

บทที่ 2

หมู่บ้านจัดสรรและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.1 ประวัติความเป็นมาหมู่บ้านจัดสรรและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หมู่บ้านจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่มีความนิยมและเป็นที่ต้องการมากในปัจจุบัน จากการศึกษาพบว่าธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรได้เริ่มเข้ามาในประเทศไทยตั้งแต่ปีพ.ศ.2510 จนถึงปัจจุบันโดยมีรายละเอียดในแต่ละช่วงเวลาดังนี้

ช่วงปี พ.ศ.2510 ได้เกิดธุรกิจ”หมู่บ้านจัดสรร”ขึ้นเป็นครั้งแรกในประเทศไทยโดยบริษัทข้ามชาติจากสหรัฐอเมริกาได้เข้ามาดำเนินการร่วมทุนกับบริษัทในประเทศไทยเพื่อดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรตามแนวนโยบายส่งเสริมในประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยรัฐบาลสหรัฐอเมริกาได้อนุญาตให้กู้เงินเพื่อช่วยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยในราคาที่ไม่สูงมากนัก ซึ่งจากเงื่อนไขการผ่อนชำระที่เอื้ออำนวยต่อผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรส่งผลให้การดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรประสบความสำเร็จและมีการขยายตัวไปอย่างรวดเร็ว

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

ช่วงปี พ.ศ.2516 เป็นช่วงที่ทั่วโลกประสบวิกฤตการณ์น้ำมัน ส่งผลให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรมีต้นทุนในการก่อสร้างสูงขึ้นไปด้วย ในขณะที่อำนาจการซื้อของประชาชนลดลงและรูปแบบของบ้านจัดสรรซึ่งเคยเป็นบ้านเดี่ยวหนึ่งหลังมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 100 ตร.วา เริ่มเปลี่ยนแปลงโดยมีเนื้อที่ลดลง ประกอบกับสภาพการจราจรที่เริ่มแออัดมากขึ้น ผู้ประกอบการธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเริ่มหันไปสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบทาวน์เฮาส์ในย่านกลางเมืองแทน

ช่วงปี พ.ศ.2517 ภาวะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเกิดการซบเซาอย่างต่อเนื่อง

ช่วงปี พ.ศ.2518 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีการเพิ่มจำนวนขึ้นเล็กน้อย

ช่วงปี พ.ศ.2522 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันและการเงินในช่วงปลายปีประกอบกับการมีพระราชบัญญัติอาคารชุดเกิดขึ้น ส่งผลให้ผู้จัดสรรเริ่มมีการหันไปทำธุรกิจอาคารชุดในใจกลางเมือง

ช่วงปี พ.ศ.2526 ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเริ่มมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้น เนื่องจากผลของอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มลดลง

ช่วงปี พ.ศ.2529 ประเทศไทยเริ่มมีแนวโน้มที่จะมีพัฒนาการทางเศรษฐกิจเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (New Industrial Countries – NICS) ซึ่งจากข้อมูลที่สำคัญงานกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้รวบรวมไว้ ผลผลิตของภาคอุตสาหกรรมสูงกว่าผลผลิตของภาคเกษตรกรรม ผลผลิตอุตสาหกรรมประมาณหนึ่งในสี่ของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ ส่วนใหญ่ผลิตโดยคนไทยร้อยละ 10 ที่รวมตัวกันอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครเป็นหลัก รูปแบบของบ้านหรือที่อยู่อาศัยจึงมักมีลักษณะเป็นที่พักอาศัยเพื่อการหลีกหนีร้อนในตอนกลางวันและออกไปทำงานในช่วงกลางวันและจากช่วงระยะเวลาในการทำงานมีมากขึ้น ขนาดของบ้านจึงมีขนาดเล็กลงแต่มี

ประสิทธิภาพและประโยชน์ใช้สอยสูงสุด และเนื่องจากที่ดินแพงขึ้นในขณะที่ความต้องการของประชาชนมีมากขึ้นที่ดินจึงถูกใช้ประโยชน์ในทางอื่น ๆ ที่สามารถสร้างผลผลิตได้มากกว่าการสร้างบ้าน

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

ช่วงปี พ.ศ.2534 ผลกระทบจากสงครามอ่าวเปอร์เซีย ส่งผลให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรค่อนข้างซบเซากว่าช่วงก่อน ผู้ประกอบการจึงลดราคาขายของบ้านลงเพื่อกระตุ้นการซื้อของประชาชน

ช่วงปี พ.ศ.2539-2544 เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ทำให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรซบเซาอย่างต่อเนื่อง

ช่วงปี พ.ศ.2543 มี การประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งได้มีการกำหนดแนวทางการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในกฎหมายฉบับนี้

ปัจจุบันธุรกิจบ้านจัดสรรได้มีการพัฒนาขยายตัวต่อเนื่องออกไปจากกรุงเทพมหานครโดยขยายออกไปยังจังหวัดข้างเคียงเช่น ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ นครปฐม อยุธยา ชลบุรี ระยอง เป็นต้น

2.2 กฎหมายที่ใช้บังคับการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. กฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

(2) กฎกระทรวง

- กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544

- กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาตและการออกไปอนุญาต

ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2544

- กฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการ

ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545

- การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการยกเลิกจัดสรรที่ดินพ.ศ.

2550

(3) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

- เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

- เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม

- เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรฉบับที่ 2 (พ.ศ.

2546)

- เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

- เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาต

ให้ทำการจัดสรรที่ดิน

- เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ฉบับที่ 3

(พ.ศ.2548)

- เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

- เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
- เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ 4

(พ.ศ.2549)

- เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ 5

(พ.ศ.2551)

- เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ 6

(พ.ศ.2552)

- เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2552)

(4) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

- ระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545

- ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545

(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

- ตัวอย่างข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- ตัวอย่างข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
- ตัวอย่างแก้ไขข้อกำหนดฯ เรื่องที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ
- ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549
- ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550
- ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.

2550

- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2546)
- ตัวอย่างงบการเงินนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. กฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 และ 70

- กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545

- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

พ.ศ.2545

- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และ วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี

พ.ศ.2545

- ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และ วิธีการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ 4

- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ว่าด้วยการกำหนดอัตรา ค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.

- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.

2.3 หลักทั่วไปในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 บัญญัติให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาระจ่ายยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเดิม โดยผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ นอกจากนั้นยังกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น (ร้อยละ 7 ของราคาค่าก่อสร้างกลางของ ทางราชการ ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ 4)

2 การพ้นหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 กำหนดว่า ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามลำดับ ดังนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

3. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ก) ผู้จัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ (ม.23 (5))แล้ว และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง

โครงการจัดสรรที่ดิน ต้องดำเนินการดังนี้ (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 5,11)

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (ถ้ามี) ตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตประกอบด้วยรายละเอียด
 - 1.1 หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2 จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการตามราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งไม่รวมค่าจัดหาระบบไฟฟ้าและประปา)
 - 1.3 ระบุบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้
2. แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตามข้อ 1 เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลบำรุงรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคล ฯ และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
3. ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน
4. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้ง โดยต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ประการ คือ ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว
5. อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
 - ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา จะต้องดำเนินการดังนี้ (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 6, 7)

 1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงและหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม)
 2. จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้



ความเห็นชอบในที่ประชุม 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 รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

4.2 สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2)

4.3 หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ

4.4 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้วให้ดำเนินการดังนี้ (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ข้อ 9,12)

5.1 แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง และ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษา ฯ ตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

5.2 ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย (ผู้ที่จะเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)

5.3 ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวง ฯ ข้อ 8 วรรคท้าย)



ค) พนักงานเจ้าหน้าที่

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

1. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

1.1 คำขอและเอกสารหลักฐาน

1.2 สำเนาข้อบังคับ

1.3 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้สิ่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ 1 ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว จึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป

4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสาร และรายการตามข้อ 1. ถูกต้องครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน

5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2543 ข้อ 8 วรรค 3

6. กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใด ให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

6.1 หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

6.2 หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมาย

อื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สิน ฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา จะต้องดำเนินการดังนี้ (ระเบียบข้อ 10, 12)

1. จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้องมิวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือ และแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 7)

2. เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ

3. แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง

4. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ฯ ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ม.51)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับการยกเว้นภาษีอากรทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีทรัพย์สิน ฯ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ข้อ 12)

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

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

ข. กรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เองโดยดำเนินการ ดังนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่

(2) หลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอ ได้แก่

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- สำเนาข้อบังคับ

- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค, สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(3) การพิจารณาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของคำขอและเอกสารหลักฐาน สำเนา ข้อบังคับและวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ปิดประกาศคำขอ 30 วัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

- กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาจริงต้องให้ผู้จัดสรรทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินยังบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอยู่ ให้ยกเลิกการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านหรือไม่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษา

สาธารณูปโภคตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสั่งให้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

2.4 ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) ผู้จัดสรรที่ดิน

- พ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยต้องมีการโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรต้องรับผิดชอบแล้ว

- เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย

(2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งในส่วนที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(3) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- มีฐานะเป็นนิติบุคคล

- มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก

- คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

2. สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์

(1) ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์

(2) กรณีเงินที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร

(3) การยกเว้นตาม (1) และ (2) ต้องเป็นไปตาม

- พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัฐอากร (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 ทั้งนี้การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ โดยอาจกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ก็ได้

(2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดเก็บ โดยให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากสมาชิก

(3) สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ

5. บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ชำระเงินล่าช้า

(1) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ารายเดือน ต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

(2) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 3 เดือน ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

(3) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 6 เดือน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้

(4) ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์

2.5 ประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้มีการจัดตั้ง "นิติบุคคลบ้านจัดสรร" ขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรจากผู้ประกอบการไปดูแล บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งประกอบไปด้วยตัวแทนที่คัดเลือกโดยผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ทำหน้าที่กำหนดระเบียบ หลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก ใช้บังคับเพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เกิดความสะดวกรบาย และทำให้สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อมภายในโครงการอยู่ในสภาพที่ดี ทั้งนี้เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย โดยประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีดังนี้

1. สามารถรับโอนทรัพย์สินและสาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรเป็นของผู้ซื้อบ้านซึ่งก่อนมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถกระทำได้ แต่ละหลังจดทะเบียนนิติบุคคลฯ ทรัพย์สินทุกรายการผู้ขายต้องโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้าน เช่น ถนน ทางเท้า สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย ทะเลสาบ บ่อน้ำ รวมทั้งที่ดินที่ตั้งสโมสรหรือคลับเฮาส์ เป็นต้น
2. การโอนทรัพย์สินได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนหลักทรัพย์และภาษีอากรจากรัฐไม่ว่าในส่วนที่กรมที่ดินเรียกเก็บขณะทำนิติกรรมหรือภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี รวมทั้งภาษีมูลค่าเพิ่มของกรมสรรพากร
3. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกแปลงในโครงการมีส่วนร่วมในการบริหารหมู่บ้าน ตั้งแต่การกำหนดกฎระเบียบที่ใช้บังคับในชุมชน การออกสิทธิ ออกเสียงคัดค้าน หรือให้ความเห็นชอบในที่ประชุมใหญ่ รวมทั้งการแต่งตั้งสมาชิกคนใดคนหนึ่งคนใดเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน
4. ปัญหาความเดือนร้อนราคาแพงต่างๆ จะได้รับการแก้ไขให้ลดลง ไม่ว่าจะเป็นการรुकูล้ำ และการสร้างหาบแรมแผงลอยที่วางระเกะระกะบนถนน ทางเท้าตลอดจนจัดระเบียบในการจอดรถ
5. ถนน ไฟฟ้า ประปา และบริการสาธารณะที่ชำรุดทรุดโทรมจะมีงบประมาณที่ได้มาจากการเก็บค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลฯ นำมาปรับปรุงซ่อมแซมให้กลับมาใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ
6. หมู่บ้านจัดสรรจะมีกฎหมายจัดระเบียบของตนเอง ซึ่งยกร่างและให้ความเห็นชอบจากสมาชิกซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการ
7. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจตรวจสอบบุคคลที่ผ่านเข้า-ออกได้ตามกฎหมาย อีกทั้งยังสามารถกำหนดงบประมาณในการรักษาความปลอดภัยให้แก่หมู่บ้านได้ตามอรรถภาพ
8. สร้างความเป็นธรรมในการอยู่ร่วมกัน โดยสมาชิกทุกรายจะอยู่ภายใต้กฎกติกาเดียวกัน และมีหน้าที่ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายสำหรับค่าดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางทุกคนรวมถึงเจ้าของโครงการที่ยังขายบ้านหรือขายที่ดินในโครงการไม่หมด
9. มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นผลจากความมั่นคงของโครงการ
10. ชุมชนที่พิกอาศัยมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

2.6 แนวคิดและทฤษฎีทางด้านการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

การบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ก็คือ การบริหารและการจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ ทางสาธารณะ บ่อบำบัดน้ำเสีย สโมสร สนามเด็กเล่น ซึ่งทุกคนในหมู่บ้านจัดสรรต้องใช้ร่วมกันให้เป็นไปโดยสงบ เรียบร้อย มีความเป็นธรรม ปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่ง

รวมเรียกว่า “ชุมชน” โดยการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรต้องบริหารให้เป็นคนทุกคนในชุมชนนั้น เป็นเสมือนคนในชุมชนเดียวกัน โดยมีตัวบังคับของการอยู่ร่วมกันชุมชนดังนี้

(1) จะต้องมีความเกี่ยวเนื่องกันหรือมีความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างบุคคลอยู่ ทั้งทางปฏิบัติในชีวิตประจำวันและมีทั้งสถาบัน (Institution) ที่จะตอบสนองความสัมพันธ์นี้ให้เกิดใหม่อยู่ตลอดเวลา

(2) ต้องมีความเพียงพอในแง่ปัจจัยการดำรงชีวิต

(3) ลักษณะการจัดการภายในชุมชน กระบวนการตัดสินใจจะต้องมีความเป็นอิสระไม่ว่าจะเป็นการจัดการและการตัดสินใจในมิติใดก็ตาม

ในปัจจุบันผู้บริโภคส่วนใหญ่หันมาสนใจและให้ความสำคัญต่อการซื้อที่อยู่อาศัยในรูปแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้นเนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้มีการพัฒนาแล้วทั้งในด้าน สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆที่จัดไว้อย่างเพียบพร้อม ในขณะเดียวกันผู้ที่เลือกซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรก็มุ่งหวังในด้านความมั่นคง ความสะดวกสบายตลอดจนความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินและนอกจากนั้นผู้ซื้อบ้านยังมีความต้องการในด้านบริการต่างๆภายหลังที่มีการขายโครงการแล้วด้วย

ดังนั้นการบริหารและการจัดการชุมชนในหมู่บ้านจัดสรรจึงมีความจำเป็นเป็นอย่างมาก เพื่อที่จะได้มีการดำเนินการบริหารและจัดการให้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีสภาพที่ดีและสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดไป ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อสังคมในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีความสุขและมีคุณภาพชีวิตที่ดี การบริหารและการจัดการนั้นเป็นศาสตร์ที่มีขอบเขตเนื้อหากว้างมาก โดยหลักการบริหารและการจัดการนั้นมี 4 ประการที่สำคัญคือ

1. การวางแผน (Planning)
2. การจัดสายงาน (Organizing)
3. การปฏิบัติขั้นดำเนินการ (Operating)
4. การควบคุม (Controlling)

การบริหารและการจัดการเกี่ยวข้องกับปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือ มนุษย์และสังคมที่แวดล้อมอยู่ ภายใน และภายนอกองค์กร ดังนั้นจึงเป็นเรื่องที่ละเอียดอ่อนที่ต้องการมองอย่างเป็นระบบมิใช่จะพิจารณาเพียงจุดใดจุดหนึ่ง หากแต่ต้องมองทุกสิ่งที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกัน อันจะช่วยให้เราค้นพบปัญหาและสามารถแก้ปัญหาเหล่านั้นโดยไม่รวบรัดตัดสินใจในเรื่องใดเร็วจนเกินไปจนไม่พิจารณาถึงผลกระทบอื่นๆซึ่งอาจเกิดขึ้นภายหลัง แนวคิดและทฤษฎีทางด้านการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรมีรายละเอียดดังนี้

1. ความหมายของการบริหารงานชุมชน

การบริหารเป็นเรื่องของการจัดการชุมชน เป็นการสร้างชุมชน การจัดการชุมชนมุ่งเน้นใน “ด้านการจัดการทรัพย์สินในชุมชน” โดยให้ความสำคัญมากในเรื่องของการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มที่และมีอายุการใช้งานยาวนาน

“การดูแลชุมชน” เป็นเรื่องของการจัดคนเข้าอยู่อาศัย โดยจัดให้มีบริการต่างๆที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย การจัดการและรักษาระเบียบชุมชน การพัฒนาและส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชน การจัดการความขัดแย้งในชุมชน รวมเรียกว่าเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมของชีวิตการอยู่อาศัยในสังคม โดยมีความหมายทั้งในเชิงหวังผลสุดท้ายและเชิงปฏิบัติการดังนี้

ความหมายเชิงหวังผลสุดท้าย คือ การทำให้สภาพแวดล้อมของชีวิตการเป็นอยู่ในชุมชนปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญ โดยนำมาซึ่งความสะอาดสบายด้วยความปกติสุขและสามารถรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปตามอัธยาศัย

ความหมายเชิงปฏิบัติการ คือ การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่ให้อาศัยร่วมกันในชุมชนโดยเป็นไปด้วยความปกติสุขตามอัธยาศัย มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่จำเป็นในการอยู่อาศัย มีการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน รักษาสิ่งที่มีอยู่ และสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ที่มีคุณค่า และเป็นประโยชน์ต่อการอยู่อาศัย รวมทั้งรักษาสีทิวทัศน์ของชุมชน

