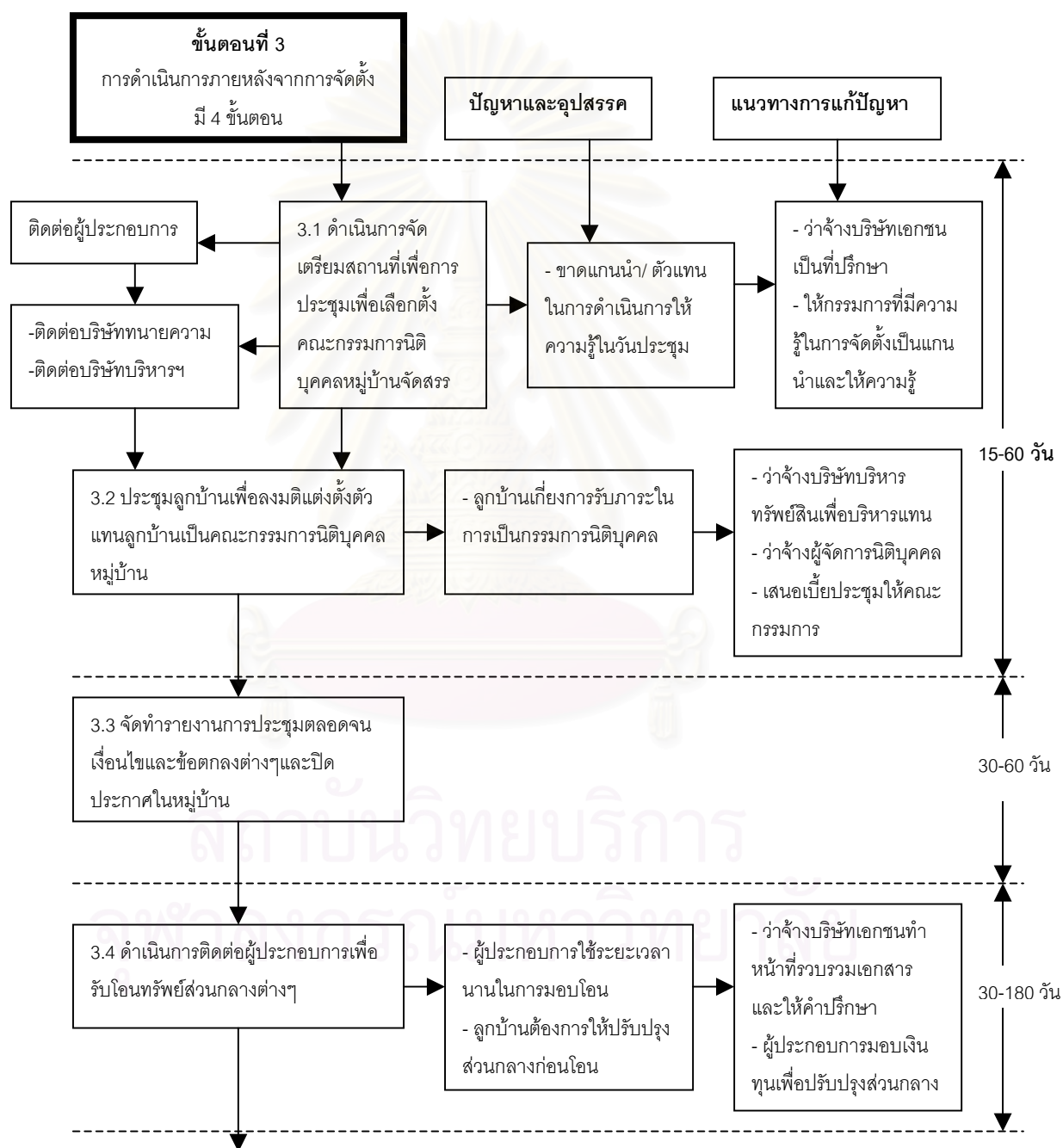
- ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางจากผู้ประกอบการจัดสรรประมาณ 30 – 180 วัน

ค่าใช้จ่าย

จากการศึกษาพบว่าในขั้นตอนการดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่ทำการศึกษา 22 โครงการมีค่าใช้จ่ายในด้านต่างๆดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการประชุมเพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 1,000 - 20,000 บาท
- ค่าติดป้ายประกาศและเอกสารต่างๆประมาณ 100 - 5,000 บาท

แผนผังที่ 5-3 แสดง ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในขั้นตอนที่ 3 (ลูกบ้าน)



รับอินเทอร์เน็ตส่วนกลางของโครงการมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5.3.3.2 ผู้ประกอบการจัดสรร

เมื่อผู้ประกอบการจัดสรรมีความต้องการที่จะจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ (ม.23 (5)) แล้ว และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการจัดสรรต้องดำเนินการดังนี้¹

ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 5,11

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (ถ้ามี) ตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ซึ่งประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

1.1 หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.2 จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการตามราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งไม่รวมค่าจัดทำระบบไฟฟ้าและประปา

1.3 ระบุบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้

2. แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตามข้อ 1 เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการ ดูแลบำรุงรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคล ฯ และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

3. ประกาศโดยส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ปิดประกาศในที่จัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน

4. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้ง โดยต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ประการ คือ ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

5. อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

¹ กลุ่มมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, "การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร," (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ปัญหาและอุปสรรค

จากการสัมภาษณ์² พบว่าในการดำเนินงานเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในส่วนของผู้ประกอบการการจัดสรรพบว่ามีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

(1) รวบรวมผู้ซื้อบ้านจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยโครงการ เพื่อกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยการประชุมใหญ่ของสมาชิกผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนที่ทำได้ยากเนื่องจาก

- กฎหมายให้อำนาจในการดำเนินงานจัดตั้งกับผู้ซื้อบ้านมากเกินไปซึ่งอาจส่งผลให้ลูกบ้านไม่เห็นความสำคัญและไม่มีความต้องการรวมตัวเพื่อประชุมลงมติจัดตั้งได้ตามระยะเวลาที่ผู้ประกอบการกำหนด

- กรณีที่โครงการดำเนินการขายมานานแล้วพบว่ามีบ้านบางหลังได้มีการนำบ้านและที่ดินไปจำหน่ายกับธนาคารซึ่งมีบางหลังที่ถูกธนาคารยึดไปแล้วจึงส่งผลให้การออกเสียงเพื่อลงมติจัดตั้งทำได้ยากเนื่องจากธนาคารไม่มีหน่วยงานที่เข้ามาให้ความรับผิดชอบในเรื่องดังกล่าว

- กรณีที่โครงการดำเนินการขายมานานแล้วพบว่ามีบ้านบางหลังได้ทำการต่อเติมและใช้งานผิดประเภทจึงส่งผลให้ลูกบ้านเหล่านั้นไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากเกรงว่าจะต้องเสียผลประโยชน์ของตนที่ได้มีการจัดทำไปแล้ว

- ลูกบ้านไม่มีความรู้ความเข้าใจในรายละเอียดต่างๆของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2) ขาดเงินทุนในการดำเนินงานจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากลูกบ้าน ซึ่งภาวะดังกล่าวมักเป็นของผู้ประกอบการที่จะต้องออกค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ และถ้าการจัดตั้งมีการดำเนินงานที่เป็นระยะเวลานานและมีจำนวนครั้งมาก ก็ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเสียค่าใช้จ่ายต่างๆมากยิ่งขึ้น

(3) การรวบรวมเอกสารต่างๆมีความยุ่งยากมากเนื่องจาก เป็นข้อบังคับทางกฎหมายที่ใหม่และยังไม่มีประสบการณ์ในด้านนี้

(4) กรณีที่ไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านจึงขาดผู้ที่ทำหน้าที่ดำเนินงานประสานกันระหว่างผู้ประกอบการและลูกบ้านจึงทำให้การจัดตั้งมีความยุ่งยาก

แนวทางการแก้ปัญหา

- มีการเลือกใช้บริการจากบริษัทนายความเพื่อรวบรวมเอกสารต่างๆในการจัดตั้งทั้งจากผู้ประกอบการและจากลูกบ้านเอง

- ในการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีการใช้บริการจากบริษัทบริหารทรัพย์สินเนื่องจากเห็นว่าบริษัทดังกล่าวมีประสบการณ์ในการจัดตั้งตลอดจนมีแผนการดำเนินงานในการจัดตั้งและมีกรอบเวลาในการดำเนินงานที่ชัดเจน

- กรณีที่รวบรวมลูกบ้านตามผังโครงการเพื่อประชุมลงมติจัดตั้งไม่ครบจำนวนกึ่งหนึ่ง มีการแก้ปัญหาโดย อาจมีการทำหนังสือเพื่อลงมติเห็นชอบในการจัดตั้งมาแทนในกรณีที่ลูกบ้านไม่สะดวกเข้าประชุม ตลอดจนมีการเดินเคาะประตูลูกบ้านเพื่อให้เข้าร่วมในวันประชุมลงมติจัดตั้งอีกด้วย

² สัมภาษณ์ พจนารถ พนัสชาว, กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล.เอส.เฮาส์ซิง จำกัด, 24 กุมภาพันธ์ 2548.

ระยะเวลา

กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคล ฯ และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้ประกอบการ แต่จากการศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการ พบว่าได้ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้ โดยแบ่งออกเป็น

- ช่วงจัดทำเอกสารและบัญชีทรัพย์สินต่างๆประมาณ 30 -180 วัน
- แจ้งประกาศให้ผู้ซื้อ / ลูกบ้านทราบเป็นระยะเวลา 30 -240 วัน

ค่าใช้จ่าย

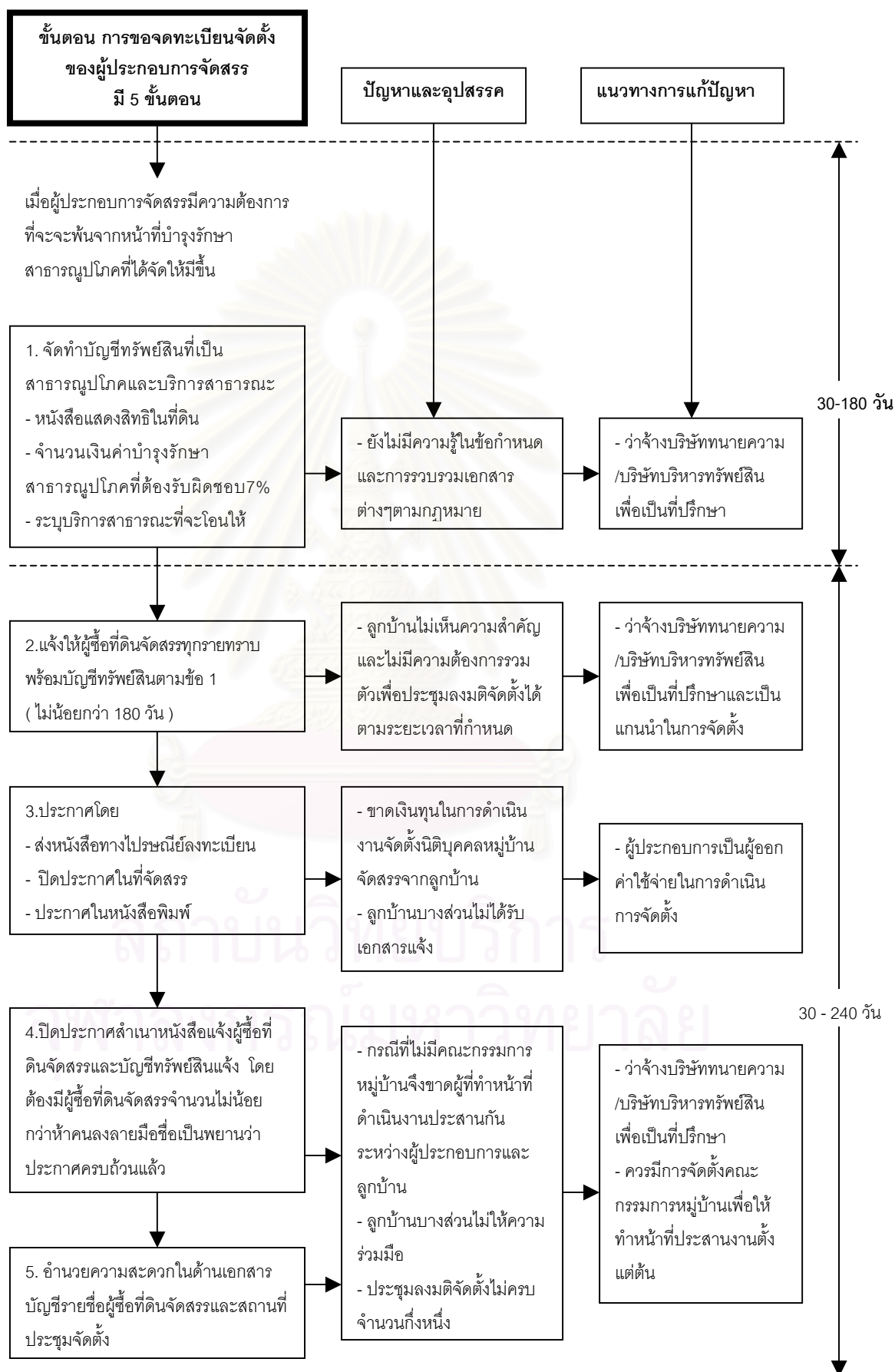
จากการสัมภาษณ์พบว่าค่าใช้จ่ายหลักในการดำเนินงานจัดตั้งเป็นค่าใช้จ่ายในวันประชุมและค่าว่าจ้างบริษัทเอกชนต่างๆให้เข้ามาทำหน้าที่ดำเนินการจัดตั้งฯ โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายโดยประมาณดังนี้

- ค่าจัดเตรียมสถานที่ เอกสาร อาหาร ในวันประชุมประมาณ 1,000 – 50,000 บาท
- ค่าว่าจ้างบริษัทเอกชนให้ทำหน้าที่ให้คำปรึกษา รวบรวมเอกสารต่างๆและดำเนินการจัดตั้งฯ ประมาณ 25,000 –80,000บาท



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 5-4 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ผู้ประกอบการ)

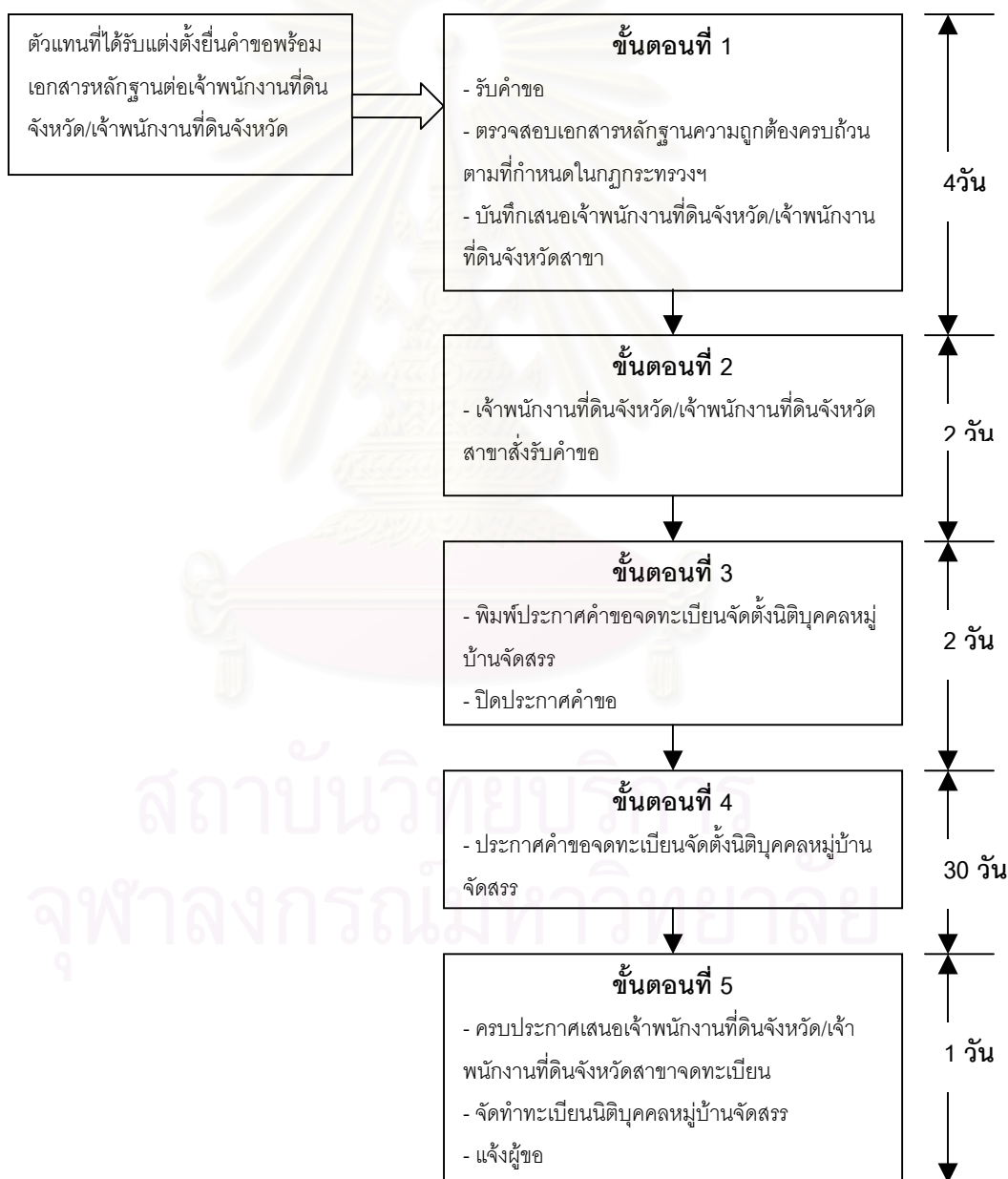


5.3.3.3 เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

จากการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินและจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการพิจารณางานขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่ามีรายละเอียดดังนี้

ขั้นตอนในการพิจารณางานมีทั้งหมด 5 ขั้นตอน³ จากการศึกษพบว่าสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ได้วางแนวทางปฏิบัติในการรับเรื่องและพิจารณาเอกสารต่างๆตลอดจนระยะเวลาพิจารณาซึ่งสามารถแบ่งเป็นขั้นตอนต่างๆดังนี้

แผนผังที่ 5 – 5 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ(เรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44)



³ สัมภาษณ์ สุชาติ ดอกไม้เพ็ญ, นักวิชาการที่ดินระดับ 8 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 11 กุมภาพันธ์ 2548.

จากการสัมภาษณ์พบว่าในขั้นตอนการพิจารณาเรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลนั้นสามารถสรุปขั้นตอนเป็น 5 ขั้นตอนตามแผนภูมิ โดยมีการปฏิบัติงาน 1 จุดงานบริการและมีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบงานพิจารณาประมาณ 2-3 คน

ระยะเวลา ในการกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาจากสำนักส่งเสริมธุรกิจสงฆ์กำหนดให้มีระยะเวลา 39 วัน(วันทำการปกติ) โดยแบ่งเป็นระยะเวลาปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ 9 วัน และเป็นระยะเวลาตามกฎหมาย 30 วัน

และนอกจากนั้นผู้วิจัยยังได้ดำเนินการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ในส่วนปฏิบัติงานรับเรื่องในการพิจารณาขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งพบว่าขั้นตอน และระยะเวลาในการพิจารณา มีปัญหาอุปสรรคและแนวทางการแก้ไขปัญหาในการดำเนินงานดังนี้

ขั้นตอนปฏิบัติในการพิจารณาทั้งหมด 5 ขั้นตอน⁴ จากการสัมภาษณ์พบว่ามีแนวทางขั้นตอนปฏิบัติงานพิจารณาหลักตามขั้นตอนจากสำนักส่งเสริมธุรกิจสงฆ์กำหนดไว้ แต่เนื่องจากในการปฏิบัติงานจริงมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องในหลายส่วนจึงไม่สามารถทำได้ตามแผนงานและระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยสามารถสรุปรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนได้ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 เป็นขั้นตอนรับคำขอ และตรวจสอบเอกสารเพื่อบันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พบว่ามีขั้นตอนในการปฏิบัติงานจริงแบ่งออกได้เป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

(1) ตรวจสอบเอกสารคำขอจากผู้ขอโดยมีการพิจารณารายละเอียดในด้านต่างๆว่าถูกต้องและครบถ้วนสมบูรณ์ตามกฎหมาย(พรบ.การจัดสรร 43 มาตรา 44 - 45) หรือไม่

(2) ตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆจากบุคคลที่เกี่ยวข้องว่าถูกต้องหรือไม่

(3) ตรวจสอบพิจารณารายงานในการประชุมลงมติจัดตั้งว่าถูกต้องตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้หรือไม่

(4) บันทึกเป็นเอกสารเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอนุมัติการจัดตั้ง

ระยะเวลา

- กรณีเอกสารถูกต้องครบถ้วน เจ้าหน้าที่จะดำเนินการโดยใช้ระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารต่างๆว่าถูกต้องหรือไม่เป็นระยะเวลาประมาณ 15 วันทำการ

- กรณีเอกสารไม่ถูกต้อง เจ้าหน้าที่จะดำเนินการโดยแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอ แก้ไขตลอดจนเพิ่มเติมเอกสารต่างๆโดยมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน

ปัญหาและอุปสรรค จากการสัมภาษณ์พบว่ากรปฏิบัติงานจริงไม่สามารถใช้ระยะเวลาตามที่สำนักส่งเสริมธุรกิจสงฆ์กำหนดไว้ได้เนื่องจากพบว่ามีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

- ในการตรวจหนังสือแจ้งการพ้นภาระในการดูแลสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรรต้องมีการพิจารณาตรวจสอบข้อความและเอกสารต่างๆว่าตรงกับเอกสารจากลูกบ้านหรือไม่

- มีปัญหาในขั้นตอนการตรวจสอบลายเซ็นจากลูกบ้านในการลงมติจัดตั้งเนื่องจากต้องมีการพิจารณาเป็นรายๆไปโดยลายเซ็นดังกล่าวต้องเป็นลายเซ็นของเจ้าของบ้านตามโฉนดและทะเบียนบ้าน

⁴ สัมภาษณ์ ธนู บุญเลิศ, เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินระดับ 7 ฝั่งหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี, 15 กุมภาพันธ์ 2548.

- เนื่องจากมีงานประจำซึ่งเป็นงานหลักในการให้บริการประชาชนในการจดทะเบียนและนิติกรรมต่างๆ ซึ่งเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการปฏิบัติงานหลักให้เรียบร้อยก่อนจึงใช้เวลาในช่วงเย็นตรวจพิจารณาเอกสารต่างๆ ในการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ในปัจจุบันเจ้าหน้าที่ส่วนใหญ่ยังไม่มีความรู้และประสบการณ์ในการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากนักจึงทำให้ขั้นตอนต่างๆ มีความล่าช้าและใช้ระยะเวลามากกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้

แนวทางการแก้ปัญหา จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายนโยบายจากสำนักส่งเสริมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์พบว่าได้มีการส่งเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปช่วยจัดเตรียม เอกสารและให้ความรู้ต่างๆ กับหมู่บ้านที่มีการร้องขอ (ในเขต กทม.) โดยมีการจัดเจ้าหน้าที่เป็นกลุ่มๆ ละ 5 คน ทั้งหมด 5 กลุ่ม รวม 25 คน เพื่อให้การจัดตั้งดำเนินการโดยสะดวกมากยิ่งขึ้น

ค่าใช้จ่าย มีค่าใช้จ่ายในส่วนค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียน 5 บาท

ขั้นตอนที่ 2 เจ้าหน้าที่ดินจังหวัด/เจ้าหน้าที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งรับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จากการสัมภาษณ์พบว่าในขั้นตอนนี้มีการปฏิบัติโดยให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร ส่งเสนอเซ็นอนุมัติคำขอจากเจ้าหน้าที่ดินจังหวัด/เจ้าหน้าที่ดินจังหวัดสาขา

ระยะเวลา กรณีเอกสารถูกต้องครบถ้วน เจ้าหน้าที่จะดำเนินการโดยใช้ระยะเวลาส่งเสนอเซ็นอนุมัติ เอกสารต่างๆ เพื่อกำหนดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 วันทำการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติงานในส่วนนี้ พบว่าไม่มีปัญหาและอุปสรรคในการอนุมัติการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดได้มีการตรวจสอบมาอย่างละเอียดในขั้นตอนก่อนหน้านี้อแล้ว

ค่าใช้จ่าย ไม่มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนนี้

ขั้นตอนที่ 3 เป็นขั้นตอนการพิมพ์ประกาศคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

- เจ้าหน้าที่พิมพ์ประกาศคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- เจ้าหน้าที่ทำเอกสารคำขอปิดประกาศคำขอตามสถานที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ ข้อ 7

ระยะเวลา กรณีเอกสารถูกต้องครบถ้วน เจ้าหน้าที่จะดำเนินการใช้ระยะเวลาพิมพ์เอกสารต่างๆ เพื่อกำหนดคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 วันทำการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติงานในส่วนนี้ พบว่าไม่มีปัญหาและอุปสรรคในการประกาศคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดได้มีการตรวจสอบมาอย่างละเอียดในขั้นตอนก่อนหน้านี้อแล้ว

ค่าใช้จ่าย ไม่มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนนี้

ขั้นตอนที่ 4 เป็นขั้นตอนการปิดประกาศคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ผู้มีเจตนา คัดค้านหรือไม่เห็นด้วย แจ้งคัดค้านต่อเจ้าหน้าที่ดินจังหวัด/เจ้าหน้าที่ดินจังหวัดสาขา โดยในการปิดประกาศต้องปิดประกาศไว้ในสถานที่ต่างๆ จำนวนแห่งละ 1 ฉบับดังนี้

- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

- สำนักงานเขตหรือที่ทำการองค์ปกครองส่วนท้องถิ่น
- บริเวณที่ทำการจัดสรรโครงการ

ระยะเวลา ในการปิดประกาศคำขอกฎหมายกำหนดให้ต้องปิดประกาศตามสถานที่ที่กำหนดไว้เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน ซึ่งในทางปฏิบัติส่วนใหญ่จะใช้เวลาประมาณ 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติงานในส่วนนี้ พบว่าไม่มีปัญหาและอุปสรรคในการประกาศคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ค่าใช้จ่าย มีค่าใช้จ่ายในส่วนค่าธรรมเนียมเพื่อปิดประกาศคำขอตามสถานที่ต่างๆแห่งละ 10 บาท

ขั้นตอนที่ 5 เป็นขั้นตอนหลังจากที่ครบระยะเวลาในการปิดประกาศคำขอแล้ว โดยมีขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ผู้ขอแจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมนำเอกสารสำเนาคำขอในสถานที่ต่างๆเพื่อขออนุมัติจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- เจ้าหน้าที่ดำเนินการจัดทำทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ขอ
- แจ้งการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ระยะเวลา กรณีเอกสารถูกต้องครบถ้วน เจ้าหน้าที่จะดำเนินการทำเอกสารทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ระยะเวลาประมาณ 1 วันทำการ

ปัญหาและอุปสรรค จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติงานในส่วนนี้ พบว่าไม่มีปัญหาและอุปสรรคในการทำเอกสารทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ค่าใช้จ่าย ไม่มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 5-6 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (เจ้าพนักงาน)



ตารางที่ 5 – 6 แสดงปัญหาในขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอน	ปัญหาและอุปสรรค
ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
1.1ศึกษารายละเอียดของขั้นตอนการจัดตั้ง	- พบว่าขาดแกนนำที่มีความรู้ในรายละเอียดของขั้นตอนการจัดตั้ง
1.2แจ้งผู้ประกอบการจัดสรร	- กรณีที่เป็นโครงการเก่ามักพบว่าผู้ประกอบการไม่ได้ให้ความสนใจมากนัก
1.3มีการประชุมเบื้องต้นเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้ง	- กรณีที่ไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านอยู่ก่อน การดำเนินการในขั้นตอนนี้จะยุ่งยาก
1.4มีการว่าจ้างบริษัทอื่นๆเข้ามาช่วยดำเนินการ	- มีอัตราค่าใช้จ่ายสูง
1.5ร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ(ตาม พรบ.จัดสรร 43 มาตรา 45)	- พบว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่มีความรู้ในการ รวบรวมและจัดทำเอกสารต่างๆ
1.6ให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งกับลูกบ้าน	- พบว่าขาดแกนนำและการประชาสัมพันธ์ความรู้ในการจัดตั้ง
1.7ดำเนินการแจ้งรายละเอียด (ตามระเบียบฯ หมวด 1 ข้อ 5)	- พบว่าลูกบ้านไม่ค่อยให้ความสนใจเท่าที่ควร
1.8จัดประชุมลูกบ้านเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	- พบว่าการรวบรวมจำนวนลูกบ้านให้ครบเกินครึ่งหนึ่งทำได้ยาก
ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
2.1รวบรวมเอกสารต่างๆ(ตามกฎหมายฯข้อ2,3)	- พบว่าลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่มีความรู้ในการ รวบรวมและจัดทำเอกสารต่างๆ
2.2นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขา	- พบว่ามีปัญหาในการรวบรวมเอกสารให้ครบถ้วนและถูกต้อง
2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ	- พบว่ามีการใช้ระยะเวลาในการพิจารณานาน
2.4เจ้าพนักงานที่ดินให้ดำเนินการแก้ไขเอกสาร	- พบว่ามีปัญหาในการรวบรวมเอกสารให้ครบถ้วนและถูกต้อง
2.5ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎหมายฯ หมวด1ข้อ 7)	-
ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้ง	
3.1จัดประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	- ขาดแกนนำในการจัดประชุม
3.2คัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	- มีการเกี่ยงภาวะการเป็นกรรมการนิติบุคคลของลูกบ้าน
3.3มีการลงมติเพื่อควมรวมนิติบุคคล	-
3.4จัดทำรายงานต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อประกาศในหมู่บ้าน	-
3.5ยื่นคำขอควมรวมต่อเจ้าพนักงานที่ดิน	-
3.6เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาการควมรวม(กฎหมายฯหมวด3ข้อ19)	-
3.7ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางจากผู้ประกอบการ	- ลูกบ้านต้องการให้ผู้ประกอบการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางก่อนโอน

ตารางที่ 5 – 7 แสดงแนวทางแก้ปัญหาในขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอน	แนวทางการแก้ปัญหา
ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
1.1 ศึกษารายละเอียดของขั้นตอนการจัดตั้ง	- ว่าจ้างบริษัทเอกชนที่มีความรู้ในขั้นตอนการจัดตั้งเพื่อเป็นที่ปรึกษา
1.2 แต่งผู้ประกอบการจัดสรร	- มอบอำนาจให้บริษัททนายความหรือ บริษัทบริหารทรัพย์สินดำเนินงานแทน
1.3 มีการประชุมเบื้องต้นเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้ง	- ให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน / บริษัทเอกชนเป็นผู้ให้ความรู้และคำปรึกษา
1.4 มีการว่าจ้างบริษัทอื่น ๆ เข้ามาช่วยดำเนินการ	-
1.5 ร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ(ตาม พรบ.จัดสรร 43 มาตรา 45)	- มอบอำนาจให้บริษัททนายความหรือ บริษัทบริหารทรัพย์สินดำเนินงานแทน
1.6 ให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งกับลูกบ้าน	- มอบอำนาจให้บริษัททนายความหรือ บริษัทบริหารทรัพย์สินดำเนินงานแทน
1.7 ดำเนินการแจ้งรายละเอียด (ตามระเบียบฯ หมวด 1 ข้อ 5)	- มอบอำนาจให้บริษัททนายความหรือ บริษัทบริหารทรัพย์สินดำเนินงานแทน
1.8 จัดประชุมลูกบ้านเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	- ทำหนังสือเพื่อลงมติเห็นชอบในการจัดตั้งมาแทนในกรณีที่ลูกบ้านไม่สะดวกเข้าประชุม / ประชุมเฉพาะกรรมการชวยซึ่งรวบรวมเสียงของลูกบ้านเพื่อการจัดตั้งเป็นลายลักษณ์อักษรในชอขของตนมาแล้ว
ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
2.1 รวบรวมเอกสารต่างๆ(ตามกฎหมายฯ ข้อ 2,3)	- มอบอำนาจให้บริษัททนายความหรือ บริษัทบริหารทรัพย์สินดำเนินงานแทน
2.2 นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขา	- มอบอำนาจให้บริษัททนายความหรือ บริษัทบริหารทรัพย์สินดำเนินงานแทน
2.3 เจ้าหน้าที่ที่ดินพิจารณาคำขอ	- กรณีที่เจ้าหน้าที่ที่ดินไม่มีความรู้และประสบการณ์ได้แก้ปัญหาโดยได้ขอคำปรึกษาจากเจ้าหน้าที่สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กรมที่ดินในการพิจารณา
2.4 เจ้าหน้าที่ที่ดินให้ดำเนินการแก้ไขเอกสาร	-
2.5 ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎหมายฯ หมวด 1 ข้อ 7)	-
ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้ง	
3.1 จัดประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	- ในบางโครงการมีการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลในวันประชุมจัดตั้งแล้วจึงสามารถปัญหาและค่าใช้จ่ายในขั้นตอนนี้ลงได้
3.2 คัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	- มักมีการเลือกคณะกรรมการชุดเดิมมาเป็นกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านชุดแรก
3.3 มีการลงมติเพื่อควมรวมนิติบุคคล	-
3.4 จัดทำรายงานต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อประกาศในหมู่บ้าน	-
3.5 ยื่นคำขอควมรวมต่อเจ้าหน้าที่ที่ดิน	-
3.6 เจ้าหน้าที่ที่ดินพิจารณาการควมรวม(กฎหมายฯ หมวด 3 ข้อ 19)	-
3.7 ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางจากผู้ประกอบการ	- ควรแจ้งผู้ประกอบการตั้งแต่ในช่วงการดำเนินการจัดตั้งเพื่อให้ผู้ประกอบการมีระยะเวลาในการเตรียมเอกสารต่างๆ การโอนได้ครบถ้วนสมบูรณ์

ตารางที่ 5 - 8 แสดงระยะเวลาในขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอน	ระยะเวลา (วัน)																					
	โครงการ																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร																						
1.1ศึกษารายละเอียดของขั้นตอนการจัดตั้ง																						
1.2แจ้งผู้ประกอบการจัดสรร																						
1.3มีการประชุมเบื้องต้นเพื่อลงความเห็นในการจัดตั้ง	240	30						30			540		180									
1.4มีการว่าจ้างบริษัทอื่นๆเข้ามาช่วยดำเนินการ																			30			
1.5ร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ(ตาม พรบ.จัดสรร 43 มาตรา 45)	60																					
1.6ให้ความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งกับลูกบ้าน																						
1.7ดำเนินการแจ้งรายละเอียด (ตามระเบียบฯ หมวด 1 ข้อ 5)	60	90		60							180		360									60
1.8จัดประชุมลูกบ้านเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	15	7	90	7	120	60	180	180	180	30	60	180	540	180	60	180	90	60	180	7		
ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร																						
2.1รวบรวมเอกสารต่างๆ(ตามกฎหมายกระทรวงฯข้อ2,3)	30	15					30				14		15									
2.2นำเอกสารต่างๆในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขา			30	90	120	7		15	30		30		30		30				30	15	180	15
2.3 เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ	60	7	3	3		14	10		3	7	3		3	30		60	10	15				30
2.4เจ้าพนักงานที่ดินให้ดำเนินการแก้ไขเอกสาร		30			30	7		15					15			60					30	
2.5ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน(กฎกระทรวงฯ หมวด 1 ข้อ 7)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้ง																						
3.1จัดประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร																						
3.2คัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	30	30		30	30																	
3.3มีการลงมติเพื่อควมรวมนิติบุคคล																						
3.4จัดทำรายงานต่างๆที่ได้จากมติที่ประชุมเพื่อประกาศในหมู่บ้าน													30			60						30
3.5ยื่นคำขอควมรวมต่อเจ้าพนักงานที่ดิน																						
3.6เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาการควมรวม(กฎกระทรวงฯหมวด3ข้อ19)																						
3.7ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางจากผู้ประกอบการ	30		30	360	30	30	90	180	180	30	90		60	60		60	30	30	60	30		
รวม	555	239	183	580	360	148	340	450	423	831	213	810	663	300	210	330	190	180	480	202		

ตารางที่ 5 - 9 แสดงการเปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ บังคับกฎหมายกับการดำเนินงานปฏิบัติจริง

ขั้นตอน	
ข้อบังคับกฎหมาย	การดำเนินงานปฏิบัติจริง
<p>1. ผู้จัดสรรต้องการและประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค</p> <p>(หลังพ้นกำหนดความรับผิดชอบอย่างน้อย 1 ปี)</p>	<p>1. พบว่าส่วนใหญ่คณะกรรมการหมู่บ้าน / ลูกบ้านประชุม เพื่อลงความเห็นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดย บางโครงการได้มีการติดต่อผู้ประกอบการจัดสรรตลอดจน เจ้าหน้าที่จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ ดำเนินการว่าจ้างบริษัทเอกชนต่างๆ เพื่อเป็นที่ปรึกษา (30-240 วัน)</p>
<p>2. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดเตรียมเอกสารดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - จัดทำบัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค - รายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน - จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ของราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ 	<p>2. หลังจากมีมติว่าจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ประกอบการ, คณะกรรมการหมู่บ้านและลูก บ้านดำเนินการร่างข้อบังคับและข้อกำหนดต่างๆ และเพื่อ ใช้ชี้แจงลูกบ้านในวันประชุม (ตาม พรบ. จัดสรร 43 มาตรา 45) โดยในขั้นตอนนี้บางโครงการมีการว่าจ้างบริษัทเอกชน ที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทน (30-180 วัน)</p>
<p>3. ผู้จัดสรรแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินทราบพร้อมรายละเอียดของ เอกสารโดยให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด</p> <p>(แต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน)</p> <p style="text-align: center;">รายละเอียดในการแจ้งมีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทำหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิภาคเนาผู้ซื้อ - ประกาศในหนังสือพิมพ์ในท้องถิ่นไม่น้อยกว่า 3 วัน - ปิดประกาศณ. บริเวณที่ทำการจัดสรร (ต้องมีรายชื่อผู้ซื้อ เซ็นต์กำกับพยานไม่น้อยกว่า 5 ราย) 	<p>3. คณะกรรมการหมู่บ้าน/ ลูกบ้านได้ดำเนินการให้ความรู้ และความเข้าใจเบื้องต้นในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับลูกบ้านในโครงการพร้อมทั้งมีการแจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายแจ้งหนังสือต่อลูกบ้าน ทุกหลัง, ปิดประกาศภายในโครงการและประกาศใน หนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน โดยกำหนดให้มีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอน ให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวัน ประชุมผู้ซื้อโครงการเพื่อประชุมหารือเพื่อหามติว่าจะมีการ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่โดยพบว่าในขั้นตอน นี้พบว่าได้มีการว่าจ้างบริษัทเอกชนต่างๆ เข้ามาให้คำ ปรึกษาและเป็นผู้ดำเนินการแทน (30-180 วัน)</p>
<p>4. ผู้ซื้อต้องประชุมร่วมกันเพื่อมีมติ ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามผังโครงการ - แต่งตั้งตัวแทนไปยื่นคำขอจดทะเบียน - เห็นชอบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร - ต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้ง 	<p>4. จัดประชุมลูกบ้านทั้งหมดเพื่อลงมติเกินกึ่งหนึ่งในการจัด ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งกรณีที่ลูกบ้านเข้าประชุมไม่ ครบตามจำนวนกึ่งหนึ่งพบว่ามีกรดำเนินการโดย</p> <ul style="list-style-type: none"> - จัดประชุมเฉพาะกรรมการในแต่ละซอยซึ่งได้รับมติว่าจะ จัดตั้งจากลูกบ้านในแต่ละซอยมาแล้ว - มีการมอบจดหมายตอบกลับเป็นใบมอบฉันทะในการลง มติจัดตั้งจากลูกบ้าน - ดำเนินการเคาะประตูเรียกลูกบ้านทุกรายในวันประชุม (7-180 วัน)

ตารางที่ 5 – 9 แสดงการเปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อบ่งชี้กฎหมายกับการดำเนินงานปฏิบัติจริง (ต่อ)

ขั้นตอน	
ข้อบ่งชี้กฎหมาย	การดำเนินงานปฏิบัติจริง
<p>5.หลังจากมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ตัวแทนไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานที่ดินสาขาโดยเตรียมเอกสารและหลักฐานดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - รายงานการประชุมที่ผู้ซื้อที่ดินมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบข้อบังคับ,มติแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียน - สำเนาข้อบังคับ - หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร - บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค,สำเนาหนังสือแสดงสิทธิที่ดินและเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้อง 	<p>5.คณะกรรมการหมู่บ้าน/ลูกบ้านดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวเป็นมติที่ได้จากการประชุมโดยพบว่าบางโครงการมีการว่าจ้างบริษัทเอกชนซึ่งมีทั้งบริษัทนายความและบริษัทบริหารทรัพย์สินเป็นผู้รวบรวมเอกสารดังกล่าวตลอดจนเป็นตัวแทนนำเอกสารไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขาด้วย (7-180วัน)</p>
<p>6.เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบรายการเอกสารและความถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อบันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (กรณีเอกสารไม่ถูกต้องให้แก้ไขโดยไม่น้อยกว่า15วัน)</p>	<p>6. พบว่าเจ้าพนักงานที่ดินมีการปฏิบัติ 4 ขั้นตอนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ตรวจสอบเอกสารคำขอจากผู้ขอโดยมีการพิจารณารายละเอียดต่างๆว่าถูกต้องและครบถ้วนสมบูรณ์หรือไม่ (2) ตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆว่าถูกต้องหรือไม่ (3) ตรวจสอบรายงานการประชุมลงมติจัดตั้งว่าถูกต้องหรือไม่ (4) บันทึกเป็นเอกสารเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอนุมัติการจัดตั้ง (3-30วัน)
<p>7.เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินทำเอกสารคำขอปิดประกาศแล้วให้ดำเนินการปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผยโดยมีกำหนด 30วัน</p>	<p>7. ปิดประกาศไว้ในสถานที่ต่างๆแห่งละ 1 ฉบับดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา - สำนักงานเขตหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น - บริเวณที่ทำการจัดสรรโครงการ (30วัน)
<p>8.เมื่อไม่มีผู้คัดค้านเจ้าพนักงานดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - บันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร - บันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับ - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 	<p>8.ผู้ขอแจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมนำเอกสารสำเนาคำขอในสถานที่ต่างๆเพื่อขออนุมัติจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (1วัน)</p>

บทที่ 6

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปผลการศึกษาโดยแบ่งออกเป็นประเด็นต่างๆดังนี้

6.1 ลักษณะและข้อสังเกตต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) ด้านลักษณะทั่วไปของโครงการ

- รูปแบบของโครงการ
- ระดับราคาของโครงการ
- ขนาดของโครงการ
- ลักษณะการจัดสรรโครงการ
- ลักษณะและรายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- ลักษณะและรูปแบบการบริหารจัดการในช่วงต่างๆของโครงการ

(2) ด้านนโยบายการกระจายอำนาจบริหาร

(3) ด้านข้อกำหนด

(4) ด้านการมีส่วนร่วม

(5) ด้านการติดต่อสื่อสาร

(6) ด้านผลประโยชน์

(7) ด้านการจัดตั้งก่อนหน้านี้

6.2 สรุปปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) ปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ด้านขั้นตอน
- ด้านระยะเวลา
- ด้านบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(2) ปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาด้านข้อกำหนด

- จัดสรรภายใต้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286
- จัดสรรภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

6.3 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา

(1) ข้อเสนอแนะทางด้านบุคคลที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2) ข้อเสนอแนะทางด้านข้อกำหนด

6.1 ลักษณะและข้อสังเกตต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการพบว่า โครงการที่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านนั้น มีลักษณะและข้อสังเกตที่สำคัญต่างๆดังนี้

6.1.1 ด้านลักษณะทั่วไปของโครงการ

จากผลการศึกษาพบว่าลักษณะทั่วไปของโครงการที่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้น มีข้อสังเกตต่างๆที่เกี่ยวข้องดังนี้

- รูปแบบของโครงการ

สัดส่วนโครงการที่สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้นพบว่าส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีรูปแบบ “บ้านเดี่ยว” (ตารางที่ 5 – 1) ซึ่งจากการศึกษาพบว่ารูปแบบโครงการแบบบ้านเดี่ยวนั้นมักมีระดับราคาที่สูงกว่าที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่นๆมากจึงทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีฐานะและมีระดับการศึกษาสูง จึงส่งผลให้ในขั้นตอนการดำเนินงานจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านทำได้สะดวกมากกว่าโครงการที่มีลักษณะที่เป็นทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ ตามลำดับ

- ระดับราคาของโครงการ

จากการศึกษาพบว่าระดับราคาของโครงการที่สามารถมีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เป็นสัดส่วนที่มากที่สุดคือ โครงการที่มีระดับราคาสูงและสูงพิเศษตามลำดับ(ตารางที่ 5 – 1) โดยเป็นผลมาจากโครงการที่มีระดับราคาสูงนั้นมักสัมพันธ์กับลักษณะและจำนวนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการซึ่งโครงการที่มีระดับราคาสูงก็มักจะมีรูปแบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่มีความหลากหลายและจำเป็นจะต้องดูแลอยู่ตลอดเวลาเช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอลเป็นต้น และเหตุผลที่สำคัญคือกลุ่มโครงการที่มีระดับราคาสูงจะสามารถมีกำลังจ่ายและรับภาระค่าดูแลสาธารณูปโภคต่างๆได้มากกว่ากลุ่มโครงการที่มีระดับราคาต่ำกว่า

- ขนาดของโครงการ

ในปัจจุบันทางด้านขนาดของโครงการที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้นพบว่าโครงการที่ดำเนินการศึกษาทั้ง 22 โครงการนั้นสามารถแบ่งสัดส่วนของขนาดของโครงการออกเป็น โครงการขนาดกลางมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มากที่สุดคือ 16 โครงการและโครงการขนาดเล็กมีสัดส่วนรองลงมาคือ 3 โครงการ (ตารางที่ 5 – 1) ซึ่งจากการศึกษาพบว่า เป็นผลมาจากขนาดของโครงการจะมีความสัมพันธ์กับจำนวนแปลงย่อยในโครงการโดยพบว่าโครงการที่มีแปลงย่อยมากจะส่งผลให้การรวบรวมจำนวนเสียงของลูกบ้านเกินกึ่งหนึ่งเพื่อลงมติในการจัดตั้งทำได้ยากและใช้ระยะเวลาอันยาวนานมากขึ้น

- ลักษณะการจัดสรรโครงการ

ในการศึกษาปัจจัยในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยพิจารณาจากการจัดสรรของโครงการพบว่า เป็นโครงการที่ดำเนินการจัดสรรภายใต้ ปว.286 จำนวน 15 โครงการและเป็นโครงการที่ดำเนินการจัดสรรภายใต้ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน 2543 จำนวน 7 โครงการ (ตารางที่ 5 – 1) โดยพบว่าสาเหตุที่มีโครงการที่เป็นโครงการจัดสรรภายใต้ ปว.286 มากกว่าโครงการที่ดำเนินการจัดสรรภายใต้ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน 2543 นั้น

¹ สัมภาษณ์ นคร มุฑุศิริ, ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management realty co.,ltd, 20มกราคม

เนื่องจากสัดส่วนจำนวนโครงการที่มีมากกว่าและการใช้ความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้าน ที่มีมานานมากกว่าจึงทำให้มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลได้สัดส่วนที่มากกว่า

- ลักษณะและรายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

จากผลการศึกษาพบว่าลักษณะ ตลอดจน ประเภทสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ จะมีความสัมพันธ์กับระดับราคาและขนาดของโครงการ (ตารางที่ 5 – 3) โดยพบว่าโครงการที่มีระดับราคาสูงและโครงการที่มีขนาดใหญ่ จะมีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจำนวนมากขึ้นตามระดับของราคา ซึ่งจะส่งผลให้ลูกบ้านมีความต้องการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้สาธารณูปโภคที่มีในโครงการของตนเองสภาพและสามารถใช้งานได้ตลอดไป

- ลักษณะและรูปแบบการบริหารจัดการในช่วงต่างๆของโครงการ

จากผลการศึกษาพบว่าลักษณะและรูปแบบการบริหารหมู่บ้านในช่วงก่อนดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการดำเนินงานเป็นอย่างมาก โดยพบว่าโครงการที่จัดตั้งได้ เป็นโครงการที่มีรูปแบบการบริหารหมู่บ้านโดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านมาก่อนโดยมีถึง 15 โครงการ (ตารางที่ 5 – 4) ซึ่งสามารถชี้ให้เห็นว่าในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยการดำเนินการของกรรมการหมู่บ้านนั้น จะสามารถประสบความสำเร็จได้มากกว่าการบริหารรูปแบบอื่นๆ

6.1.2 ด้านนโยบายการกระจายอำนาจบริหาร

จากผลการศึกษาพบว่ามีการนำปัจจัยและแนวคิดทางด้านนโยบายการกระจายอำนาจบริหารซึ่งเป็นหลักวิธีการที่รัฐถือปฏิบัติโดยมอบอำนาจให้เกิดการปกครองในส่วนท้องถิ่น(นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)โดยพบว่ามีการดำเนินงานสอดคล้องกับงานวิจัย²ของ ธนู บุญเลิศ ดังนี้

- พบว่าทุกโครงการมีการจัดเลือกตั้งเมื่อต้องการลงมติและความเห็นต่างๆเช่นการลงมติความเห็นชอบการจัดตั้ง เห็นชอบข้อบังคับต่างๆตลอดจนเลือกตั้งลงมติคัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นต้น
- พบว่ามีการดำเนินการโดยใช้สภาท้องถิ่น(สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา)ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการให้เจตจำนงในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านสำเร็จและดำเนินการบริหารได้ตามกฎหมาย
- พบว่าทุกโครงการมีเขตพื้นที่ในการดำเนินงานที่ชัดเจนซึ่งมีความสอดคล้องกับงบประมาณการบริหารและรายได้ต่างๆของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบริหารปกครองตนเอง
- พบว่าโครงการที่ดำเนินการจัดตั้งเพื่อต้องการมีความเป็นนิติบุคคลเพื่อผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในการปกครองตนเอง
- พบว่าโครงการที่ต้องการจัดตั้งมีความต้องการบริหารตนเองภายใต้ข้อกำหนดซึ่งเป็นมติของตนเองเพื่อให้บรรลุถึงความต้องการต่างๆของมติลูกบ้านส่วนใหญ่

² ธนู บุญเลิศและคณะ, "ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543,"

เอกสารในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง โรงเรียนนักบริหารระดับสูงกรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

6.1.3 ด้านข้อกฎหมาย

จากผลการศึกษางานวิจัยพบว่าปัจจัยทางด้านข้อกฎหมายในปัจจุบันมีการเปิดทางเลือกในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไว้หลายทางเลือก ซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นทางเลือกที่พบว่าลูกบ้านมีความต้องการมากที่สุด³ เนื่องจากมีข้อกฎหมายและข้อบังคับต่างๆที่เป็นปัจจัยให้การดำเนินงานสำเร็จได้โดยสะดวกมากกว่าการจัดตั้งองค์กรบริหารในรูปแบบอื่น

6.1.4 ด้านการมีส่วนร่วม

ในปัจจุบันด้านการมีส่วนร่วม จัดเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการจัดตั้งนิติบุคคลมากเนื่องจากในการดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น กฎหมายกำหนดไว้ว่าต้องเกิดขึ้นจากมติที่ประชุมเพื่อการจัดตั้งไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของผังโครงการโดยปัจจัยด้านการมีส่วนร่วม นั้นมีสาเหตุจากปัจจัย 3 ประการได้แก่⁴

(1) ตัวแปรด้านสิ่งแวดล้อมทางสังคม (Social environment) ได้แก่ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ อายุ ระดับชั้นทางสังคมโดยพบว่าโครงการที่ดำเนินการจัดตั้งได้ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีระดับราคาสูง – สูงพิเศษ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ นคร มุธุศรี⁵ ซึ่งกล่าวไว้ว่าปัจจัยทางด้านระดับราคาจะสามารถบอกได้ถึงระดับความรู้และสถานะทางสังคมซึ่งระดับราคาที่สูงจะสัมพันธ์กับลูกบ้านที่มีความรู้และฐานะทางการเงินสูง

(2) ตัวแปรด้านจิตวิทยา (Psychological variables) ซึ่งจากการศึกษาพบว่า คนที่เข้ามามีส่วนร่วมนั้นก็เพื่อผลประโยชน์และความต้องการของแต่ละคน เช่น อำนาจ ความสำเร็จ ความสัมพันธ์กับผู้อื่น ศักดิ์ศรี การยอมรับจากสังคม และต้องการให้สถานภาพสูงขึ้น ซึ่งในการศึกษาพบว่าแก่นนำในการดำเนินการส่วนใหญ่ มักจะเป็นประธานกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งมีความต้องการแสดงให้เห็นถึงอำนาจในการปกครอง

(3) ตัวแปรด้านสิ่งแวดล้อมทางการเมืองการปกครอง (Political environment) เช่น กฎหมาย สถานที่เลือกตั้ง การรณรงค์ ประเด็นข้อบังคับต่างๆ

6.1.5 ด้านการติดต่อสื่อสาร

ในการประชาสัมพันธ์และแนะนำความรู้ในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นพบว่าการดำเนินงานสอดคล้องกับแนวคิดของ Roger and Shoemaker ดังนี้⁶

- การสื่อสารระดับมวลชน พบว่าเป็นการสื่อสารที่มีผลต่อคนจำนวนมากเช่น การลงประกาศทางหนังสือพิมพ์ การประกาศโดยเสียงตามสาย ป้ายประกาศต่างๆภายในโครงการ เป็นต้น

³ วรวิทย์ ก่อทองวิตรุต, "การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543)

⁴ Herbert McClosky, political Inquiry: The Nature and uses of Survey Research (New York: Macmillan, 1969), p. 122.

⁵ สัมภาษณ์ นคร มุธุศรี, ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management realty co.,ltd, 20มกราคม 2548.

⁶ Roger and Shoemaker, อ้างถึงใน จินตนา เสมอเงิน, ปัจจัยการมีส่วนร่วมของประชาชนในโครงการพัฒนาตำบลศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดปทุมธานี (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า19-20.

- การสื่อสารระหว่างบุคคล พบว่าเป็นการสื่อสารข้อมูลที่ซับซ้อนและมีรายละเอียดมากกว่าในแบบแรกเนื่องจากเป็นการสื่อสารแบบสองทางระหว่างผู้ส่งสารกับผู้รับสาร โดยจากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่มีการใช้แนวคิดในแบบนี้ โดยจัดให้มีคณะกรรมการหมู่บ้าน และกรรมการในแต่ละซอยเพื่อดำเนินการให้ความรู้โดยมีการพูดคุยถึงรายละเอียดต่างๆกับลูกบ้านในซอยของตน เป็นต้น

6.1.6 ด้านผลประโยชน์

พบว่าโครงการที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลส่วนใหญ่มีความต้องการด้านผลประโยชน์ที่ต้องการได้จากจากการจัดตั้งซึ่งสอดคล้องกับแนวคิด ของ สุชาติ ดอกไม้เพ็ง⁷ โดยลูกบ้านส่วนใหญ่มีความต้องการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะด้วยตนเองเนื่องจากลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้ผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการของตนตกอยู่ในมือของบุคคลอื่น ซึ่งเป็นบุคคลจากภายนอกเช่น การยกถนน หรือ สวนสาธารณะต่างๆในโครงการเป็นสาธารณประโยชน์ให้กับบุคคลภายนอก เป็นต้น

6.1.7 ด้านการจัดตั้งก่อนหน้า

พบว่าโครงการที่มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้นส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีการดำเนินการบริหารงานดูแลโดยกรรมการหมู่บ้านมาก่อนซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ เทด เกอร์ (Ted Gurr)⁸ ซึ่งกล่าวไว้ว่าการจัดตั้งองค์กรและการมีส่วนร่วมทางสังคมต่างๆก่อนหน้านั้นถือเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งเนื่องจากการที่ชุมชนหรือสังคมนั้นๆสามารถดำเนินการแล้วประสบความสำเร็จมาแล้ว ก็จะเป็นแรงจูงใจที่สำคัญต่อการระดมคนเพื่อการประชุม หรือการจัดตั้งองค์กรได้ง่ายมากยิ่งขึ้น

6.2 สรุปปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากผลการศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการ พบว่า สามารถสรุปปัญหาและการแก้ไขปัญหาในด้านการดำเนินงานในแต่ละขั้นตอนได้ดังนี้

6.2.1 ปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากผลการศึกษาพบว่าปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาของโครงการที่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้น มีรายละเอียดต่างๆที่เกี่ยวข้องดังนี้

(1) ด้านขั้นตอน

พบว่าสามารถสรุป ปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาในแต่ละขั้นตอนโดยแบ่งออกเป็นขั้นตอนต่างๆตามลักษณะการดำเนินงานได้ดังนี้

ขั้นตอนเตรียมการจัดตั้ง

ปัญหา

- ในขั้นตอนนี้พบว่าแต่ละโครงการมีการใช้จำนวนขั้นตอนการดำเนินงานไม่เท่ากัน (ตารางที่ 5 – 5)

⁷ สัมภาษณ์ สุชาติ ดอกไม้เพ็ง, นักวิชาการที่ตติยระดับ 8 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 11 กุมภาพันธ์ 2548.

⁸ Ted R. Gurr, "Why men Rebel," In Hubert Blalock Jr., *Power and Conflict Toward a General Theory*, p.137.

เช่นโครงการ ศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 ใช้ขั้นตอนการดำเนินงานถึง 8 ขั้นตอน ขณะที่โครงการปฐมพรการ์เดิน ใช้เพียง 7 ขั้นตอน โดยจำนวนขั้นตอนที่แตกต่างกันนั้นเป็นผลมาจากการที่มีบางโครงการประสบปัญหาในด้านการขาดความรู้ความเข้าใจข้อกำหนด ตลอดจนขาดแกนนำที่มีประสิทธิภาพในการจัดตั้งจึงส่งผลให้ต้องเพิ่มขั้นตอนในการว่าจ้างบริษัทเอกชนต่างๆเพื่อเข้ามาให้ความรู้และที่ปรึกษาในการดำเนินงานจัดตั้ง

แนวทางการแก้ปัญหา

- พบว่าในกรณีที่โครงการที่มีการดำเนินงานในขั้นตอนนี้เพียง 7 ขั้นตอนนี้ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีรูปแบบการบริหารจัดการหมู่บ้านในรูปแบบคณะกรรมการหมู่บ้านมาก่อน ซึ่งจากการบริหารรูปแบบดังกล่าวสามารถลดขั้นตอนในส่วนของการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้านด้วยกันและแกนนำในการจัดตั้งได้ ซึ่งในกรณีโครงการ ปฐมพรการ์เดิน มีการลดขั้นตอนในส่วนนี้ โดยจัดให้มีคณะกรรมการชอยเป็นผู้ดำเนินการเผยแพร่ความรู้ในการจัดตั้งตลอดจนมีการจัดประชุมลงมติเฉพาะคณะกรรมการชอยเท่านั้น โดยให้กรรมการชอยเป็นผู้รวบรวมใบมอบฉันทะในการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากลูกบ้านในชอยของตน

ขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้ง

ปัญหา

- ในขั้นตอนนี้พบว่าแต่ละโครงการมีการใช้จำนวนขั้นตอนการดำเนินงานไม่เท่ากัน เช่นโครงการ ปฐมพรการ์เดิน ใช้ขั้นตอนในการดำเนินงานถึง 5 ขั้นตอนในขณะที่โครงการ ลดาวัลย์ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม ใช้เพียง 4 ขั้นตอน โดยจำนวนขั้นตอนที่แตกต่างกันนั้นเป็นผลมาจากการที่มีบางโครงการใช้ขั้นตอนเพิ่มเติมในส่วนการดำเนินการรวบรวมและแก้ไขเอกสารต่างๆให้ครบและถูกต้องตามกฎหมาย

แนวทางการแก้ปัญหา

- พบว่าในกรณีที่โครงการที่มีการดำเนินงานในขั้นตอนนี้เพียง 4 ขั้นตอนนี้ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีการเลือกว่าจ้างบริษัทนายความหรือบริษัทบริหารทรัพย์สินให้เป็นผู้ดำเนินการในส่วนการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายเพื่อไปยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา จึงทำให้สามารถลดขั้นตอนในส่วนการตรวจสอบและแก้ไขเอกสารลงได้เนื่องจากบริษัทเอกชนดังกล่าวมีประสบการณ์ในการดำเนินงานมาก่อน

ขั้นตอนดำเนินการภายหลังจัดตั้ง

ปัญหา

- ในขั้นตอนนี้พบว่าแต่ละโครงการมีการใช้จำนวนขั้นตอนการดำเนินงานไม่เท่ากัน เช่นโครงการ พุทธิภิรมย์บางขุนเทียน 1-2 ใช้ขั้นตอนในการดำเนินงานถึง 7 ขั้นตอนในขณะที่โครงการ นันทวันพระราม 2 ใช้เพียง 2 ขั้นตอน ซึ่งในกรณี โครงการพุทธิภิรมย์บางขุนเทียน 1-2 มีการดำเนินงานในขั้นตอนนี้ถึง 7 ขั้นตอนนี้เนื่องจากมีขั้นตอนเพิ่มเติมในส่วนการรวบรวมนิติบุคคลเป็นนิติบุคคลเดียว แต่จำนวนขั้นตอนที่แตกต่างกันส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการที่มีบางโครงการใช้ขั้นตอนเพิ่มเติมในส่วนการจัดประชุมและการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านภายหลังการดำเนินการจัดตั้งไปแล้วในขณะที่บางโครงการได้ดำเนินการในขั้นตอนนี้ดังกล่าวไปแล้วในขณะที่มีการประชุมลงมติในการจัดตั้ง

แนวทางการแก้ปัญหา

- ในกรณีที่โครงการที่มีการดำเนินงานในขั้นตอนนี้เพียง 2 ขั้นตอนนี้ พบว่าโครงการดังกล่าวมีการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้มีมติเลือกตั้งในระหว่างดำเนินการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ซึ่งจะส่งผลให้ลดขั้นตอนระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้ลงได้

(2) ด้านระยะเวลา

จากผลการศึกษาพบว่าสามารถสรุป ปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาด้านระยะเวลาในแต่ละขั้นตอน โดยสามารถแบ่งระยะเวลาตามลักษณะการดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆได้ดังนี้

ระยะเวลาในการเตรียมการจัดตั้ง

ปัญหา

- การใช้ระยะเวลาในขั้นตอนนี้พบว่าแต่ละโครงการมีการใช้จำนวนระยะเวลาในการดำเนินงานไม่เท่ากัน เช่นโครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล ใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานถึง 750 วัน ในขณะที่โครงการ ปฐมพร การ์เด้น ใช้เพียง 60 วัน โดยจำนวนระยะเวลาที่แตกต่างกันนั้นเป็นผลมาจากการใช้ระยะเวลาในส่วนการดำเนินการให้ความรู้กับลูกบ้านในการจัดตั้ง ตลอดจนการรวบรวมมติจากลูกบ้านเกินกึ่งหนึ่งของผังโครงการในการจัดตั้ง ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่าโครงการส่วนใหญ่ที่มีการใช้ระยะเวลาในขั้นตอนนี้มากเนื่องจากเป็นโครงการที่ไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาบริหารจัดการก่อน จึงส่งผลให้การเผยแพร่ความรู้ตลอดจนการลงมติจัดตั้ง ใช้ระยะเวลานานกว่าโครงการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านบริหารอยู่ก่อนแล้ว

แนวทางการแก้ปัญหา

- พบว่าในกรณีที่โครงการปฐมพร การ์เด้นมีระยะเวลาในขั้นตอนนี้เพียง 60 วัน นั้นเนื่องจากเป็นโครงการที่มีการดูแลบริหารจัดการในรูปแบบคณะกรรมการหมู่บ้านมาก่อน ซึ่งสามารถลดระยะเวลาในขั้นตอนนี้โดยจัดให้มีคณะกรรมการชอย เป็นผู้ให้ความรู้ในขั้นตอนการจัดตั้ง อีกทั้งยังมีการดำเนินการรวบรวมเอกสารในการมอบฉันทะในการดำเนินการลงมติเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแทนในที่ประชุมอีกด้วย

ระยะเวลาในการจดทะเบียนจัดตั้ง

ปัญหา

- การใช้ระยะเวลาในขั้นตอนนี้พบว่าแต่ละโครงการมีการใช้จำนวนระยะเวลาในการดำเนินงานไม่เท่ากัน เช่นโครงการ ชุมชนเคหสถานครูไทยดอนเมือง ใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานถึง 240 วัน ในขณะที่โครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล ใช้เพียง 51 วัน โดยจำนวนระยะเวลาที่แตกต่างกันนั้นเป็นผลมาจากการใช้ระยะเวลาในส่วนการดำเนินการรวบรวมเอกสารตามกฎหมายที่แตกต่างกัน ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่าการใช้ระยะเวลาในขั้นตอนนี้มากหรือน้อยมีปัจจัยมาจากขนาดและลักษณะของโครงการโดยพบว่า โครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล มีขนาดโครงการเพียง 27 ไร่และมีจำนวนแปลงย่อยเพียง 74 แปลงเท่านั้นซึ่งต่างจากโครงการชุมชนเคหสถานครูไทยดอนเมืองซึ่งมีขนาดโครงการถึง 50 ไร่ และมีลักษณะรูปแบบของโครงการมากถึง 3 รูปแบบซึ่งประกอบไปด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ อีกทั้งยังมีจำนวนแปลงย่อยถึง 249 แปลง จึงส่งผลให้ระยะเวลาในการดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆในการจัดตั้งนานมากยิ่งขึ้น

แนวทางการแก้ปัญหา

- ในกรณีที่โครงการที่มีขนาดใหญ่และมีจำนวนแปลงย่อยของโครงการมากนั้นสามารถลดระยะเวลาในขั้นตอนนี้ได้โดยจัดให้มีการประชุมเพื่อลงมติในการจัดตั้งเป็นกลุ่มย่อยๆหรือจัดให้มีกลุ่มกรรมการในแต่ละชอยเป็นผู้ทำหน้าที่รวบรวมเอกสารต่างๆ ซึ่งจะส่งผลให้ลดระยะเวลาและความยุ่งยากในการรวบรวมเอกสารต่างๆลงได้

ระยะเวลาในการดำเนินการภายหลังจัดตั้ง

ปัญหา

- การใช้ระยะเวลาในขั้นตอนนี้พบว่าแต่ละโครงการมีการใช้จำนวนระยะเวลาในการดำเนินงานไม่เท่า

กัน เช่นโครงการ พیمان -ปีนเกล้า ใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานถึง 390 วัน ขณะที่โครงการปฐมพรการ์เด้น ใช้เพียง 30 วัน โดยจำนวนระยะเวลาที่แตกต่างกันนั้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการใช้ระยะเวลาในส่วนการดำเนินการรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางต่างๆจากผู้ประกอบการ ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่าลูกบ้านต้องการให้ผู้ประกอบการดำเนินการซ่อมแซมสาธารณูปโภคหรือมอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนที่จะดำเนินการโอนมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งผู้ประกอบการจัดสรรบางส่วนยังไม่พร้อมโอนเนื่องจากยังไม่ต้องการเสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

แนวทางการแก้ปัญหา

- ในกรณีการดำเนินการรับโอนสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรรนั้นควรมีการติดต่อขอความร่วมมือและคำปรึกษาจากผู้ประกอบการจัดสรรมาตั้งแต่เริ่มขั้นตอนเตรียมการจัดตั้ง เนื่องจากจะทำให้ผู้ประกอบการมีความพร้อมและสามารถดำเนินการซ่อมแซมสาธารณูปโภคต่างๆตลอดจนจัดเตรียมเอกสารต่างๆล่วงหน้าได้ซึ่งจะส่งผลให้ระยะเวลาในขั้นตอนนี้ลดลงได้

(3) ด้านบุคคลที่เกี่ยวข้อง

พบว่าในการดำเนินงานเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องในขั้นตอนต่างๆ ซึ่งสามารถสรุปปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาต่างๆในส่วนของแต่ละบุคคลได้ดังนี้

ลูกบ้าน

ปัญหา

- ลูกบ้านส่วนใหญ่ของโครงการยังขาดความรู้ความเข้าใจในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- มีปัญหาในการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ในวันนัดประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งพบว่ามีปัญหาคือไม่สามารถรวมลูกบ้านให้เข้าประชุมได้ครบเกินครึ่งหนึ่งของผังโครงการ

แนวทางการแก้ปัญหา

- ดำเนินการให้ความรู้กับลูกบ้านโดยติดต่อเจ้าหน้าที่จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน หรือว่าจ้างบริษัทเอกชนซึ่งเป็นบริษัทนายความหรือบริษัทบริหารทรัพย์สิน ตลอดจนผู้ประกอบการจัดสรร เพื่อเป็นที่ปรึกษาและ ช่วยชี้แจงรายละเอียดต่างๆ ตลอดจนรวบรวมเอกสารต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ควรมีการดำเนินการให้ความรู้กับลูกบ้านโดยการประชาสัมพันธ์รูปแบบต่างๆอย่างต่อเนื่องเช่น ประกาศเป็นเสียงตามสาย ปิดป้ายประกาศในจุดต่างๆของหมู่บ้าน ตลอดจนจัดให้ลูกบ้านที่มีความรู้เป็นผู้บอกกล่าวประชาสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้านด้วยกันเป็นต้น

- กรณีโครงการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านอยู่แล้วควรจัดให้มีคณะกรรมการชอย และให้คณะกรรมการชอยซึ่งเป็นผู้ใกล้ชิดและมีความสนิทสนมกับลูกบ้านในแต่ละชอยเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดต่างๆ

- เพื่อลดปัญหาต่างๆในวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ควรเลือกใช้รูปแบบการประชุมเฉพาะกรรมการชอยซึ่งรวบรวมเสียงของลูกบ้านเพื่อการจัดตั้งเป็นลายลักษณ์อักษรในชอยของตนมาแล้วเท่านั้น

- ในกรณีที่ลูกบ้านบางส่วนไม่สะดวกในวันประชุมมีแนวทางการแก้ปัญหาโดยให้ลูกบ้านดำเนินการส่งใบมอบฉันทะเพื่อลงมติว่าจะจัดตั้งหรือไม่มาแทน หรือให้คณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับลูกบ้านบางส่วนดำเนินการโดยไปเคาะประตูเรียกลูกบ้านทุกหลังให้เข้าประชุมหรือจัดให้มีการเลี้ยงอาหารในวันประชุม เป็นต้น

ผู้ประกอบการจัดสรร

ปัญหา

- รวบรวมผู้ซื้อบ้านจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยโครงการ เพื่อกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยการประชุมใหญ่ของสมาชิกผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนที่ทำได้ยาก
- ขาดเงินทุนในการดำเนินงานจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากลูกบ้าน
- มีปัญหาในการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- กรณีที่ไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านจึงส่งผลให้ขาดผู้ที่ทำหน้าที่ดำเนินงานประสานกันระหว่างผู้ประกอบการและลูกบ้านจึงทำให้การจัดตั้งมีความยุ่งยาก

แนวทางการแก้ปัญหา

- กรณีที่รวบรวมลูกบ้านตามผังโครงการเพื่อประชุมลงมติจัดตั้งไม่ครบจำนวนกึ่งหนึ่ง มีการแก้ปัญหาโดย อาจมีการทำหนังสือเพื่อลงมติเห็นชอบในการจัดตั้งมาแทนในกรณีที่ลูกบ้านไม่สะดวกเข้าประชุม ตลอดจนมีการเดินเคาะประตูลูกบ้านเพื่อให้เข้าร่วมในวันประชุมลงมติจัดตั้ง
- ในด้านเงินทุนสำหรับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งในกรณีที่ผู้ประกอบการไม่ต้องการรับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ควรดำเนินการโดยเรียกเก็บจากลูกบ้านในช่วงระหว่างการโอนซึ่งอาจทำเป็นเอกสารสัญญาเพื่อดำเนินการจัดตั้งล่วงหน้าไว้
- ในด้านการรวบรวมเอกสารต่างๆตามกฎหมายควรดำเนินการโดยใช้ที่ปรึกษาที่มีความรู้เช่น ขอความร่วมมือจากเจ้าพนักงานจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือว่าจ้างบริษัทเอกชนต่างๆ
- ในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้ประกอบการควรดำเนินการให้ลูกบ้านจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาบริหารจัดการหมู่บ้านก่อนระยะหนึ่งจึงจัดให้มีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆของหมู่บ้านไปดูแล ซึ่งจะส่งผลให้สามารถลดปัญหาในด้านการประสานกันระหว่างผู้ประกอบการและลูกบ้านลงได้มาก

เจ้าหน้าที่

ปัญหา

- เนื่องจากมีงานประจำซึ่งเป็นงานหลักในการให้บริการประชาชนในการจดทะเบียนและนิติกรรมต่างๆซึ่งเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการปฏิบัติงานหลักให้เรียบร้อยก่อนจึงใช้เวลาในช่วงเย็นตรวจพิจารณาเอกสารต่างๆในการขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงใช้ระยะเวลาพิจารณามากกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้

แนวทางการแก้ปัญหา

- กรณีที่หมู่บ้านจัดสรรที่ต้องการคำปรึกษาในการจดทะเบียนและจัดเตรียมเอกสารต่างๆ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการส่งเจ้าหน้าที่ ที่มีความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปช่วยจัดเตรียมเอกสารและให้ความรู้ต่างๆกับหมู่บ้านที่มีการร้องขอ ซึ่งจะทำให้การพิจารณาเอกสารต่างๆสะดวกมากขึ้น

6.2.2 ปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหในด้านข้อกฎหมาย

จากการศึกษาพบว่าในแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันในขั้นตอนการดำเนินการตามกฎหมาย ซึ่งสามารถแบ่งการดำเนินการตามกฎหมายได้โดยพิจารณาจากลักษณะการจัดสรรของโครงการ โดยมีรายละเอียดของปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาได้ดังนี้

(1) จัดสรรภายใต้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

ปัญหา

- จากผลการศึกษาพบว่ากรณีนี้ที่โครงการจัดสรรเป็นโครงการเก่า(จัดสรรภายใต้ ปว.286)ส่วนใหญ่มักประสบปัญหาในด้านการติดต่อเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจาก บางโครงการเช่นโครงการ เคหสถานครูไทยดอนเมือง พบว่าผู้ประกอบการไม่ให้ความร่วมมือในการจัดตั้งเนื่องจากปิดการขายโครงการไปนานแล้วอีกทั้งยังมีการละเลยหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลสาธารณูปโภคมาตลอด ซึ่งส่งผลให้สาธารณูปโภคต่างๆภายในโครงการ ทрудโทรมเป็นอย่างมาก

แนวทางการแก้ปัญหา

- พบว่าโครงการ เคหสถานครูไทยดอนเมือง มีการใช้แนวทางการแก้ปัญหาดังกล่าวโดย ประธานหมู่บ้านเป็นผู้ติดต่อและทำหนังสือแจ้งไปยังผู้ประกอบการ และดำเนินการชี้แจงรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งต่อผู้ประกอบการ เพื่อขอความร่วมมือในการมอบเอกสารและบัญชีสาธารณูปโภคส่วนกลางต่างๆของหมู่บ้านมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆในการซ่อมแซมสาธารณูปโภคในโครงการ โดยให้เพียงแต่ยินยอมโอนสาธารณูปโภคให้เท่านั้น

(2) จัดสรรภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ปัญหา

- จากผลการศึกษาพบว่ากรณีนี้ที่โครงการจัดสรรเป็นโครงการใหม่(จัดสรรภายใต้ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน 2543) ส่วนใหญ่มักประสบปัญหาในด้านการมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 7% ของราคาค่าก่อสร้าง จึงส่งผลให้มีบางโครงการที่ผู้ประกอบการยี่ดะยะเวลาในขั้นตอนการมอบเงินในส่วนนี้ออกไป

แนวทางการแก้ปัญหา

- พบว่าบางโครงการเช่น โครงการบ้านสวนพุทธมณฑล มีการลดปัญหาส่วนนี้โดย ลูกบ้านได้มอบหมายให้ตัวแทนเจ้าหน้าที่จากบริษัทผู้ประกอบการ เป็นที่ปรึกษาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาตั้งแต่ต้น ตลอดจนให้ผู้ดำเนินการในขั้นตอนต่างๆในการรับโอนเงินในส่วนนี้จากบริษัทผู้ประกอบการแทนจึงทำให้ลดปัญหาระหว่างลูกบ้านกับผู้ประกอบการลงได้

6.3 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา

จากการศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 22 โครงการไปแล้วนั้น สามารถสรุปข้อเสนอแนะต่างๆที่ได้รับจากผลการศึกษาได้ดังนี้

6.3.1 ข้อเสนอแนะทางด้านบุคคลที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในการดำเนินการศึกษาพบว่าในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีบุคคลที่เกี่ยวข้อง 3 กลุ่มโดยมีข้อเสนอแนะดังนี้

(1) ข้อเสนอแนะในส่วนลูกบ้าน / ผู้ซื้อโครงการจัดสรร

- แม้ว่ากลุ่มโครงการที่มีระดับราคาที่สูงจะมีสัดส่วนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มากที่สุด แต่ผู้วิจัยเห็นว่าโครงการที่มีระดับราคาต่ำ-ปานกลาง ซึ่งมีจำนวนมากในปัจจุบันก็สามารถดำเนินการจัดตั้งได้เช่นกันโดยเสนอแนะว่า ควรมีการเริ่มต้นบริหารโครงการด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาดูแลโครงการระยะหนึ่งก่อนจึงเริ่มดำเนินการนัดผู้ประกอบการเพื่อเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งในการที่

โครงการที่มีการบริหารโครงการรูปแบบคณะกรรมการหมู่บ้าน จะทำให้การดำเนินการจัดตั้งสะดวก และ ลด ปัญหาในด้านความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้านด้วยกันเอง ลงได้มาก

- ในกรณีที่ขาดแกนนำในการดำเนินงานและลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่มีความรู้ในขั้นตอนการดำเนินการ ตามกฎหมายต่างๆผู้วิจัยเสนอแนะให้ดำเนินการขอคำปรึกษาจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจน บริษัทเอกชนต่างๆเช่น บริษัททนายความหรือบริษัทบริหารทรัพย์สินเพื่อให้เป็นທີ່ปรึกษาและดำเนินการแทน ลูกบ้านอีกทั้งยังสามารถลดปัญหาระหว่างลูกบ้านกับผู้ประกอบการได้อีกด้วย

(2) ข้อเสนอแนะในส่วนผู้ประกอบการจัดสรร

- เนื่องจากการในการดำเนินการจัดตั้งมีอัตราค่าใช้จ่ายมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับขนาดและราคาของโครงการซึ่งถ้าโครงการมีขนาดใหญ่และมีราคาสูงจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายมากกว่า จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องรับภาระ ในการดำเนินงานซึ่งส่วนนี้ผู้วิจัยเสนอว่าควรมีการจัดเก็บค่าดูแลล่วงหน้าในตอนที่ยังไม่โอนโครงการเนื่องจาก สามารถนำมาเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆในระหว่างดำเนินการจัดตั้งได้อีกด้วย

- กรณีที่โครงการจัดสรรมีขนาดใหญ่ควรจัดและสนับสนุนให้ลูกบ้านมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ขึ้นมาก่อนโดยกรณีที่โครงการมีขนาดใหญ่และมีจำนวนแปลงย่อยมากควรมีการจัดตั้งเป็นกรรมการหมู่บ้านกลุ่มย่อยๆเช่นคณะกรรมการในแต่ละซอย ซึ่งจะทำการจัดตั้งดำเนินการได้ง่ายและมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

- ควรมีการระบุสาธาณูปโภคต่างๆในโครงการให้ชัดเจนในช่วงดำเนินการขอจัดสรรโครงการเพื่อ ลดปัญหาต่างๆที่จะตามมาในภายหลัง เช่นการจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่จะทำการโอนเป็นต้น

- กรณีที่ไม่สามารถจัดประชุมลูกบ้านเพื่อลงมติในการจัดตั้งได้นั้น ควรจัดให้มีกลยุทธ์ต่างๆเพื่อเร่งรัด ให้ลูกบ้านเข้าร่วมประชุมได้เช่น มีการใช้วิธีล่าหนังสือมอบอำนาจ , ทำบุญตักบาตร , แจงภาวะฉุกเฉิน , ชูประเด็นปัญหา , เลี้ยงอาหาร ตลอดจนจับสลากชิงโชค เป็นต้น

(3) ข้อเสนอแนะในส่วนเจ้าพนักงานที่ดิน

- ในส่วนเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีให้มีการประชาสัมพันธ์ข้อดีในการจัดตั้ง และประชาสัมพันธ์รายละเอียดในขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากกว่าที่เป็นอยู่ เช่นการประชาสัมพันธ์และโฆษณาตามสื่อต่างๆเช่นวิทยุ โทรทัศน์ ตลอดจนออกหนังสือไปตามโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ เป็นต้น เนื่องจากจะส่งผลให้สามารถลดภาระค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัทเอกชนต่างๆเพื่อให้เป็นທີ່ปรึกษาได้

6.3.2 ข้อเสนอแนะทางด้านข้อกฎหมาย

จากการศึกษาพบว่าในแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันในขั้นตอนการดำเนินการตามกฎหมาย ซึ่งสามารถแบ่งการดำเนินการตามกฎหมายได้โดยพิจารณาจากลักษณะการจัดสรรของโครงการ โดยมีรายละเอียดของข้อเสนอแนะทางด้านข้อกฎหมายได้ดังนี้

(1) ข้อเสนอแนะของโครงการจัดสรรภายใต้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

กรณีที่เป็นการจัดสรรภายใต้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 นั้น พบว่าเนื่องจากเป็นโครงการที่มีการดำเนินการมานานจึงมีทั้งข้อดีและข้อเสียในด้านต่างๆเช่น พบว่ามีข้อดีในด้านการรวมกลุ่มของ

⁹ สัมภาษณ์ นคร มุทศรี, ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management realty co.,ltd, 20มกราคม

ลูกบ้านมากกว่าโครงการใหม่ และเนื่องจากมีความสัมพันธ์กันระหว่างลูกบ้านที่ยาวนานกว่า จึงส่งผลให้การเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ความรู้ในการจัดตั้งระหว่างลูกบ้านทำได้ง่ายและสะดวกกว่า

แต่ข้อเสียที่สำคัญต่อการดำเนินการจัดตั้งคือ ตัวแปรที่จะสามารถจัดตั้งได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับมติเห็นชอบจากลูกบ้าน ซึ่งในทางปฏิบัติเป็นเรื่องที่ยากเนื่องจากโครงการเก่าส่วนใหญ่ มักมีผู้อยู่อาศัยไม่เต็มทั้งโครงการหรือไม่ถึงครึ่งของผังโครงการ โดยเป็นผลมาจากปัจจัยต่างๆ เช่น เจ้าของบ้านมีการปล่อยให้ผู้อื่นเข้ามาเช่าตลอดจน บ้านบางหลังถูกรถนาครายึดไปแล้วจึงไม่มีผู้มาเข้าร่วมในการลงมติให้ครบเกินครึ่งหนึ่งของผังโครงการได้ตามกฎหมาย ผู้วิจัยจึงเสนอแนะว่าควรมีการพิจารณาการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากเจ้าพนักงานที่ดินเป็นรายๆ ไป และนอกจากนั้นในส่วนของลูกบ้านควรมีการจัดตั้ง คณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อทำหน้าที่ประสานงานระหว่างลูกบ้านกับผู้ประกอบการจัดสรร ทั้งในเรื่องการซ่อมแซมสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ทุดโทรม และการจัดเตรียมเอกสารต่างๆตลอดจน ความร่วมมือและคำปรึกษาจากผู้ประกอบการจัดสรรในขั้นตอนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกด้วย

(2) ข้อเสนอแนะของโครงการจัดสรรภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ในกรณีโครงการจัดสรรภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นั้น พบว่าเนื่องจากเป็นโครงการที่มีระยะเวลาการจัดสรรที่ยังใหม่ จึงทำให้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการยังอยู่ในสภาพที่ด้อย อีกทั้ง ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของตามใจคนส่วนใหญ่ยังอยู่อาศัยภายในโครงการ ผู้วิจัยเสนอว่าควรมีแนวทางการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังกำหนดการดูแลสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการจัดสรร โดยในส่วนของผู้ประกอบการควรดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาดูแลและะยะหนึ่งก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปดูแล โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านชุดดังกล่าวทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างลูกบ้านและผู้ประกอบการ ซึ่งจะทำให้การดำเนินการในขั้นตอนการจัดตั้งประสบความสำเร็จและมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

นอกจากนั้นกรณีที่เป็นโครงการใหม่ที่มีการเปิดการขาย ผู้วิจัยเสนอว่าการดำเนินงานเช่นเดียวกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด คือให้มีการบังคับลูกบ้านเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยยินยอมในข้อบังคับต่างๆตั้งแต่เริ่มมีการโอนบ้านในโครงการจัดสรรโดยที่ข้อบังคับต่างๆนั้นต้องสอดคล้องกับความต้องการของลูกบ้านเป็นสำคัญ

และนอกจากนั้นทั้งโครงการจัดสรรภายใต้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และ โครงการจัดสรรภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ควรมีการจัดตั้ง คณะกรรมการอิสระ ซึ่งเป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมโดยทำหน้าที่ประสานงานระหว่างลูกบ้านกับผู้จัดสรรหรือกับบริษัทบริหารทรัพย์สินเป็นต้น ซึ่ง กรรมการอิสระนี้ต้องเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์ และเป็นที่ยอมรับ โดยอาจจะขอให้ทางสมาคมบริหารทรัพย์สินจัดขึ้นทะเบียนไว้ ซึ่งในการทำงานและให้คำปรึกษาอาจมีค่าตอบแทนตามสมควรเป็นต้น

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กฤษ แสงส่องใส. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านบ้านรามอินทรา. สัมภาษณ์, 23 พฤศจิกายน 2547.
- กุลนันท์ เฟื่องเดช. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านลดาวัลย์-เลคโคโลเนียล. สัมภาษณ์, 28 ธันวาคม 2547.
- ครองใจ. เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย บริษัท โฮมเพลส กรุ๊ป จำกัด มหาชน. สัมภาษณ์, 27 ธันวาคม 2547.
- จิตรา กมลศักดิ์พิทักษ์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านสวนริมคลองบางมด. สัมภาษณ์, 3 ธันวาคม 2547.
- แดนชัย สีวงกต. ผู้จัดการบริษัท ยูนิตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด. สัมภาษณ์, 25 มกราคม 2548.
- ที่ดิน, กรม. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: กลุ่มมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2546.
- ที่ดิน, กรม. ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครปีพ.ศ.2546-2547. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2547.
- ที่ดิน, กรม. สถิติปริมาณการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศตั้งแต่ พ.ศ.2531- พ.ศ.2547. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2547.
- ธนู บุญเลิศ. เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินระดับ 7 หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี. สัมภาษณ์, 15 กุมภาพันธ์ 2548.
- ธนู บุญเลิศและคณะ. ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. กรุงเทพมหานคร: โรงเรียนนักบริหารระดับสูง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2544.
- นคร มุฑุศรี. คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547. (อัดสำเนา)
- นคร มุฑุศรี. จดทะเบียนนิติบุคคลผู้ซื้อบ้านได้อะไร. THE PROPERTY 2 (พฤษภาคม 2546): 66-67.
- นคร มุฑุศรี. จดทะเบียนบริหารหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบไหนดีไม่ดียังไง. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546. (อัดสำเนา)
- นคร มุฑุศรี. ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management realty co.,ltd. สัมภาษณ์, 20 มกราคม 2548.
- นคร มุฑุศรี. มุมมองผมมอง. ฐานเศรษฐกิจ (14-16 ตุลาคม 2547): 33.
- นันทวัฒน์ วุฒินันท์. ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินกรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- บริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, สมาคม. เอกสารในการเสนอมาระดมความคิดเห็นอุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนและการบริหารหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2547.
- บุญเหลือ ขอบศิลป์. ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านชุมชนเคหะสถานครูไทยดอนเมือง. สัมภาษณ์, 14 ธันวาคม 2547.

- ปยุตตนา ไกรสินธุ์. การบริหารคณะชุมชนด้านการดูแลของการคณะแห่งชาติกรณีสึกษาคณะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- ประวิทย์. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านพฤกษ์ภิรมย์-บางขุนเทียน1-2. สัมภาษณ์, 25 มกราคม 2548.
- ประสงค์ เขียมอนันต์. การบริหารงานคณะชุมชนในต่างประเทศ. กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2526.
- ประสพ สร้อยเพชร. ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านชวนชื่นนีโอเฮาส์. สัมภาษณ์, 17 ธันวาคม 2547.
- พจนารถ พันธุ์ขาว. กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล.เอช.เฮ้าส์ซิง จำกัด. สัมภาษณ์, 24 กุมภาพันธ์ 2548.
- พันธ์พงษ์ อุบลพงษ์. การบริหารงานคณะชุมชน. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2530.
- พีรพงศ์ อิมโอบุส. ผู้จัดการเขต. สัมภาษณ์, 1 ธันวาคม 2547.
- ภาสกร ชูณหอุไร. คำอธิบายกฎหมายลักษณะหุ้นส่วนและบริษัท. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2539.
- มนตรี ผิวงาม. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านชัยพฤกษ์-บางขุนเทียน. สัมภาษณ์, 20 ธันวาคม 2547.
- ยุพา เจนจิต. เจ้าหน้าที่บริหารงานธุรการ 5 กรมที่ดิน. สัมภาษณ์, 15 กรกฎาคม 2547.
- ยุวดี ศิริ. แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.
- ระวี สุวรรณมณี. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านโนเบิลวานา ปิ่นเกล้า1. สัมภาษณ์, 4 มกราคม 2548.
- วัฒนา นงค์ภา. ผู้จัดการบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด. สัมภาษณ์, 13 สิงหาคม 2547.
- วนิดา ชูศรี. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านมัทนา-พระราม 9 วงแหวน. สัมภาษณ์, 29 ธันวาคม 2547.
- วรพงษ์ เอื้อวฉาย. ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชนกรณีตัวอย่าง คณะชุมชนแฟลตคลองจั่น. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- วรภาพร กุลเจริญ. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านพิมาน-ปิ่นเกล้า. สัมภาษณ์, 21 ธันวาคม 2547.
- วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต. การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- วันทนี วัชรพล. ผู้จัดการฝ่ายบริการชุมชน บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์. สัมภาษณ์, 13 มกราคม 2548.
- วิรัช มัญชุศรี. บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เฟื่องฟ้าพรินติ้ง, 2547.
- วีระชัย ชูจันทร์. การเปรียบเทียบการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดต่างกันกรณีศึกษาสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุขจำกัดและสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท93 จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- วีระชัย วิชกรรม. ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ quality property management co.,ltd. สัมภาษณ์, 17 ธันวาคม 2547.

- วสันต์ วิศณุวัฒน์นากิจ. ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการบริหารดูแลบริหารชุมชนประเภท บ้านจัดสรรขนาดกลาง ของภาคเอกชน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- วาสนา. เจ้าหน้าที่ฝ่าย Property บริษัท Jones lang lasalle จำกัด. สัมภาษณ์, 25 มกราคม 2548.
- ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ. การบริหารงานเคหะชุมชนตามนโยบายใหม่. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2526
- ศิริพงษ์ อธิญญาตา. ที่ปรึกษาคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านศุภาลัยออร์คิด ปาร์ค 1. สัมภาษณ์, 26 ธันวาคม 2547.
- ศศิภาณูญ์ ประยูรผล. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านปฐมพรการ์เด้น. สัมภาษณ์, 22 ธันวาคม 2547.
- สิทธิ อยู่นาน. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านบ้านกลางกรุง บริติชทาวน์-ทองหล่อ. สัมภาษณ์, 20 ธันวาคม 2547.
- สุชาติ ดอกไม้เพ็ง. นักวิชาการที่ดินระดับ 8 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. สัมภาษณ์, 11 กุมภาพันธ์ 2548.
- สุดา สุขสถิตย์. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านสารินปาร์ค. สัมภาษณ์, 8 ธันวาคม 2547.
- อรนุช. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านเซ็นเตอร์เพลส งามคำแหง. สัมภาษณ์, 25 มกราคม 2548.
- อัมพร ชื่นชมชาติ. กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ภาษาอังกฤษ

- Gurr, T. R. Why men Rebel. In Hubert Blalock Jr., Power and Conflict Toward a General Theory. 1985.
- Hechter, M. Principles of group solidarity. Berkeley: University of California Press, 1987.
- McClosky, H. political Inquiry: The Nature and uses of Survey Research. New York: Macmillan, 1969.
- Olson, M. The Logic of Collective Action. Cambridge MA: Harvard University Press, 1965.
- Roberts, G.K. A dictionary of political analysis. London: Longman, 1971.
- Tullock, G. The Paradox of Revolution. 1971.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.



แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

แบบสัมภาษณ์ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร” โดยนาย สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....
 ตำแหน่ง.....
 วันที่สัมภาษณ์..... เวลา.....

ส่วนที่ 2 ลักษณะโดยทั่วไปของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- 1.ชื่อโครงการ.....
- 2.ที่ตั้ง.....
- 3.เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.....
 ปิดการขายเมื่อปี พ.ศ.....
- 4.ปัจจุบันมีลักษณะและจำนวนบ้านพักอาศัยโดยแบ่งออกเป็น
 - บ้านเดี่ยว จำนวน..... หลัง ราคา.....บาท/หลัง
 - บ้านแฝด จำนวน.....หลัง ราคา.....บาท/หลัง
 - ทาวน์เฮาส์ จำนวน.....หลัง ราคา.....บาท/หลัง
 - อาคารพาณิชย์ จำนวน.....หลัง ราคา.....บาท/หลัง
- 5.ระยะการก่อสร้าง (PHASING)ระยะ
- 6.พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการ.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
 พื้นที่ขาย.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
 พื้นที่ส่วนกลาง.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
- 7.พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย.....

ส่วนที่ 3 ลักษณะการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....
 2. ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....
 3. จำนวนคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....คน
ประกอบด้วย.....
 4. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีลักษณะการดูแลและมีการบริหารหมู่บ้านหรือไม่
 ไม่
 มี โดยมีการบริหารและจัดการหมู่บ้านแบบ.....
 5. ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารหมู่บ้านจัดสรรโดย
 ดำเนินงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 ดำเนินงานโดยร่วมกับเจ้าของโครงการในบางส่วน โปรดระบุ.....
 ดำเนินงานโดยจ้างเอกชนดำเนินงานบางส่วน โปรดระบุ.....
 อื่น ๆ.....
 6. ลักษณะการจัดเก็บค่าส่วนกลาง
 มีการจัดเก็บเป็นรายเดือน โดยมีอัตราการจัดเก็บ.....บาท/.....
 มีการจัดเก็บเป็นรายปี โดยมีอัตราการจัดเก็บ..... บาท/.....
 7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้าน.....บาท/.....
 8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้าน..... บาท/.....
 9. มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่
 ไม่มี
 มี โปรดระบุ.....บาท/.....
 10. มีรายได้เพิ่มเติม นอกเหนือจากที่จัดเก็บจากลูกบ้านหรือไม่
 ไม่มี
 มี โปรดระบุ.....บาท/.....
- | | |
|---|---|
| 11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านประกอบด้วย
.....
.....
.....
..... | รูปแบบในการบริหารและดูแลสาธารณูปโภค
.....
.....
.....
..... |
| 12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านประกอบด้วย
.....
.....
.....
.....
.....
..... | รูปแบบการบริหารและดูแลบริการสาธารณะ
.....
.....
.....
.....
.....
..... |
- รายละเอียดอื่นๆ.....

ภาคผนวก ข.

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. กฎหมายที่ใช้บังคับ

- 1.1 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 , 45 , 46 , 47 , 48 , 49 50 , 51 , 52 , 53 และมาตรา 70
- 1.2 กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545
- 1.3 ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545
- 1.4 ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และ วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545
- 1.5 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ 4

2. หลักทั่วไปในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- 2.1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
 - พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 บัญญัติให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเดิมโดยผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ นอกจากนั้นยังกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหารานาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น (ร้อยละ 7 ของราคา ค่าก่อสร้างกลางของ ทางราชการ ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ
 - 2.2 การพินหน้ที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
 - พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 กำหนดว่า ภายหลังจาก ครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินจะพินจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามลำดับดังนี้
 - 2.2.1 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา
 - 2.2.2 ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
 - 2.2.3 ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

3. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ก) **ผู้จัดสรรที่ดิน** จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ (ม.23 (5)) แล้ว และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องดำเนินการดังนี้

ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 5,11

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (ถ้ามี) ตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต

ประกอบด้วยรายละเอียด

1.1 หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.2 จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการตามราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งไม่รวมค่าจัดทำระบบไฟฟ้าและประปา

1.3 ระบุบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้

2. แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตามข้อ 1 เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการ ดูแลบำรุงรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคล ฯ และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

3. ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน

4. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้ง โดยต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยานทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ประการ คือ ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

5. อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข) **ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร** เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สิน ฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้ (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 6,7)

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(มติดังกล่าว

ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงและหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม)

2. จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุมซึ่งข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

2.1 ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.2 วัตถุประสงค์

2.3 ที่ตั้งสำนักงาน

2.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

2.5 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

2.6 ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

2.7 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

2.8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

2.9 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. จัดทำรายงานการประชุมครั้งที่มีการประชุม

4. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้งยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้ (กฎกระทรวง ข้อ 2)

4.1 รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้ง ตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

4.2 สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2)

4.3 หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ

4.4 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้ (จะเปรียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 9,12)

5.1 แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค้ำประกันรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้

แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง และ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษา ฯ ตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

5.2 ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย (ผู้ที่เห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47) 5.3 ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวง ฯ ข้อ 8 วรรคท้าย)

ค) พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการดังนี้ (กฎกระทรวง ฯ ข้อ 4,5,6,7,8)

1. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้
 - 1.1 คำขอและเอกสารหลักฐาน
 - 1.2 สำเนาข้อบังคับ
 - 1.3 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้สิ่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ 1 ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว จึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป
4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่า เอกสาร และรายการตามข้อ 1. ถูกต้องครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอ ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์ปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน
5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2543 ข้อ 8 วรรค 3
6. กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใด ให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน
 - 6.1 หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล

ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกค่าจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

6.2 หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งระงับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ง) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สิน ฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา จะต้องดำเนินการดังนี้ (ระเบียบข้อ 10,12)

1. จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้อง

มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือ และแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 7)

2. เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิกผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ

3. แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง

4. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ฯ ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

จ) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ม.51) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับการยกเว้นภาษีอากร ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีทรัพย์สิน ฯ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 12)

4. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

ก. กรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และพนักงานเจ้าหน้าที่ ใช้หลักการเดียวกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ทุกประการ ยกเว้นจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง เนื่องจากการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ๔ดังกล่าวมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้

ข. กรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยดำเนินการ ดังนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่

(2) หลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอ ได้แก่

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- สำเนาข้อบังคับ

- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค, สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(3) การพิจารณาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของคำขอและเอกสารหลักฐานสำเนา ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ปิดประกาศคำขอ 30 วัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

- กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาจริง ต้องให้ผู้จัดสรรทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินยังบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอยู่ให้ยกเลิกการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านหรือไม่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสั่งให้จดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

5. ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (1) ผู้จัดสรรที่ดิน
 - พ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยต้องมีการโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรต้องรับผิดชอบแล้ว
 - เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย
 - (2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งในส่วนของที่ดินที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (3) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - มีฐานะเป็นนิติบุคคล
 - มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก
 - คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
2. สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์
 - (1) ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์
 - (2) กรณีเงินที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร
 - (3) การยกเว้นตาม (1) และ (2) ต้องเป็นไปตาม
 - พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นระวางอากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544
 - ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2545
 - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 3783 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2546 เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ
3. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (1) จัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน
 - (2) กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัยและการจราจร
 - (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย
 - (4) เป็นโจทก์แทนสมาชิก (ตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป)
 - (5) จัดให้มีบริการสาธารณะ
 - (6) ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย
4. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (1) ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ โดยอาจกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ก็ได้

(2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดเก็บ โดยให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากสมาชิก

(3) สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ

5. บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ชำระเงินล่าช้า

(1) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ารายเดือน ต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

(2) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 3 เดือน ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

(3) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 6 เดือน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้

(4) ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้ริบสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายสุรเชษฐ์ มนต์แก้ว เกิดวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ.2523 ที่อำเภอบางกอกใหญ่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในปีการศึกษา 2544 หลังจบการศึกษาได้เข้าทำงานบริษัท พีซี บิลเดอร์ (กรุ๊ป) จำกัด ในตำแหน่งสถาปนิก และได้เข้าศึกษาหลักสูตร เหน้พัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชา เหน้การภาควิชา เหน้การ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2546



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย