

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวความคิด การบริหารจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรร

2.1 ความเป็นมาและความหมายของหมู่บ้านจัดสรร

ชุมชนหรือโครงการจัดสรรที่ดินหรือโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการย่อมประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากมาอยู่รวมกัน บางโครงการเป็นชุมชนขนาดใหญ่ บางโครงการเป็นชุมชนขนาดเล็ก ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการจะใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆร่วมกัน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย สโมสร สนามเด็กเล่น เป็นต้น ดังนั้น การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการให้ใช้ประโยชน์เต็มที่ มีอายุการใช้งานยาวนาน การจัดให้มีการบริการต่างๆที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย การจัดให้มีระเบียบข้อบังคับเพื่อสภาพแวดล้อมชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยในโครงการ สิ่งต่างๆเหล่านี้เป็นที่มาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.2 การก่อตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร¹

กฎหมายที่ใช้บังคับ

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44,45,46,47,48,49,50,51,52,53 และมาตรา 70
- กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545

¹ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร [ออนไลน์], แหล่งที่มา

- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545
- ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ 4
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

หลักทั่วไปในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 บัญญัติให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของ ผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเดิมโดยผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ นอกจากนั้นยังกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น (ร้อยละ 7 ของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการ ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ 4)

2. การพ้นหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 กำหนดว่า ภายหลังจาก ครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินจะรับผิดชอบจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามลำดับ ดังนี้

- (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา
- (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

ขั้นตอนการจัดตั้ง

- (1) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

(1.1) ผู้จัดสรรที่ดิน

จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ (ม.23 (5)) แล้ว และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องดำเนินการ ดังนี้ (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 5,11)

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (ถ้ามี) ตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วยรายละเอียด
 - (1.1) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - (1.2) จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการตามราคาค่าก่อสร้างกลาง ของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งไม่รวมค่า จัดทำระบบไฟฟ้าและประปา)
 - (1.3) ระบุบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้
2. แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม ข้อ 1 เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการ ดูแลบำรุงรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคล ฯ และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อย

แปดสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

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

(1.2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สิน ฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา จะต้องดำเนินการดังนี้

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(มติดังกล่าวต้องมี ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัด จำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงและหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม)
2. จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2543 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุม ซึ่ง ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

- (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. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้ง ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้ (กฎกระทรวง ข้อ 2)
 - (4.1) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
 - (4.2) สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2)
 - (4.3) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ
 - (4.4) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมสำเนานั่งสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง
5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้ (ระบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 9,12)

- (5.1) แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมไปรษณีย์ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง และผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมไปรษณีย์ที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาฯ ตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว
- (5.2) ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย (ผู้ที่เห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)
- (5.3) ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตัวอย่าง 10) ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวง ฯ ข้อ 8 วรรคท้าย)

(1.3) พนักงานเจ้าหน้าที่

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

1. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว (ตัวอย่าง 7) ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้
 - (1.1) คำขอและเอกสารหลักฐาน
 - (1.2) สำเนาข้อบังคับ
 - (1.3) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ส่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ 1 ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว จึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป
4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสาร และรายการตามข้อ 1. ถูกต้องครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอ (ตัวอย่าง 8) ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน
5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2543 ข้อ 8 วรรค 3 (ตัวอย่าง 9 และ 10)
6. กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใด ให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน
 - (6.1) หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น
 - (6.2) หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา จะต้องดำเนินการดังนี้ (ระเบียบข้อ 10,12)

1. จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และในการลงคะแนนเสียงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือ และแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ข้อ 7)
2. เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิกผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ
3. แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง
4. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินฯ ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ม.51)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเงินที่นิติ

บุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับการยกเว้นภาษีอากร

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีทรัพย์สินฯ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ข้อ 12)

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

1. กรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และพนักงานเจ้าหน้าที่ ใช้หลักการเดียวกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ทุกประการ ยกเว้นจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง เนื่องจากการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้
2. กรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่บำรุง รักษาสาธารณูปโภคผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรได้เองโดยดำเนินการ ดังนี้
 - (2.1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่
 - (2.2) หลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอ ได้แก่
 - รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- สำเนาข้อบังคับ
- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค, สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(2.3) การพิจารณาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของคำขอและเอกสารหลักฐาน สำเนาข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ปิดประกาศคำขอ 30 วัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ
- กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาจริง ต้องให้ผู้จัดสรรทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินยังบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอยู่ ให้ยกเลิกการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านหรือไม่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสั่งให้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1.1) ผู้จัดสรรที่ดิน

- พ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยต้องมีการโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้จัดสรรต้องรับผิดชอบแล้ว
- เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย

(1.2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งในส่วนที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1.3) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- มีฐานะเป็นนิติบุคคล
- มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก
- คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

2. สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์

(2.1) ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะอากรแสตมป์

(2.2) กรณีเงินที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มอากร

(2.3) การยกเว้นตาม (1) และ (2) ต้องเป็นไปตาม

- พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544
- ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2545
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 3783 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2546 เรื่องการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

3. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(3.1) จัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน

(3.2) กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัยและการจราจร

(3.3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย

- (3.4) เป็นโจทก์แทนสมาชิก (ตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป)
- (3.5) จัดให้มีบริการสาธารณะ
- (3.6) ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย
- 4. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (4.1) ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ โดยอาจกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ก็ได้
 - (4.2) นิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดเก็บโดยให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากสมาชิก
 - (4.3) สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิตินุคคลอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ
- 5. บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ชำระเงินล่าช้า
 - (5.1) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ารายเดือน ต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด
 - (5.2) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 3 เดือน ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค
 - (5.3) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 6 เดือน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้
 - (5.4) ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์

2.3 ศึกษาแนวทางการบริหารจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรร²

การบริหารหมู่บ้านจัดสรรตามรูปแบบที่กำหนดไว้ในกฎหมายจัดสรรที่ดิน ฉบับใหม่เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับรูปแบบการบริหารหมู่บ้านตามกฎหมายจัดสรร ที่ดินฉบับเก่าดู แล้วจะพบว่า

² ชูเกียรติ จุมทอง, การบริหารหมู่บ้านตามกฎหมายจัดสรรใหม่ [ออนไลน์], แหล่งที่มา

กฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่นั้นมีการให้อำนาจประโยชน์ในด้านใดให้แก่เจ้า ของโครงการจัดสรร และผู้บริโภคนบ้าง

นับว่าเป็นสิ่งสำคัญที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรจะต้องทำความเข้าใจเอาไว้ เพราะตามกฎหมายในส่วนเรื่องการจัดตั้งผู้บริหารหมู่บ้านนั้นได้กำหนดให้ สามารถจัดตั้งได้ทั้งโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรก่อนวันที่ 22 กรกฎาคม 2543 หรือโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรภายหลังจากวันดังกล่าวก็ตาม

เมื่อมีการจัดตั้งผู้บริหารหมู่บ้านตามรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งตามกฎหมายแล้ว ผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงย่อยทุกรายจะต้องเข้าเป็นสมาชิกของหมู่บ้านและต้อง ปฏิบัติตามกฎหมายตามข้อบังคับของหมู่บ้านหรือจากที่ประชุมของสมาชิก รวมทั้งจะต้องชำระค่าใช้จ่ายเพื่อการบริหารจัดการสาธารณูปโภคตามที่กำหนด ถ้าคุณคิดไม่ชำระจะต้องถูกปรับตามที่กำหนด รวมทั้งอาจโดนมาตรการแก้ไขอย่างอื่นด้วย ไม่มีอีกแล้วกับการลยอนวลเหมือนเชนอดีตที่ผ่านมา ซึ่งความเปลี่ยนแปลงในทางที่พัฒนาขึ้นจากการแก้ไขกฎหมายใหม่มีดังนี้

1. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามกฎหมายเดิมไม่มีกำหนดเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้ แต่กฎหมายจัดสรรใหม่ให้เจ้าของโครงการต้องกำหนดเวลาในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคสำหรับโครงการที่ขอจัดสรร และจะต้องวางหนังสือคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคสำหรับโครงการนั้นไว้ โดยจะต้องกำหนดเวลาในการบำรุงรักษาพอสมควร ซึ่งไม่น่าจะน้อยกว่า 180 วัน
2. การกำหนดรูปแบบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามกฎหมายเดิมในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่มีการกำหนดรูปแบบที่ชัดเจน มีแต่เพียงวิธีการบริหารที่กำหนดขึ้นเองซึ่งมีความแตกต่างกันไปไม่ว่าจะเป็น เจ้าของโครงการบริหารเอง จ้างบุคคลภายนอกเข้ามาบริหาร ลูกบ้านประชุมร่วมกันเพื่อจัดตั้งทีมงานบริหาร หรือมีการโอนเป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับที่กำหนดแนวทางของเจ้าของโครงการเป็นสำคัญ
3. ตามกฎหมายใหม่กำหนดรูปแบบในการบำรุงรักษาไว้อย่างชัดเจนเป็น 3 แนวทาง คือ
 - (3.1) ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินไปบริหารเอง โดยการลงมติไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ซื้อแปลงย่อย

- (3.2) เจ้าของโครงการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการ เช่น บริหาร
เอง หรือจ้างบุคคลอื่นเข้ามาบริหาร
- (3.3) เจ้าของโครงการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยจะเห็น
ได้ว่าหากเจ้าของโครงการกำหนดให้มีการบริหารตาม (3.2) ผู้ซื้อสามารถ
เปลี่ยนแปลงให้เป็นไปตาม (3.1) ได้เสมอ แต่หากเจ้าของโครงการ
ดำเนินการตาม (3.3) ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงรูปแบบการบริหารเป็น
อย่างอื่นได้

นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้เจ้าของโครงการจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งเป็นเงิน
ก้อนที่นอกเหนือจากค่าบริการในฐานะสมาชิกทั่วไปเพื่อการบริหารเบื้องต้นให้แก่หมู่บ้านด้วย แต่
หากมีการโอนเป็นสาธารณประโยชน์เจ้าของโครงการไม่ต้องออกค่าใช้จ่ายเป็นเงินก้อนแต่อย่างใด
ซึ่งเป็นไปได้ว่าเจ้าของโครงการที่ไม่ต้องการชำระเงินก้อน อาจพิจารณาใช้วิธีนี้เพื่อประหยัด
ค่าใช้จ่ายของตน

มาตรการแก้ไขกรณีสมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายเพื่อสาธารณูปโภค ตามกฎหมายเดิมไม่มี
มาตรการแก้ไขกรณีสมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดการ บริหารสาธารณูปโภคไว้ในที่ใดเลย
การที่จะมีมาตรการแก้ปัญหาหรือไม่ ขึ้นอยู่กับศักยภาพของเจ้าของโครงการแต่เพียงประการเดียว
หากไม่มีมาตรการบังคับที่ดีโครงการก็จะไม่มีเงินมาบริหารสุดท้ายชะตากรรมก็จะตกอยู่กับผู้อยู่
อาศัย เพราะเจ้าของโครงการไม่ต้องมานั่งรับผิดชอบเนื่องจากขายโครงการหมดแล้ว แต่หากยังไม่
สามารถขายหมดผู้ซื้อก็อาจโชคดีที่ยังมีเจ้าของโครงการดูแลอยู่ ซึ่งก็ไม่ทราบว่าจะทนได้อีกนาน
เท่าใด

ตามกฎหมายใหม่จึงมีมาตรการแก้ไขวิธีการนี้โดยได้กำหนดมาตรการแก้ไขผู้ซื้อ ที่อยาก
อยู่สบายแต่ไม่ยอมจ่ายเงิน โดยแบ่งเป็น 3 ระดับคือ

- (1) หากสมาชิกรายใดไม่ชำระค่าใช้จ่ายบุคคลนั้นจะต้องชำระค่าปรับตามอัตราที่
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
กำหนด
- (2) หากค้างชำระติดต่อกันสามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิ
ในสาธารณูปโภค

- (3) หากค้างชำระติดต่อกันหกเดือนขึ้นไป เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจจะจัดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงาน ที่ดินจนกว่าจะชำระครบถ้วนได้

ซึ่งจะเห็นได้ว่ามาตรการตามที่กำหนดในกฎหมายจัดสรรที่ดินใหม่ เป็นนิมิตหมายที่ดีสำหรับโครงการจัดสรรโดยส่วนรวม เพราะอย่างน้อยน่าจะช่วยให้โครงการจัดสรรโดยทั่วไปอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยมากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และอีกประการหนึ่งน่าจะช่วยรัฐประหยัดงบประมาณประเทศได้บ้างไม่มากนักน้อย ทั้งนี้เนื่องจากแต่ละโครงการน่าจะมีเงินพอที่จะช่วยเหลือตัวเองได้บ้าง

2.4 ปัญหาและอุปสรรคของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นระหว่างอุทกภัยเมื่อปลายปี พ.ศ. 2554³

- 1). ปริมาณน้ำจากลุ่มน้ำยมที่ไหลมารวมกับแม่น้ำเจ้าพระยา ในปี 2554 มีมากถึง 6,000 ล้านลูกบาศก์เมตร
- 2). ประตูระบายน้ำพลเทพ และประตูระบายน้ำบรมธาตุ ไม่ได้เปิดรับน้ำเพื่อผันน้ำเข้าสู่ทุ่งตะวันตก แม้จะมีการเปิดรับน้ำมากขึ้นในภายหลัง แต่มีการควบคุมน้ำให้อยู่เฉพาะในลำน้ำ ไม่มีการปล่อยน้ำเข้าทุ่งเพื่อให้เป็นแก้มลิงชะลอน้ำ
- 3). การปล่อยให้ประตูระบายน้ำบาง ไหมศรี พังทลายโดยไม่มีการรีบซ่อมแซม ส่งผลให้ปริมาณน้ำไหลเข้าสู่จังหวัดลพบุรีมากเกินไป และปริมาณน้ำทั้งหมดได้ไหลกลับมายังอำเภอพระนครศรีอยุธยาทางแม่น้ำลพบุรี
- 4). ปริมาณน้ำจำนวนมากที่ระบายจาก เขื่อนป่าสักที่ไหลมายังเขื่อนพระรามหก ไม่มีการผันน้ำเข้าสู่คลองระพีพัฒน์แยกได้อย่างเต็มศักยภาพ ทำให้ปริมาณน้ำส่วนใหญ่ไหลเข้าสู่อำเภอพระนครศรีอยุธยา
- 5). จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยเฉพาะอำเภอพระนครศรีอยุธยา รับปริมาณน้ำมากเกินไปทั้งจากแม่น้ำเจ้าพระยา แม่น้ำป่าสัก และแม่น้ำลพบุรี

³ สรุปข้อเท็จจริงจากเหตุการณ์อุทกภัยปี 2554 [ออนไลน์], แหล่งที่มา

- 6). ปริมาณน้ำที่ไหลมารวมที่จังหวัด พระนครศรีอยุธยามากเกินไป ทำให้น้ำจำนวนมากไหลย้อนข้ามประตูระบายน้ำคลองข้าวเม่า เข้าสู่นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ และไหลไปรวมกันกับปริมาณน้ำที่ล้นมาจากแม่น้ำป่าสัก เข้าสู่นิคมอุตสาหกรรมนวนคร สวนอุตสาหกรรมบางกระดี และไหลเข้าสู่พื้นที่กรุงเทพมหานครทางทิศเหนือ
- 7). คลองระพีพัฒน์ ไม่สามารถผันน้ำเข้าสู่ทุ่งตะวันออกได้ ในทางกลับกัน เรือกสวนไร่นาที่อยู่ในพื้นที่ทุ่งตะวันออกกลับสูบน้ำเข้าสู่คลองระพีพัฒน์ ทำให้คลองระพีพัฒน์รับน้ำมากเกินไป
- 8). พื้นที่รองรับน้ำหลากของกรุงเทพ มหานครเกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น หมู่บ้านจัดสรรและพื้นที่อุตสาหกรรม ทำให้ไม่สามารถระบายน้ำเข้าสู่ระบบสถานีสูบน้ำริมชายทะเลได้ ส่งผลให้ปริมาณน้ำที่อยู่ทางด้านเหนือ กรุงเทพมหานคร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เขตสายไหมและเขตคลองสามวา ไม่สามารถระบายลงสู่ระบบคลองไปยังสถานีสูบน้ำริมชายทะเลได้
- 9). มีการปลูกสิ่งก่อสร้าง รุกล้ำเข้าไปในแม่น้ำ ลำคลอง การขาดการดูแลรักษาแม่น้ำลำคลอง ส่งผลให้ไม่สามารถระบายน้ำได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่คลองระบายน้ำสำคัญอย่างเช่น คลองเปรมประชากร และคลองลาดพร้าว มีการรุกรัล้ำลำน้ำจนคลองเหลือขนาดเพียงครึ่งเดียวจากเดิม
- 10). สะพานหลายแห่ง กลายเป็นปัญหาในการระบายน้ำ ทั้งตอม่อสะพานที่มีขนาดใหญ่เกินไป ช่องสะพานไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกับการไหลของน้ำ ที่สำคัญสะพานในแหล่งชุมชนเกือบทุกแห่ง ช่องด้านข้างทั้ง 2 ของสะพานจะเกิดการรุกรัล้ำ จนมีเพียงช่องกลางสะพานเพียงช่องเดียวที่สามารถระบายน้ำได้
- 11). ประชาชน และองค์กรในสวนย่อย มีการสร้างพนังและคันกั้นน้ำของตัวเอง ทำให้การระบายน้ำในภาพรวมไม่สามารถดำเนินการได้ประสิทธิภาพ