ดังนั้น “การบริหารชุมชน” คือ การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่ร่วมกันในชุมชนเพื่อให้สภาพแวดล้อมและชีวิตการเป็นอยู่ในชุมชนปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญนำมาซึ่งความสะอาดสบายด้วยความปกติสุขและสามารถรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปตามอัธยาศัย

2. หน้าที่ของการบริการชุมชน

(1) การจัดการทรัพย์สิน คือ การรักษานโยบายการลงทุน การติดตามคืนทุน การติดตามชำระเงินและทรัพย์สิน การดูแลและเก็บประโยชน์จากทรัพย์สิน การจัดการทางการเงินของชุมชน

(2) การดูแลบำรุงทรัพย์สิน คือ ความต้องการให้ทรัพย์สินของชุมชนมีอายุการใช้งานที่ยาวนานและประหยัดค่าใช้จ่ายในการบำรุงซ่อมแซมหรือเปลี่ยนทดแทน การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินในชุมชนให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตลอดเวลาได้แก่ อาคาร และสาธารณูปโภคภายในอาคารที่ใช้ร่วมกัน สาธารณูปโภค สาธารณูปการอันเป็นสาธารณะสมบัติของชุมชน ซึ่งเป็นการช่วยส่งเสริมภาพพจน์ของหน่วยงาน ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมด้านการตลาดที่ดีของหน่วยงาน

3. รูปแบบและแนวความคิดในการบริหารหมู่บ้านจัดสรร

1. การบริหารหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดเกี่ยวกับเรื่องการจัดทำสาธารณูปโภค และการบำรุงรักษา โดยให้เจ้าของโครงการต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดรายการก่อสร้าง งบประมาณและกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ส่วนในกรณีที่ได้จัดสร้างเสร็จก่อนจะมาขอทำจัดสรรที่ดิน ต้องแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างทั้งหมด ในกรณีที่ยังไม่ก่อสร้างสาธารณูปโภคหรือก่อสร้างเสร็จแล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงแผนงานและระยะเวลาการบำรุงสาธารณูปภคนั้นด้วยและเพื่อให้มีผู้รับชอบในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังหรือโครงการที่ได้รับอนุญาต และกฎหมายยังกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องมีธนาคารหรือสถาบันการเงินเป็นผู้ค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษา และหากผู้จัดสรรไม่ต้องการดูแลต่อก็ต้องแจ้งให้ผู้ซื้อโครงการทราบเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นตามพรบ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ตั้งนิติบุคคลรับโอนสาธารณูปโภค การรวมตัวของผู้อยู่ที่จัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาบริหารนั้น สามารถทำได้ทั้งโดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สมาคม มูลนิธิ หรือบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เป็นต้น

ข้อดีในกรณีนี้ คือ มีกฎหมายรองรับการทำงานคณะกรรมการหมู่บ้าน ผู้อยู่บ้านทุกคนสามารถเป็นสมาชิกของนิติบุคคล มีสิทธิ์มีเสียงในการกำหนดแนวทางบริหารหมู่บ้าน รวมถึงค่าใช้จ่ายบำรุงส่วนกลาง ทำให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วม แต่อีกด้านหนึ่ง เจ้าของบ้านมีภาระค่าใช้จ่ายใน

การดูแลรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดไปและที่สำคัญคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งคัดเลือกมาจากสมาชิกหรือผู้อยู่อาศัยในโครงการอาจไม่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการทำให้การบริหารงานไม่ประสบความสำเร็จ

(2) เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคเอง ในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินโครงการไม่แล้วเสร็จหรือยังโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อไม่หมดส่วนใหญ่เจ้าของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเอง หรือในบางโครงการเจ้าของอาจว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาดูแล ข้อดีคือ ผู้ซื้อหรือลูกบ้านไม่ต้องมีภาระในการเสียค่าบำรุงส่วนกลาง สาธารณูปโภคได้รับการดูแลค่อนข้างดี เนื่องจากเจ้าของโครงการยังต้องรักษาคุณภาพการบริการเพื่อหวังผลในการขายที่ยังไม่เสร็จสิ้น และเจ้าของโครงการยังเป็นพี่เลี้ยงในการบริหารโครงการในอนาคตได้ด้วย ส่วนที่อาจเป็นปัญหา คือ ผู้อยู่อาศัยไม่มีอำนาจต่อรอง นอกจากนี้อาจไม่ได้รับความสะดวกด้านบริการในบางเรื่อง

(3) โอนสาธารณูปโภคเป็นสาธารณะประโยชน์ วิธีนี้มีข้อดีตรงที่ เจ้าของบ้านไม่ต้องดูแลรับผิดชอบสาธารณูปโภคและไม่ต้องจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง แต่ข้อเสีย คือ ผู้อยู่อาศัยจะขาดความเป็นส่วนตัว เนื่องจากทางราชการอาจเชื่อมต่อถนนในหมู่บ้านกับถนนภายนอกหรือทำเป็นทางลัด ทำให้มีรถแล่นผ่านไปมาจำนวนมาก ถนน ไฟฟ้า ประปา อาจทรุดโทรม เพราะหน่วยงานราชการไม่มีงบประมาณเพียงพอ

2. รูปแบบและวิธีการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในรูปแบบต่างๆ

การบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรมีรูปแบบในการดำเนินการโดยกลุ่มบุคคลต่างๆ มีลักษณะและวิธีการที่หลากหลาย สามารถแบ่งออกเป็นรูปแบบในการดำเนินการบริหารหมู่บ้านจัดสรรได้ดังนี้

(1) บริหารโดยเจ้าของโครงการ มีลักษณะเป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลเอง ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นโครงการที่ยังโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่ครบทุกแปลง หรือยังไม่เปิดการขายโครงการ หรือเจ้าของโครงการได้โอนเงินกองทุนดูแลดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้กับกรรมการหมู่บ้านเพื่อนำไปใช้ดูแล แต่ค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดูแลและบริหารภายในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเจ้าของโครงการยังเป็นผู้รับภาระอยู่ ซึ่งในการบริหารโดยเจ้าของโครงการส่วนใหญ่มักมีการว่าจ้างผู้จัดการหมู่บ้าน เพื่อดูแลและประสานงานระหว่างลูกบ้านกับเจ้าของโครงการ

(2) บริหารโดยผู้อยู่อาศัยหรือคณะกรรมการชุมชน การบริหารรูปแบบนี้เป็นการรวบรวมกลุ่มผู้อยู่อาศัยจัดตั้งองค์กรชุมชนใหม่หลังการเข้าอยู่อาศัยเพื่อดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านของตนซึ่งมีการจัดตั้งได้หลายรูปแบบ เช่น กรรมการหมู่บ้าน สมาคม สหกรณ์ เป็นต้น

(3) บริหารโดยบริษัทบริหารทรัพย์สิน เป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการหรือผู้อยู่อาศัยว่าจ้างบริษัทเอกชนที่รับบริหารชุมชนบ้านจัดสรรเข้าไปดูแล และรวมไปถึงบริษัทย่อยที่เจ้าของโครงการตั้งขึ้นมาเพื่อบริหารโครงการเอง ในการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทบริหารชุมชนมีลักษณะการให้บริการที่หลากหลาย ทั้งที่ดำเนินการเองและจ้างให้บริษัทอื่นที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเข้ามารับช่วงดูแลแทน โดยกิจกรรมหลักที่บริษัทบริหารชุมชนดำเนินการ คือ งานลูกค้าสัมพันธ์ งานเก็บเงิน บริหารชุมชน การจัดการ หรือ ดูแลผลประโยชน์อื่นๆให้กับเจ้าของโครงการและลูกบ้านการจัดทำบัญชี การซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

3. การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในต่างประเทศ

การจัดตั้งองค์กรบริหารและจัดการดูแลชุมชนในต่างประเทศมีรูปแบบที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศมีรายละเอียดดังนี้

(1) การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในเอเชีย ประเทศสิงคโปร์ เกาหลีใต้ เมืองกัลกัตตา ประเทศอินเดีย จัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในรูปแบบการจัดตั้ง โดยแบ่งความรับผิดชอบต่างๆออกเป็นด้านรักษาความปลอดภัย จะอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานรัฐ และการซ่อมแซมสาธารณูปโภค หน่วยงานการเคหะของชาติดังกล่าวเป็นผู้ดำเนินการ หรือจ้างเอกชนเข้ามารับผิดชอบ

การเก็บขยะ ประเทศสิงคโปร์มีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง คือ กระทรวงสิ่งแวดล้อม มีรูปแบบการจัดการโดยเสียค่าใช้จ่ายให้กับหน่วยงานในท้องถิ่นในการเข้ามาดำเนินการด้านการกำจัดน้ำเสีย ส่วนประเทศเกาหลีใต้ไม่ได้ดำเนินการเอง แต่มีการจัดตั้งหน่วยงานจากภาครัฐรับผิดชอบโดยตรง ค่าประปา และไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ผู้อยู่อาศัยในประเทศเกาหลีใต้เป็นผู้จ่ายโดยมีรูปแบบเก็บในอัตราเฉลี่ยเท่ากันทุกหลัง

(2) การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในเขตปกครองพิเศษฮ่องกง มีการจัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาเพื่อบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีผู้บริหารชุมชนที่สอบผ่านหลักสูตรการบริหารชุมชนและมีใบประกอบการทำงานเป็นผู้ดำเนินการ เพื่อให้สามารถทำหน้าที่และอำนาจในการบริหารและจัดการดูแลชุมชนที่อยู่อาศัยได้ โดยมีทั้งจากหน่วยงานของรัฐและเอกชน มีขั้นตอนดังนี้

- การดำเนินการก่อนเข้าอยู่อาศัย ผู้บริหารงานชุมชนจะแนะนำการออกแบบและวางแผนบริหารชุมชนโดยแยกออกเป็นการจัดวางผังบริเวณ การวางแผนรักษาความสะอาดและความปลอดภัย การวางแผนเก็บผลประโยชน์ การจัดเตรียมบุคคลากร การคัดเลือกผู้เข้าอยู่อาศัย ตลอดจนการชี้แจงและให้ความรู้

- การดำเนินการหลังเข้าอยู่อาศัย จะมีการดำเนินการตรวจสอบอาคาร งานระบบต่างๆ งานบำรุงรักษาซ่อมแซม งานประชาสัมพันธ์ และงานบริหารสำนักงาน

(3) การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในสหรัฐอเมริกา จัดตั้งโดยผู้บริหารงานชุมชนซึ่งทำหน้าที่บริหารชุมชนในรูปแบบเทศบาล มีการออกระเบียบการบริหารชุมชนและมีอำนาจควบคุมการอยู่อาศัย โดยร่วมมือกับ Community Council หรือ Housing Associate Committees ของท้องถิ่น นั้นๆซึ่งในแต่ละท้องถิ่นมีรูปแบบการบริหารและจัดการดูแลชุมชนที่มีความแตกต่างกันไปตามท้องถิ่นนั้นๆ เช่น

- การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในนิวยอร์ก มีรูปแบบในการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการชุมชนและหมู่บ้านจัดสรร โดยรัฐบาลของรัฐเป็นผู้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลและรับผิดชอบทั้งหมดทั้งในด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยรัฐได้จัดให้เป็นสวัสดิการพื้นฐานของประชาชนภายในรัฐ

- การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในลอสแอนเจลิส มีรูปแบบจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการชุมชนและหมู่บ้านจัดสรรคล้ายคลึงกับประเทศไทย มีลักษณะการบริหารจัดการโดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาทำหน้าที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะชุมชนภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัยแล้ว

(4) การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในฝรั่งเศส รูปแบบในการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการชุมชนและหมู่บ้านจัดสรรคล้ายคลึงกับการบริหารจัดการคอนโดและอาคารชุดในประเทศไทย เนื่องจากรัฐบาลมีกฎหมายบังคับให้ลูกบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆก่อน จึงอนุญาตให้มีการโอนบ้านได้

4. แนวคิดด้านการจัดตั้งองค์กรเพื่อดูแลหมู่บ้านจัดสรร

แนวคิดการเลือกรูปแบบการบริหารจัดการมาใช้กับหมู่บ้านจัดสรรโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นมีแนวคิดที่สำคัญดังนี้

1. การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรของภาคเอกชน

ลักษณะการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรของภาคเอกชน มีหลายรูปแบบสามารถแบ่งประเภทตามลักษณะการจัดตั้งดังนี้

การจัดตั้งเป็นสหกรณ์

คำว่า "สหกรณ์" หมายถึง งานร่วมกัน หรือ วิธีการจัดการโดยร่วมกันเพื่อบำรุงความเจริญทั้งส่วนตัวและส่วนรวม โดยระบบของสหกรณ์ คือ การที่ประชาชนในกลุ่มเดียวกันมีความต้องการเช่นเดียวกันมารวมตัวเป็นสมาชิกสหกรณ์ เพื่อกระทำการกิจกรรมร่วมกันโดยก่อให้เกิดประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนรวม ซึ่งสหกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยคือ สหกรณ์เคหสถาน และสหกรณ์สาธารณูปโภค โดยสหกรณ์ทั้งสองเป็นสหกรณ์บริการในรูปแบบหนึ่งที่ตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน สหกรณ์เคหสถานนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิกโดยตรง หลังจากนั้นจะมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภค ตลอดจนการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ แก่สมาชิกในหมู่บ้านสหกรณ์นั้น ภาระในการให้บริการแก่สมาชิกจะถูกจัดการในรูปแบบของเทศบาล พ.ศ.2520 สมาชิกทั้งหมดของสหกรณ์จะเป็นผู้เลือกผู้แทนสมาชิกไปทำการประชุมใหญ่ และวินิจฉัยปัญหาทั้งปวงของสหกรณ์ โดยที่ประชุมใหญ่จะเป็นผู้เลือกตั้งคณะกรรมการดำเนินการเพื่อบริหารงานผ่านที่ปรึกษาหรือผู้แทนของสหกรณ์และทำการแก้ไขปัญหาต่างๆ ส่วนสหกรณ์สาธารณูปโภคนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาสาธารณูปโภคที่ชุมชนของตนเองต้องการมาบริการแก่สมาชิก เช่น การขอน้ำประปาหรือไฟฟ้าเข้ามาใช้ในหมู่บ้าน เป็นต้น

พระราชบัญญัติสหกรณ์

พระราชบัญญัติสหกรณ์ที่มีผลต่อการดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถานฉบับแรกคือ พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 และเพื่อช่วยเหลือสหกรณ์ได้ดำเนินธุรกิจได้อย่างกว้างขวางตลอดจนให้ความคล่องตัวสูงขึ้นและสามารถอยู่รอดภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ได้มีการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 เป็นพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 ขึ้นเพื่อบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2542 เป็นต้นมา โดยมีประเด็นที่เปลี่ยนไปจากเดิมคือ ด้วยหลักการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานต้องมีสมาชิกช่วงการก่อตั้งจำนวน 100 คนขึ้นไป ซึ่งเดิมพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 กำหนดไว้เพียง 10 คนเท่านั้น เพื่อให้สหกรณ์มีรายได้คุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายในระยะแรกตั้ง ส่วนระเบียบและหลักเกณฑ์การวินิจฉัยการจดทะเบียน สหกรณ์ของนายทะเบียนสหกรณ์ยังคงไว้เหมือนเดิมและเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งตามพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้การจัดสรรที่ดินมีผลให้ที่ดินที่ติดจำนองสามารถจัดสรรได้ การจัดสรรที่ดินในรูปสหกรณ์เคหสถานจึงสามารถกระทำได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น ไม่เป็นภาระของสหกรณ์ที่ต้องมีกรรมสิทธิบนที่ดินก่อนการจัดสรร ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานถูกลง

การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนบ้านจัดสรร

การจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรสามารถกระทำได้โดยลูกบ้านที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรแห่งเดียวกันมารวมตัวกันเป็นสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดจนบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรได้จัดหาไว้ให้

แล้ว ในการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรนี้จะกำหนดข้อบังคับไว้ว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรทุกคนต้องเป็นสมาชิกของสหกรณ์ ตั้งแต่แรกที่ทำกาซื้อบ้านจัดสรร โดยสมาชิกแต่ละครอบครัวต้องชำระค่าหุ้นไม่ต่ำกว่าอัตราค่าหุ้นที่สหกรณ์ได้กำหนดไว้ และให้สมาชิกเลือกคณะกรรมการขึ้นมาบริหารงานตามความต้องการของสมาชิก ในกรณีนี้ทรัพย์สินหรือกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆของผู้จัดสรรตามประกาศของคณะปฏิบัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่กำหนดไว้ว่ายังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรจะต้องถูกโอนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของสหกรณ์ เพื่อจะได้ดำเนินการได้ และสมาชิกจะมีความรู้สึกว่าเป็นเจ้าของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะร่วมกัน ซึ่งจะทำให้สามารถแก้ไขปัญหาต่างๆให้ลุล่วงไปได้

วิธีการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชน

เพื่อให้การจัดตั้งสหกรณ์ดำเนินการด้วยความสะดวกและเรียบร้อย กรมส่งเสริมสหกรณ์จึงได้กำหนดข้อแนะนำในการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนไว้เป็นแนวทางปฏิบัติแก่ผู้ที่สนใจและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องดังนี้

ข้อ 1 คณะบุคคลที่จะขอจัดตั้งสหกรณ์

- (1) ผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกสหกรณ์จะต้องอยู่ในหมู่บ้านหรือชุมชนเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน
- (2) มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อดำเนินกิจการเกี่ยวกับการให้บริการด้านสาธารณูปโภค-

สาธารณูปการภายในชุมชน

- (3) มีผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกเมื่อเริ่มตั้งสหกรณ์ไม่น้อยกว่า 50 คนและมีความยินดีที่จะเสียค่าบริการ

บริการ

ข้อ 2 ให้คณะบุคคลดังกล่าวในข้อ 1 จัดให้มีคณะผู้ริเริ่มจัดตั้งขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยบุคคลไม่น้อยกว่า 10 คน ให้ประธานคณะผู้ริเริ่มจัดตั้งทำหนังสือขอจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนยื่นต่อสำนักงานสหกรณ์จังหวัด การจัดทำรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นให้ขอคำแนะนำจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานสหกรณ์จังหวัดหรือกองสหกรณ์พาณิชย์และธนกิจ

ข้อ 3 เมื่อกรมส่งเสริมสหกรณ์ตรวจสอบเอกสารตามข้อ 2 และพิจารณาแล้วเห็นว่า สหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นมีรายการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 และข้อ 2 ครบถ้วนและมีผู้ทางที่จะดำเนินการให้เป็นผลสำเร็จได้ก็จะนัดประชุมคณะผู้ริเริ่มจัดตั้งเพื่อชี้แจงหลักและวิธีการสหกรณ์ทั่วไปรวมทั้งการดำเนินงานสหกรณ์บริการชุมชนให้เข้าใจสำหรับเตรียมการประชุมใหญ่เพื่อขอจดทะเบียนต่อไป โดยจะจัดส่งเจ้าหน้าที่กรมส่งเสริมสหกรณ์ออกไปช่วยเหลือและให้คำแนะนำในการจดทะเบียนสหกรณ์

ข้อ 4 จัดให้มีการประชุมใหญ่ บรรดาผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกเพื่อทำหนังสือขอจดทะเบียนสหกรณ์ต่อนายทะเบียนสหกรณ์ในการประชุมดังกล่าวจะต้องมีผู้ซึ่งเป็นสมาชิกไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกตามบัญชีรายชื่อที่ยื่นขอจัดตั้งสหกรณ์ หรือไม่น้อยกว่า 100 คนเข้าประชุม จึงจะจัดเป็นองค์ประชุมและต้องจัดให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุมเรื่องดังต่อไปนี้

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

มติต่างๆให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งให้บันทึกไว้ในสมุดรายงานการประชุมให้ละเอียดและชัดเจน

ข้อ 5 ให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ซึ่งได้รับเลือกตั้งตามข้อ 4(5) ลงลายมือชื่อคำขอจดทะเบียนสหกรณ์และยื่นต่อสหกรณ์จังหวัดท้องที่พร้อมด้วยเอกสารประกอบดังกล่าวข้างล่างนี้ เพื่อเสนอกรมส่งเสริมสหกรณ์พิจารณาเสนอขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนสหกรณ์ ในการนี้ให้เจ้าหน้าที่ของกรมส่งเสริมสหกรณ์ช่วยเหลือและแนะนำการจัดทำรายงานการจัดตั้งสหกรณ์พร้อมทั้งเอกสารต่างๆ ประกอบการขอจดทะเบียนสหกรณ์ซึ่งได้แก่

- (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) รับทราบเรื่องการจดทะเบียนสหกรณ์
- (2) รายงานผลการปฏิบัติงานของสหกรณ์
- (3) พิจารณาให้ความเห็นชอบระเบียบสหกรณ์

ข้อ 8 เมื่อได้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกแล้ว สำนักงานสหกรณ์จังหวัดจะเป็นผู้แนะนำกำกับดูแลส่งเสริมสหกรณ์ที่จัดตั้งใหม่ต่อไป

การจัดตั้งเป็นบริษัท

เป็นการจัดตั้งโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีความสมัครใจเป็นผู้ถือหุ้นเพื่อมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนเพื่อให้สามารถทำหน้าที่บริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรได้โดยให้เงินที่เก็บจากลูกบ้านเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทในหมู่บ้านจัดสรรนั้น คือ ระบบในการบริหารที่เป็นรูปธรรมซึ่งผู้อยู่อาศัยในฐานะผู้ถือหุ้นทำความเข้าใจได้ง่ายและสะดวกต่อการตรวจสอบบัญชีและการเงิน

แนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแบบบริษัท

กฎหมายบริษัทเน้นประโยชน์ของภาคเอกชน แนวคิดที่สำคัญในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านในรูปบริษัทมี 3 ประการคือ

- (1) บริษัทจะมีสภาพเป็นนิติบุคคล คือ อาจฟ้องหรือถูกฟ้องโดยใช้ชื่อของบริษัทเอง และสามารถมีกรรมสิทธิ์และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้
- (2) แนวความคิดเรื่องการร่วมหุ้น คือ เป็นแนวคิดที่ทำให้มีการแบ่งส่วนของกรรมสิทธิ์ใน

ทรัพย์สินส่วนกลางโดยแบ่งออกเป็นหน่วยเล็กๆเพื่อระดมทุนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจากลูกบ้านได้อย่างถูกกฎหมาย

(3) แนวความคิดเรื่องความรับผิดชอบจำกัด คือ เป็นแนวคิดที่ช่วยปกป้องผู้ถือหุ้นไม่ให้ต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัว ในกรณีที่บริษัทมีปัญหาทางการเงิน เพราะผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะมีส่วนรับผิดชอบเพียงส่วนที่ตนลงทุน

วิธีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแบบบริษัท

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

ในการจัดตั้งบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีเกณฑ์ต่างๆในการจัดตั้งมากมายหลายขั้นตอน ซึ่งเป็นไปตามลำดับดังนี้คือ

(1) ต้องมีผู้เริ่มก่อการตั้งแต่ 7 คนขึ้นไปเข้าชื่อร่วมกันทำหนังสือบริคณห์สนธิแล้วนำหนังสือบริคณห์สนธินั้นไปจดทะเบียน

(2) ผู้เริ่มก่อการจะต้องหาทางให้หุ้นของบริษัทที่จะตั้งมีชื่อผู้เข้าชื่อหุ้นจนครบ

(3) เมื่อมีผู้เข้าชื่อซื้อหุ้นหมดแล้วผู้เริ่มก่อการต้องนัดเรียกผู้เข้าชื่อซื้อหุ้นมาประชุมจัดตั้งบริษัท

(4) เมื่อประชุมจัดตั้งบริษัทเสร็จแล้ว ผู้เริ่มก่อการต้องมอบหมายการงานทั้งปวงให้กรรมการชุดแรกรับไปดำเนินงานต่อไป

(5) กรรมการชุดแรกต้องจัดการเรียกให้ผู้เริ่มก่อการ และเข้าชื่อผู้ซื้อหุ้นทั้งหลายใช้เงินค่าหุ้นครั้งแรกอย่างน้อยร้อยละ 25

(6) หลังจากเรียกเก็บเงินค่าหุ้นครั้งแรกแล้ว กรรมการชุดแรกต้องไปขอจดทะเบียนบริษัทภายใน 3 เดือนนับแต่วันประชุมตั้งบริษัท

ข้อเสียของการจดทะเบียนเป็นบริษัท คือคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจะควบคุมการใช้ประโยชน์บ้านของสมาชิกที่ต่อเติมปรับปรุง เช่น จากการใช้ที่อยู่อาศัยกลายเป็นโรงงานหรือร้านค้าได้ลำบากเนื่องจากยังไม่มีกฎหมายรองรับสิทธิและอำนาจของคณะกรรมการหมู่บ้านในส่วนอื่นๆที่ไม่ใช่ส่วนกลางของโครงการ

การจัดตั้งเป็นสมาคม

สมาคมเป็นองค์กรที่ทำงานโดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน มีข้อบังคับและจดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมาย ซึ่งในปัจจุบันสมาคมที่ดูแลด้านสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่มีรูปแบบการทำงานร่วมกับกองบัญชาการตำรวจแห่งชาติ

การจัดตั้งเป็นสมาคมมีข้อดีคล้ายคลึงกับการจัดตั้งเป็นบริษัทและแบบสหกรณ์แล้ว การจัดตั้งเป็นสมาคมสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้ เนื่องจากคณะกรรมการสมาคมส่วนใหญ่มักมีการทำงานแบบเสียสละโดยไม่คิดค่าจ้างในการเข้ามาบริหารงาน

วิธีการจัดตั้งเป็นสมาคม

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กล่าวว่าการก่อตั้งสมาคมเพื่อกระทำการใด ๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกันและโดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกันจะต้องมีข้อบังคับและ

การจดทะเบียนจัดตั้งโดยต้องจัดทำเอกสารและข้อบังคับของสมาคมซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อสมาคม
- (2) วัตถุประสงค์ของสมาคม
- (3) ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และที่ตั้งสำนักงานสาขาทั้งปวง
- (4) วิธีรับสมาชิก และการขาดจากสมาชิกภาพ
- (5) อัตราค่าบำรุง
- (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการของสมาคม ได้แก่ จำนวน กรรมการ การตั้งกรรมการ
วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ และการประชุมของ
คณะกรรมการ
- (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดการสมาคม การบัญชี และทรัพย์สินของสมาคม
- (8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนสมาคมผู้จะเป็นสมาชิกของสมาคมจำนวนไม่น้อยกว่าสามคน ร่วมกันยื่นคำขอเป็นหนังสือต่อนายทะเบียนแห่งท้องที่ที่สำนักงานใหญ่ของสมาคมจะตั้งขึ้น พร้อมแนบข้อบังคับของสมาคม รายชื่อ ที่อยู่ และอาชีพของผู้จะเป็นสมาชิกไม่น้อยกว่าสิบคน และรายชื่อ ที่อยู่และอาชีพของผู้จะเป็นกรรมการของสมาคมมากับคำขอด้วย และเมื่อนายทะเบียนได้รับคำขอจดทะเบียนพร้อมทั้งข้อบังคับแล้วเห็นว่าคำขอนั้นถูกต้องตลอดจนวัตถุประสงค์ของสมาคมไม่ขัดต่อกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ให้นายทะเบียนรับจดทะเบียน และออกใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนให้แก่สมาคมนั้น แต่ถ้านายทะเบียนเห็นว่าคำขอหรือข้อบังคับไม่ถูกต้อง ให้มีคำสั่งให้ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง เมื่อแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงถูกต้องแล้วให้รับจดทะเบียน และออกใบสำคัญแสดงการให้แก่สมาคมนั้น

ผลจากการจัดตั้งเป็นสมาคม

- ให้สมาคมที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล
- คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้ดำเนินกิจการของสมาคมตามกฎหมายและข้อบังคับภายใต้

การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่

- คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก
- บรรดากิจการที่คณะกรรมการของสมาคมได้กระทำไป แม้จะปรากฏในภายหลังว่ามีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการตั้ง หรือคุณสมบัติของกรรมการของสมาคม กิจการนั้นย่อมมีผลสมบูรณ์
- สมาชิกของสมาคมมีสิทธิที่จะตรวจตรากิจการและ ทรัพย์สินของสมาคมในระหว่างเวลาทำการของสมาคมได้

การของสมาคมได้

- สมาชิกของสมาคมต้องชำระค่าบำรุงเต็มจำนวนในวันที่สมัครเข้าเป็นสมาชิก หรือในวันเริ่มต้นของระยะเวลาชำระค่าบำรุงแล้วแต่กรณี เว้นแต่ข้อบังคับของสมาคมจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สมาชิกของสมาคมจะลาออกจากสมาคมเมื่อใดก็ได้ เว้นแต่ข้อบังคับของสมาคมจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สมาชิกแต่ละคนมีความรับผิดชอบในหนี้ของสมาคม ไม่เกินจำนวนค่าบำรุงที่สมาชิคนั้นค้างชำระอยู่

ชำระอยู่

- สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมด หรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยคน หรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะทำหนังสือร้องขอต่อคณะ



กรรมการของสมาคมให้ประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อ
การใด

2. การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรของภาครัฐ

การบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรของภาครัฐมีหลายรูปแบบแบ่งประเภทตามลักษณะการจัดตั้ง
ของโครงการได้ดังนี้

การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานของรัฐเพียงแห่งเดียวที่ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยมี
วัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างต่ำ
การเคหะแห่งชาติดำเนินการบริหารโดยจัดตั้งฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชนเป็นหน่วยงาน
บริหารโครงการ ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ให้ความหมายของการจัดการทรัพย์สิน และการดูแลชุมชน
เป็น 2 ประเภทคือ

(1) การจัดการทรัพย์สิน (Estate management) คือการจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ให้ได้รับประ
โยชน์สูงสุดโดยคิดในด้านเศรษฐกิจ

(2) การดูแลชุมชน (Housing management) คือการจัดการให้ผู้อยู่อาศัยหรือผู้ได้รับความ
ดูแลให้มีความพอใจสูงสุดโดยเน้นทางสังคมการอยู่ร่วมกัน การสร้างบรรยากาศน่าอยู่ และความเป็น
ระเบียบเรียบร้อยรวมทั้งการควบคุมให้อยู่ในระเบียบที่สร้างไว้

วิธีการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

(1) ผู้อยู่อาศัยทั้งหมดภายในโครงการหมู่บ้านต้องทำการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชนขึ้นมา
เพื่อทำหน้าที่ในการจัดตั้ง

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

2.7 แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 หมวด 8 เกี่ยวกับการอื่นที่
จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน ข้อ 12
กำหนดให้เจ้าของโครงการกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณ
จากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้นำแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่
เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกแก่
การใช้สอย การกำหนดรายละเอียดของสภาพแวดล้อมที่ดีมีดังนี้

1. การออกแบบสวนสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ได้แบ่งประเภทของสวนสาธารณะตามลำดับชั้นจากปัจจัย
ต่างๆได้แก่ ขนาด รูปแบบการพัฒนา สิ่งอำนวยความสะดวก และขอบเขตในการให้บริการ และจาก
การศึกษาแนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับสวนสาธารณะ
สามารถสรุปรูปแบบในการนำไปประยุกต์ใช้เพื่อการพัฒนาคุณภาพของหมู่บ้านจัดสรรได้ดังนี้

1) สวนใกล้บ้าน ที่เด็กเล่น (Tot lots) หรือสวนหย่อมขนาดเล็ก (Pocket park) เป็น
สวนที่อยู่ในระยะทางเดิน 5-10 นาที เหมาะกับย่านที่มีความหนาแน่นสูง เช่น ทาวน์เฮาส์ มีการ

เข้าถึงโดยสะดวกไม่ต้องข้ามถนนซึ่งในสวนควรมีองค์ประกอบดังนี้

- (1) พื้นที่ปิดที่มีอุปกรณ์สำหรับเล่น และสิ่งอำนวยความสะดวก
 - ก) อุปกรณ์เด็กเล่น เช่น ที่สำหรับปีนป่าย สไลด์ ชิงช้า เป็นต้น
 - ข) พื้นที่สำหรับเล่นทราย
 - ค) บ่อน้ำ
- (2) สนามหญ้าสำหรับวิ่งเล่น
- (3) พื้นที่ที่มีร่มเงาสำหรับกิจกรรม
- (4) อุปกรณ์เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ รวมถึงม้านั่ง กระบะทราย อุปกรณ์สำหรับแบ่ง

พื้นที่เช่น การปูพื้น รั้ว เป็นต้น

2) สวนในละแวกบ้าน (Neighbourhood Park) สวนประเภทนี้มีขนาด 10-15 ไร่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าสวนใกล้บ้าน มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกตามวัตถุประสงค์ของผู้ที่มาใช้ ระยะทางในการเดินทางไม่เกิน 500 เมตรจากหน่วยที่พักอาศัย ซึ่งทุก 4 หมู่บ้านควรมีสวนระดับชุมชน 1 แห่งในสวนควรมีองค์ประกอบดังนี้

- (1) พื้นที่สำหรับเด็กเล็ก (Tot lots)
- (2) สนามเด็กเล่น อุปกรณ์สำหรับเด็กเล็ก ถึงประถม
- (3) สนามหญ้าสำหรับวิ่งเล่น
- (4) พื้นที่ที่มีร่มเงาสำหรับกิจกรรมและปิกนิก
- (5) พื้นที่ที่มีการปรับผิวและมีขนาดใหญ่พอสำหรับ
 - ก) กิจกรรมกลางแจ้ง เช่น สเก็ต เต็น กระโดดเหียง (Hopscotch)
 - ข) พื้นที่สำหรับเล่นเกมที่เป็น คอร์ท เช่น วอลเลย์ เทนนิส
- (6) พื้นที่สำหรับกิจกรรมสนามที่ต้องการแสงแดด เช่น ฟุตบอล เบสบอล
- (7) อุปกรณ์เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ที่ร่ม ที่เก็บของ หอรงน้ำ ม้านั่ง

3) สวนระดับชุมชน (Community Park) มีเนื้อที่ประมาณ 40 ไร่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าสวนใกล้บ้าน ที่เด็กเล่นและสวนในละแวกบ้าน มีที่เล่นกีฬาและพักผ่อนเพื่อเพลิดเพลินกับสิ่งสวยงาม และมีขอบเขตในการให้บริการกว้างขวาง คือ ประมาณ 1-2 กิโลเมตร

4) สวนระดับเขตหรือย่าน (District Park) สวนระดับนี้จะมีขนาดของสวนสัมพันธ์กับสิ่งอำนวยความสะดวกของสวน มีขนาดมากกว่า 100 ไร่ มีบริเวณ ทานอาหาร ที่จอดรถ ลานอเนกประสงค์ และลักษณะพิเศษอื่น ๆ เช่น ลานดอกไม้ บึงตกปลา ลำธาร ที่ซักรีด โดยมีโอกาสให้บริการ 2-5 กิโลเมตร

5) สวนระดับเมือง (City Park) สวนระดับนี้มีเนื้อที่ตั้งแต่ 500-1,500 ไร่ กิจกรรมเน้นไปทางกิจกรรมออกกำลังกาย (Active recreation) เน้นกิจกรรมที่สนุกสนาน ตื่นเต้น มีลานกว้างสำหรับจัดงานประเพณี ผู้ใช้บริการจะเดินทางมาจากทั่วเมือง โดยมีรัศมีการให้บริการ 5-10 กิโลเมตร

6) สวนระดับภาค (Regional Park) สวนระดับนี้มีขนาดตั้งแต่ 1,000 ไร่ขึ้นไปมีลักษณะพิเศษ เช่น บึง แอ่งน้ำ แม่น้ำ ป่า ภูเขา สวนระดับนี้ให้บริการประชากรทั้งหมดในเขตเมืองและพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับอิทธิพลจากเมือง

2. ทางเดินเท้า (pedestrian walkway)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 หมวด 5 กำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ข้อ 20.1 กำหนดว่าถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้าที่มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัย จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นผิวจราจร สถาบันวิศวกรจราจร (The Institute of traffic Engineers) ได้เสนอพื้นที่ทางเดินเท้าที่เหมาะสมสำหรับละแวกบ้านชั้นต่ำสุด คือ 1.50 เมตรโดยปราศจากสิ่งก่อสร้างเพราะระยะนี้จะเป็นระยะต่ำสุดที่สามารถให้คนเดินสวนกันอย่างสะดวกสบาย และสำหรับทางเดินที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างอื่น เช่น รั้วกันชน ไฟทาง และมีพื้นที่เพียงพอสำหรับคนที่จะหยุดคุยกันระหว่างทาง ควรจะมีระยะตั้งแต่ 2.40 เมตรขึ้นไป

3. ต้นไม้ประดับถนน (Street tree) รูปแบบต้นไม้ประดับถนนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถแบ่งตามชนิดการใช้งาน ได้ดังนี้

- 1) แบบให้ร่มเงา
- 2) แบบเป็นที่กัน
- 3) แบบตกแต่งเพื่อความสวยงาม

4. เครื่องตกแต่งถนน (Street furniture) รูปแบบเครื่องตกแต่งถนนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถแบ่งตามชนิดการใช้งาน ได้ดังนี้

- 1) เครื่องควบคุมการจราจร แบ่งเป็น
 - (1) สำหรับป้องกันทั้งรถและทางเดิน ได้แก่ การเปลี่ยนวัสดุทางเดินเท้า และการเปลี่ยนวัสดุหน้าดิน
 - (2) สำหรับทางเดินเท้า ได้แก่ รั้ว ขอบกัน เคาะ ราว ขอบกำแพง
 - (3) สำหรับรถยนต์ ได้แก่ การยกแนว การปลูกต้นไม้ การยกกระดุมราวกันตก
- 2) ที่ให้ร่มเงา แบ่งเป็น แผงลอย ที่ร่ม ที่รับประทานอาหารกลางแจ้ง ผ้าใบกันแดด เรือนหลังคาโปร่ง ชุมนไม้ในสวน
- 3) ไฟทาง แบ่งตามการใช้สอย
 - 4.3.1) ไฟสำหรับตกแต่ง ใช้เพื่อประดับเพื่อความสวยงาม
 - 4.3.2) ไฟทางรถสัญจร ใช้เพื่อให้ความส่องสว่างในช่องทางสัญจร
 - 4.3.3) ไฟทั่วไป ใช้เพื่อให้ความส่องสว่างโดยทั่วไปของโครงการ
 - 4.3.4) ไฟสำหรับทางเดินเท้า ใช้เพื่อให้ความส่องสว่างกับทางเดินเท้า
 - 4.3.5) ไฟพิเศษ ใช้สำหรับพื้นที่เฉพาะ เช่น ทางฉุกเฉิน สระว่ายน้ำ

5. การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวก

การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกพิจารณาถึงกลุ่มผู้ใช้เป็นอันดับแรก สำหรับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวก ควรจัดรูปแบบของกิจกรรมเพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างกันไปตามวัย สวนสาธารณะที่ดีควรตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ซึ่งมีพื้นฐานของความแตกต่างตามวัฏจักรของชีวิตครอบครัว 7 ช่วง ดังนี้

1) โสดหรือก่อนแต่งงาน

ผู้ที่เข้าสู่วัยทำงานที่ยังโสด หากไม่อาศัยอยู่กับบิดา มารดาหรือญาติพี่น้อง มักจะมีความต้องการที่พักอาศัยขนาดเล็ก สิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างครบครัน คนกลุ่มนี้มักกลับบ้านมืด เนื่องจากการเดินทางหรือใช้เวลาทางสังคมกับเพื่อนในเวลาวันหยุด มักตื่นสายทำเรื่องส่วนตัวเสร็จจึงออกจากบ้าน ไม่มีกิจกรรมที่อื่น หากไม่ไปไหนอาจใช้เวลาเย็นของวันอาทิตย์ในการออกกำลังกายหรือเล่นกีฬาในสวนสาธารณะ ลูกบ้านกลุ่มนี้มีจำนวนไม่มากและส่วนใหญ่เป็นผู้ใช้รายสัปดาห์

2) แต่งงานใหม่หรือแต่งงานไม่มีบุตร

ผู้ใช้กลุ่มนี้สร้างครอบครัวใหม่และเริ่มมีบ้าน อาจทำงานด้วยกันทั้งสองฝ่าย บ้านขนาดเล็กในช่วงเวลากลางวันมักปิดไว้ เวลาว่างที่มาสวนสาธารณะมีเฉพาะในวันหยุดเช่นเดียวกับกลุ่มแรก เนื่องจากในวันทำงานจะใช้เวลาส่วนใหญ่ในการเดินทางไปและกลับจากการทำงานจนไม่มีเวลาเพียงพอ

3) เริ่มมีบุตร

ผู้ใช้กลุ่มนี้เป็นพ่อกับแม่ที่ยังคงใช้เวลาในการทำงานอยู่เหมือนเดิม ในขณะที่ลูกเป็นฝ่ายอยู่กับบ้านโดยมีญาติหรือพี่เลี้ยงช่วยดูแล บางบ้านใช้วิธีฝากไว้กับสถานรับเลี้ยงเด็กในบริเวณใกล้เคียง ผู้ใช้สวนสาธารณะประจำในช่วงนี้ คือ ญาติ หรือพี่เลี้ยงก่อนวัยเรียนที่มาดูแลป้อนข้าวหรือพามาเดินเล่นและบางครั้งสนามเด็กเล่นจะเป็นที่ที่พี่เลี้ยงเด็กมาใช้เป็นที่พบปะพูดคุย หลังจากทำงานบ้านในแต่ละวันเพื่อผ่อนคลายความตึงเครียด ฝ่ายเด็กเองก็จะสนุกสนานกับสนามหญ้าและเครื่องเล่น ดังนั้นสนามเด็กเล่นที่เหมาะสมกับเด็กก่อนวัยเรียนนี้จึงต้องการพื้นที่ไม่มาก และระยะทางไม่ควรไกลจากหน่วยที่พักอาศัย เพื่อให้พี่เลี้ยง ญาติ และเด็ก มาใช้สะดวกไม่เป็นอันตราย ควรมีต้นไม้ใหญ่ให้ร่มเงาเพื่อร่นเวลาออกมาใช้สนามเด็กเล่นประจำวันได้เร็วขึ้นโดยไม่ต้องรอจนแดดอ่อน

4) ครอบครัวและเด็ก

ผู้ใช้กลุ่มนี้เป็นเด็กที่พ้นวัยเตาะแตะแต่ยังไม่ถึงวัยรุ่น เมื่อเด็กเข้าสู่วัยเรียนชั้นประถมหรือ มัธยมต้น เด็กจะมีเวลาว่างในช่วงเย็น ประมาณ 17.00-19.00 น. ดังนั้นสวนสาธารณะที่เหมาะสมกับเด็กวัยนี้ควรเป็นสวนสาธารณะที่มีสนามเด็กเล่นขนาดเล็กและระยะทางไม่ไกลจากหน่วยที่พัก

5) ครอบครัววัยรุ่น

เมื่อเด็กโตขึ้นมาจนถึงช่วงนี้จะมีความสัมพันธ์ทางสังคมมากขึ้น มักมีเพื่อนอายุใกล้เคียงกันเป็นกลุ่มเด็กมัธยมกันไปเล่นที่สวนสาธารณะ กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ทำกิจกรรมประเภทกิจกรรมออกกำลังกายหนัก เช่น การเล่นฟุตบอล อาจมีตั้งแต่กลุ่มละ 6-10 คน หรือมากกว่านั้นตามสภาพของสวนสาธารณะที่เอื้ออำนวยให้ ซึ่งความถี่ในการเดินทางมาเล่นมักไม่ขึ้นอยู่กับระยะทาง แต่จะเป็นการจัดกลุ่มนัดหมายกันมาเล่น และเป็นเวลาหลังเลิกเรียนในวันธรรมดาและวันหยุด ดังนั้นพื้นที่ที่ต้องการในการทำกิจกรรมนันทนาการสำหรับกลุ่มนี้ต้องเป็นพื้นที่ กิจกรรมที่กว้างขวางเพียงพอ และจัดพื้นที่ให้เหมาะสม เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่รบกวนต่อผู้ใช้กลุ่มอื่น ๆ

6) ครอบครัววัยผู้ใหญ่

เป็นช่วงที่บุตรกำลังเติบโต อยู่ในระยะที่ชีวิตมีตำแหน่งหน้าที่ช่วงนี้เป็นช่วงที่มีการเข้าสังคมกับเพื่อนบ้าน ร่วมกันออกกำลังกาย การใช้สวนสาธารณะเปลี่ยนมาเป็นการวิ่งออกกำลังกายประจำวัน โดยการใช้อาจไม่มากเท่าในวันหยุด โอกาสที่มาใช้มากคือ เวลายุ่งและเวลาเช้าวันหยุด พื้นที่ที่ทำกิจกรรมส่วนมากเป็นพื้นที่สำหรับวิ่ง หรือทางเท้าในหมู่บ้าน และมารวมตัวกันในที่กว้างเพื่อออกกำลังกายเป็นกลุ่ม ก่อนแยกย้าย ดังนั้นพื้นที่ที่ต้องการใช้จึงเป็นพื้นที่รอบนอกของสวนสาธารณะ

7) ครอบครัวสูงอายุ

เป็นวัยหลังเกษียณที่มักกลับมามีส่วนร่วมสัมพันธ์กับกลุ่มวัยเด็ก เช่น หลาน โดยรับภาระเลี้ยงดูหลาน พาหลานมาเดินเล่น และป้อนข้าวในเวลาเย็น ผู้สูงอายุนี้มักใช้เวลาเช้าด้วย

ข้อกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่ อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2529 ได้กำหนดสาธาณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นต้องจัดให้มีในชุมชน ได้แก่

1. บริเวณพาณิชยกรรม สำหรับชุมชนขนาดหมู่บ้าน กำหนดให้มีร้านค้าย่อยโดยคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ร้านค้าย่อยเป็น 4 ตารางเมตร ต่อ ครอบครัว (หมายเหตุ ร้านค้าย่อย ได้แก่ ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ สำนักงานแพทย์ ทันตแพทย์ ร้านขายยา ร้านขายของเบ็ดเตล็ด ฯลฯ)
2. สถานบริการอาหาร และอนุบาล
3. สำนักงานบริหารชุมชน ประมาณเนื้อที่ 1 ตารางเมตรต่อครอบครัวสำหรับชุมชนขนาดหมู่บ้าน ประกอบด้วย ป้อมยาม สัญญาแจ้งเหตุอัคคีภัย และสำนักงานดูแลชุมชน
4. ศูนย์ชุมชน เพื่อการประชุม และงานชุมชนอื่น ๆ สำหรับผู้อาศัยในชุมชน เช่น งานแต่งงาน ฯลฯ มีห้องสมุด สโมสร และสถาบันวัฒนธรรมอื่น ๆ เป็นต้น
5. สถานบริการอนามัย สำหรับชุมชนขนาดหมู่บ้านกำหนดให้มี สำนักงานแพทย์ ทันตแพทย์ ร้านขายยา สถานีอนามัยชั้น 2 โดยจัดให้อยู่บริเวณพาณิชยกรรม
6. บริการสื่อสาร สำหรับชุมชนขนาดหมู่บ้าน กำหนดให้มีโทรศัพท์สาธารณะ และตู้ไปรษณีย์ หมายเหตุ สวนสาธารณะ สนามกีฬา และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ กำหนดให้มีสำหรับชุมชนขนาดตำบลขึ้นไป

การจัดการพื้นที่ย่อยในสวนเพื่อให้พื้นที่นั้น ๆ สามารถตอบสนองต่อความต้องการในการใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรมของผู้ใช้สวน ได้แก่

- 1) การจัดวางพื้นที่ในลักษณะที่ง่ายต่อการเข้าร่วมกลุ่ม การพบปะของกลุ่มเพื่อน หรือ กลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ
- 2) มีการจัดวางระบบทางสัญจรให้สามารถผ่านไปมาในบริเวณพื้นที่ที่จะเกิดกิจกรรมต่าง ๆ ได้สะดวก
- 3) การบำรุงรักษาที่ดีในพื้นที่สวนมีการดูแลพื้นที่ ดูแลและตัดแต่งต้นไม้ใหญ่
- 4) คุณภาพและปริมาณของพื้นที่ว่างนั้น ๆ ประกอบด้วย
 - (1) การวางตำแหน่งให้พื้นที่สามารถเฝ้าดูและมองเห็นความเปลี่ยนแปลงเป็นไปของธรรมชาติได้เป็นอย่างดี มีทางเดินเข้าไปสัมผัสธรรมชาติได้อย่างทั่วถึง
 - (2) การจัดพื้นที่ที่ปิดล้อมด้วยแนวสวน สามารถช่วยป้องกันมลภาวะต่าง ๆ และกิจกรรมอื่นใดที่รบกวนบรรยากาศโดยรอบ
 - (3) การจัดลักษณะของพื้นที่ให้สนับสนุนต่อการเกิดกิจกรรมต่าง ๆ โดย

เฉพาะกิจกรรมด้านสังคม เช่น ลักษณะการจัดวางที่นั่ง รวมถึงให้พื้นที่ที่สามารถเห็นและสังเกตการณ์ผู้
คนโดยทั่วไปนั้นได้เป็นอย่างดี

(4) การยอมให้พื้นที่บางส่วนถูกใช้จากกลุ่มผู้ใช้สวนประจำบ้านในบาง

โอกาสได้

5) การจัดวางตำแหน่งที่นั่งหรือบริเวณที่ใช้ทำกิจกรรม ที่อยู่ในส่วนพื้นที่พืชพรรณ
ธรรมชาติในสวนให้มีทิศทางหันเข้าสู่พื้นที่ดังกล่าว และให้ความสำคัญกับรายละเอียดปลีกย่อยที่ส่งเสริม
ต่อบรรยากาศธรรมชาติรอบบริเวณพื้นที่กิจกรรมนั้นเช่น ลักษณะพื้นผิว และการเกิดกลิ่นต่าง ๆ
และองค์ประกอบทางธรรมชาติ เป็นสิ่งที่มีผลต่อความสำคัญต่อความต้องการผู้ใช้สวน และลักษณะ
กิจกรรม เช่น เรื่องของแสงแดด การให้ร่มเงา ทิศทางลมพัด โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่ต้องการความ
สงบในสวน หรือพื้นที่ของกิจกรรมบางชนิด

2.8 การจัดการสาธารณูปโภคพื้นฐานและบริการสาธารณะพื้นฐานหมู่บ้านจัดสรร

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.
2543 มาตรา 43 จำแนกสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ ดังนี้

สาธารณูปโภค หมายถึงสิ่งที่ทางโครงการต้องจัดให้มีขึ้นตามมาตรา 23 (4) เช่น ถนน สวน
สนามเด็กเล่น ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

บริการสาธารณะ หมายถึงสิ่งที่อำนวยความสะดวกที่โครงการจัดให้มีขึ้นในชุมชนอาทิ เช่น

- 1) การจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย และสายตรวจ
- 2) การรักษาความสะอาด เก็บขยะและกวาดถนน
- 3) การดูแลบำรุงรักษาสวน
- 4) การซ่อมบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เกิดจากการใช้งานและหมดสภาพ
- 5) การบริการน้ำและไฟฟ้าส่วนกลางและบำบัดน้ำเสีย
- 6) การบริการธุรการ
- 7) การบริการสโมสรและสระว่ายน้ำ
- 8) การจัดกิจกรรมสัมพันธ์ประจำปี
- 9) การบริหารจัดการ ฯลฯ

รูปแบบการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐานของแต่ละหมู่บ้านนั้น ส่วน
ใหญ่มีลักษณะเป็นการแก้ปัญหาการบริการสาธารณะพื้นฐานเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของ
คนในหมู่บ้านแบ่งเป็น 6 รูปแบบ ดังนี้

- 1) คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการเองโดยไม่มีจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลแทน
- 2) คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงาน เพื่อขอรับบริการจากหน่วยงานราชการ
ท้องถิ่น เช่น การขุดลอกท่อระบายน้ำ และการจัดเก็บขยะ
- 3) คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงานกับบริษัทเจ้าของโครงการ เพื่อจัดให้มี
บริการสาธารณะพื้นฐาน ในลักษณะการตรวจสอบหรือเรียกร้องให้มีการบริการสาธารณะที่เหมาะสม
- 4) คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ควบคุมดูแล ในการจ้างบริษัทเอกชนหรือบริษัทที่มี
ความชำนาญการบริการสาธารณะพื้นฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง
- 5) คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการแบบร่วม คือคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ
จัดให้มีการบริการสาธารณะพื้นฐานเองบางส่วน และประสานงานหรือทำงานกับหน่วยราชการ

บางส่วน

6) คณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีการดำเนินการ หรือไม่มีการเกี่ยวข้องกับการบริการ สาธารณะพื้นฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง เนื่องจากปัจจัยทางการเงินไม่เพียงพอหรือมีจำกัด ในการบำรุง ดูแลรักษาหมู่บ้าน ดังนั้นรัฐฯ จึงเป็นผู้ดูแลนั้นสาธารณูปโภคบางส่วนเอง เช่น น้ำประปา เป็นต้น ส่วนใหญ่รูปแบบการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหมู่บ้าน คณะกรรมการหมู่บ้านจะ ดำเนินการเอง หรือจะดำเนินการประสานงานกับราชการ ยกเว้นบริการรักษาความปลอดภัยส่วนใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจะทำการจ้างบริษัทเอกชนดำเนินการรับผิดชอบดูแลแทน และส่วนใหญ่จะจัด ให้มีการบริการสาธารณะพื้นฐานที่จำเป็นแก่ลูกบ้าน ได้แก่ การรักษาความปลอดภัย การรักษาความ สะอาด การบริการไฟฟ้าสาธารณะ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อต้องการให้เกิดความสะอาด และก่อให้เกิดความรู้ สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน