

บทที่ 3

การวิเคราะห์หมู่บ้านจัดสรรที่มีศักยภาพในการพัฒนา

งานวิจัยเพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนากายภาพเพื่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กำหนดขอบเขตการศึกษาเป็น 2 พื้นที่ ได้แก่ การจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และการจัดสรรที่ดินในเขตต่างจังหวัดแบ่งเป็น

1. โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่ได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 5 โครงการโดยไม่เจาะจงรูปแบบการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 3 โครงการในเขตต่างจังหวัด 2 โครงการ และคัดเลือกหมู่บ้านที่มีศักยภาพในการพัฒนาทางกายภาพจำนวน 1 โครงการโดยไม่เจาะจงพื้นที่

2. โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่ได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 5 โครงการ โดยไม่เจาะจงรูปแบบการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 3 โครงการ ในเขตต่างจังหวัด 2 โครงการ และคัดเลือกหมู่บ้านที่มีศักยภาพในการพัฒนาทางกายภาพจำนวน 1 โครงการโดยไม่เจาะจงพื้นที่

3.1 โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515):

3.1.1 หมู่บ้าน A

หมู่บ้าน A ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2547

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “A”
2. ที่ตั้ง เขตลาดกระบัง กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2536 และปิดการขายต้นปีพ.ศ.2546
4. ลักษณะบ้านพักอาศัยในหมู่บ้านเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 211 หลัง ราคาขาย 8 ล้านบาทขึ้นไป
5. พื้นที่รวมของหมู่บ้าน 86 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 80 ไร่และพื้นที่ส่วนกลาง 6 ไร่
6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ 3 แห่ง/สระว่ายน้ำและ

สโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน A”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx ภายในหมู่บ้าน A เขตลาดกระบัง กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร A มีการจัดตั้งชมรมหมู่บ้าน A เพื่อดูแลรักษา

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆที่มีในหมู่บ้าน

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 15 คน โดยเลือกจากตัวแทนของซอยต่างๆ ทั้งหมด 11 ซอยและโหวตให้คะแนนเสียงจากสมาชิกที่เข้าร่วมประชุมอีก 4 คน

5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมด ในโครงการ

6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 1,200 บาท/หลัง

7. เงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่ได้รับประมาณ 253,200 บาท/เดือน

8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 200,000 บาท/เดือน

9. หมู่บ้าน A มีเงินกองทุนในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากการจัดเก็บล่วงหน้าในวันโอน เป็นระยะเวลา 2 ปี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 450,000 บาท และมีเงินกองทุนค่าบำรุงสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรโครงการ 200,000 บาท

10. หมู่บ้านมีรายได้จากการให้เช่าสโมสรโดยสมาชิกได้รับสิทธิในการเข้าใช้สโมสรฟรี

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลฯ ซึ่งเป็นผู้กำหนด

นโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด
- สระว่ายน้ำ
- สโมสร
- ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน

12. บริการสาธารณะ บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลฯ ซึ่งเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด
- พนักงานดูแลสวน

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาตทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ประธานชมรมหมู่บ้านได้ดำเนินการศึกษาถึงข้อกำหนดตลอดจนศึกษารายละเอียดของขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยขอคำแนะนำจากเจ้าพนักงานที่ดิน เขตลาดกระบัง

2. คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านจัดให้มีการประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้รวบรวมเงินทุนจากสมาชิกเพื่อใช้ในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลฯ เป็นเงิน 150,000 บาท โดยเงินทุนดังกล่าวจะนำมาทยอยคืนให้เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลฯ และดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

3. คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านจัดให้มีการประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ เพื่อใช้ประกอบในการขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลฯ

4. คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิก พร้อมแจ้งรายละเอียดและขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยติดป้ายประกาศในหมู่บ้านประมาณ 2 เดือน

5. คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านทำจดหมายแจ้งต่อสมาชิกและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน โดยแสดงรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมสมาชิกเพื่อลงมติในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

6. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สโมสรเป็นสถานที่ประชุม ผลการประชุมสมาชิกมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 186 เสียงโดยไม่มีคัดค้าน ปัญหาและอุปสรรค:

- สมาชิกส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเป็น
สิ่งใหม่

- ผู้ประกอบการไม่ให้ความสนใจอีกทั้งยังไม่มีประสบการณ์ในด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงทำให้การจัดตั้งของคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านไม่ได้รับความสะดวกในการดำเนินงาน

แนวทางการแก้ปัญหา:

- เนื่องจากมีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านเป็นจำนวนเงิน 150,000 บาทเพื่อใช้ในการดำเนินงานต่างๆทำให้การขอจัดตั้งมีความสะดวกมากขึ้น

- คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้ว่าจ้างบริษัทกฎหมายเป็นที่ปรึกษาและตัวแทนในการเตรียมเอกสาร การชี้แจงรายละเอียด การรับโอน และการดำเนินเพื่อขอจดทะเบียน

- ก่อนการจัดประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งได้ประสานกับสมาชิก โดยได้รับความร่วมมือจากสมาชิกที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้จัดส่งใบมอบฉันทะเกี่ยวกับการจัดตั้งให้กับคณะกรรมการชมรมหมู่บ้าน โดยมีกรรมการทั้งหมดเป็นผู้รับมอบฉันทะ

ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะเวลาให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านประมาณ 3 เดือน

- เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ประมาณ 2 เดือน

- การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการประมาณ 2 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร A ประมาณ 7 เดือน
ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทกฎหมายที่ได้รับการว่าจ้างจากคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์/ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการประชุมเพื่อจัดตั้ง

2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาลาดกระบัง เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

3. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ

4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

- คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านและสมาชิกบางคนเห็นว่าการรวบรวมข้อมูลและเอกสารเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องยุ่งยากจึงไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร และไม่มี ความมั่นใจในการมอบเอกสารสำคัญให้กับคณะกรรมการชมรมหมู่บ้าน

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านได้มอบหมายให้นายความจากบริษัทกฎหมายเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆเพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขา ทำให้ลดปัญหาในการจัดเตรียมเอกสาร และสมาชิกมีความมั่นใจในการมอบเอกสารสำคัญให้กับบุคคลอื่น

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานคณะกรรมการชมรมหมู่บ้านดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สโมสรหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯ โดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวน 15 คน เลือกจากตัวแทนของซอยต่างๆทั้งหมด 11 ซอยและโหวตให้คะแนนเสียงจากสมาชิกที่เข้าร่วมประชุมอีก 4 คน

3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆปิดประกาศภายในสโมสรและบอร์ดประกาศบริเวณสวนสาธารณะในหมู่บ้าน

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้บริษัทกฎหมายเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านการรับโอนสาธารณูปโภค เนื่องด้วยเจ้าของโครงการไม่ยินยอมให้โอนสโมสรเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา:

- เจริญกับเจ้าของโครงการในการรับโอนสโมสรให้กับนิติบุคคลฯ ผลของการเจรจากรมสิทธิที่ดินสโมสรและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของโครงการ โดยเจ้าของโครงการไม่ยินยอมให้นิติบุคคลฯเช่าใช้พื้นที่ แต่มอบสิทธิพิเศษส่วนลดให้กับสมาชิกในหมู่บ้านเช่าใช้บริการสโมสรในราคาพิเศษ

ระยะเวลา:

คณะกรรมการชมรมหมู่บ้านใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 4 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 3,000 บาท

- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ประมาณ 6,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัทกฎหมายเพื่อดำเนินการจัดตั้ง ประมาณ 30,000 บาท

3.1.2 หมู่บ้าน B

หมู่บ้าน B ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรี เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2546

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “B”
2. ที่ตั้ง เขตมีนบุรี กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2537 และปิดการขายปีพ.ศ.2542
4. ลักษณะบ้านพักอาศัยในหมู่บ้านเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 185 แปลง มีสิ่งปลูกสร้าง 135

หลัง ราคาขาย 14-15 ล้านบาท

5. พื้นทั้งหมดของหมู่บ้าน 80 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 54 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 26 ไร่
6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/ทะเลสาบ/สโมสร และ สระว่ายน้ำ

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน B”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx เขตมีนบุรี กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร B มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลและจัดการ

เงินกองทุนส่วนกลางที่ได้จัดเก็บจากสมาชิก ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในหมู่บ้าน

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 12 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน
5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ ดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในหมู่บ้าน

โดยว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บค่าส่วนกลางและบริหารส่วนต่างๆในหมู่บ้าน ค่าใช้จ่าย 15,000 บาท

6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 18 บาท/ตร.วา.
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากสมาชิกประมาณ 400,000

บาท/เดือน

8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 350,000 บาท/เดือน

9. หมู่บ้าน B มีเงินกองทุนสำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากการจัดเก็บล่วงหน้าในวันโอนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,600,000 บาท

10. หมู่บ้านไม่มีรายได้ด้านอื่นๆ

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้าน บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนด

นโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด
- ทะเลสาบ



- สระว่ายน้ำ
- สโมสร
- ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน

12. บริการสาธารณสุขในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดการประชุมเพื่อขอความเห็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้ว่าจ้างบริษัทนายความดำเนินการเพื่อการจัดตั้ง
2. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆเพื่อใช้ในหมู่บ้าน
3. คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกของหมู่บ้าน แจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยมีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมเพื่อลงมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้พื้นที่สโมสรของหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค:

- สมาชิกส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเป็นสิ่งใหม่

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้ให้บริษัทนายความเป็นตัวแทนในการเตรียมเอกสาร และชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุม

ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะเวลาให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้าน ประมาณ 1 เดือน
 - เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ประมาณ 2 เดือน
 - การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการประมาณ 1 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร B ประมาณ 4 เดือน
- ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทนายความที่ได้รับการว่าจ้างจากคณะกรรมการหมู่บ้านได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์/ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการประชุมเพื่อจัดตั้ง

2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาในบุรี เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

3. แก้ไขเอกสารบางส่วน

4. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ

5. เมื่อเจ้าหน้าที่ที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีตประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

- คณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิกบางคนเห็นว่าการรวบรวมข้อมูลและเอกสารเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องยุ่งยากจึงไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร และไม่มีความมั่นใจในการมอบเอกสารสำคัญให้กับคณะกรรมการหมู่บ้าน

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้บริษัทนายความเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขา ทำให้ลดปัญหาในการจัดเตรียมเอกสารและสมาชิกมีความมั่นใจในการมอบเอกสารสำคัญให้กับบุคคลอื่น

ระยะเวลา:

กฎหมายได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้หากเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งโครงการ B ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้แบ่งเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนครั้งแรกประมาณ 18 วัน

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนครั้งที่ 2 ประมาณ 7 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 45 วัน

- ระยะเวลาตีตประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร B ประมาณ 3 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้ง

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สโมสรหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯ โดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวน 12 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน

3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆ ปิดประกาศภายในสโมสร

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้บริษัททนายความเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านการรับโอนสาธารณูปโภคจากเจ้าของโครงการที่ไม่ส่งเจ้าหน้าที่มาประสาน เพราะโครงการได้สิ้นสุดการขายตั้งแต่ปี พ.ศ.2542

แนวทางการแก้ปัญหา:

- บริษัททนายความเป็นผู้ประสานกับเจ้าของโครงการในการจัดเตรียมเอกสารและประสานกับคณะกรรมการหมู่บ้านในการขอจัดตั้ง

ระยะเวลา:

คณะกรรมการหมู่บ้านใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 2 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 5,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ประมาณ 4,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัททนายความเพื่อดำเนินการจัดตั้ง ประมาณ 35,000 บาท

3.1.3 หมู่บ้าน C

หมู่บ้าน C ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2547

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “C”
2. ที่ตั้ง เขตจอมทอง กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2536 และปิดการขายปีพ.ศ.2546
4. ลักษณะการจัดสรรที่ดินเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 321 แปลง ราคาขาย 2-4 ล้านบาท
5. พื้นที่รวมของหมู่บ้าน 215 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 208 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 7 ไร่
6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สโมสร และสระว่ายน้ำ

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน C”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx เขตจอมทอง กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C เจ้าของโครงการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในหมู่บ้าน
4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 9 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน
5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ ดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในหมู่บ้าน
6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 18 บาท/ตร.วา.
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากสมาชิกประมาณ 450,000 บาท/เดือน

8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 430,000 บาท/เดือน

9. หมู่บ้าน C ไม่มีเงินกองทุนสำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภค

10. โครงการไม่มีรายได้ด้านอื่นๆ

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้าน บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนด

นโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด
- สระว่ายน้ำ
- สโมสร
- ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนด

นโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ผู้จัดตั้งจัดการประชุมเพื่อขอความเห็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ผู้จัดตั้งจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆเพื่อใช้ในหมู่บ้าน
3. ผู้จัดตั้งดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับ

สมาชิกของหมู่บ้าน แจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยมีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมเพื่อลงมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้พื้นที่สโมสรของหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค:

- สมาชิกส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา:

- ผู้จัดตั้งได้ให้ทนายความของเจ้าของโครงการเป็นตัวแทนในการเตรียมเอกสาร และชี้แจง

รายละเอียดต่างๆในวันประชุม

ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะแรกให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างผู้จัดตั้งประมาณ 1 เดือน
- เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ ผู้จัดตั้งจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและ

ระเบียบต่างๆ ประมาณ 2 เดือน

- การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ดำเนินการประมาณ 1 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ประมาณ 2 เดือน
ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำ
ขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง
การบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ตัวแทนผู้จัดตั้งจำนวน 5 คนเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียน
ประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์ /ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการ
ประชุมเพื่อจัดตั้ง

2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางขุนเทียน เพื่อให้เจ้าหน้าที่
พิจารณา

3. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ

4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีตประกาศ
คำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

- หมู่บ้าน C ไม่เคยมีการรวมกลุ่มเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านมาก่อน ผู้เริ่มผู้จัดตั้งนิติ
บุคคลฯเกิดจากการรวมกลุ่มของสมาชิกที่รู้จักกันในหมู่บ้านจำนวน 5 คน ทำให้เกิดปัญหาในด้าน
ความรู้ ความเข้าใจในการจัดตั้ง

แนวทางการแก้ปัญหา:

- เจ้าของโครงการได้มอบหมายให้ทนายความของบริษัทเจ้าของโครงการเป็นผู้ประสานกับผู้
จัดตั้ง รวมทั้งอำนวยความสะดวกในเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้ง

ระยะเวลา:

กฎหมายได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้หากเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้อง
ให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งหมู่บ้าน C ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้แบ่งเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนครั้งแรกประมาณ 60 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 30 วัน

- ระยะเวลาตีตประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ประมาณ 4 เดือน
ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอน
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการ
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานผู้จัดตั้งดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้งคณะกรรมการนิติ
บุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สโมสรเป็นสถานที่ประชุม

2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรมีจำนวน 9 คนด้วยการเสนอชื่อตามโซน 7 โซน และเสนอชื่อเพิ่มอีก 2 คน

3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆปิดประกาศในบอร์ดบริเวณสนามเด็กเล่นภายในหมู่บ้าน

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้นายความเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านการเอกสารการติดต่อกับสมาชิก

แนวทางการแก้ปัญหา:

- ผู้จัดตั้งและนายความของบริษัทขอข้อมูลสมาชิกจากสำนักงานที่ดินสาขาบางขุนเทียน พร้อมประสานกับสำนักงานเขตจอมทองในการติดต่อกับสมาชิกซึ่งไม่ได้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน

ระยะเวลา:

ผู้จัดตั้งใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 3 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 4,000 บาท

- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้ง ประมาณ 5,000 บาท

3.1.4 หมู่บ้าน D

หมู่บ้าน D ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กรมที่ดินเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2546

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “D”

2. ที่ตั้ง อ.เมืองนครนายก จ.นครนายก

3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2539 และปิดการขายปีพ.ศ.2545

4. ลักษณะบ้านพักอาศัยในหมู่บ้านเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 190 หลัง บ้านแฝด จำนวน 50 หลัง ราคาขายบ้านเดี่ยว 2-3 ล้านบาท บ้านแฝด 1 ล้านบาท

5. พื้นที่รวมของหมู่บ้าน 27 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 25 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 2 ไร่

6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/ทะเลสาบ/สโมสร/สนามเด็กเล่น และสระว่ายน้ำ

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน D”

2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx อ.เมือง จ.นครนายก

3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร D มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลและจัดการเงินกองทุนส่วนกลางที่ได้จัดเก็บจากสมาชิก ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในหมู่บ้าน

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 7 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน

5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ ดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในหมู่บ้าน

6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 10 บาท/ตร.วา.

7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากสมาชิกประมาณ 200,000 บาท/เดือน
 8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 130,000 บาท/เดือน
 9. หมู่บ้าน D มีเงินกองทุนสำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากการจัดเก็บล่วงหน้าในวันโอนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 450,000 บาท
 10. หมู่บ้านไม่มีรายได้ด้านอื่นๆ
 11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้าน บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย
 - สวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น
 - ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด
 - ทะเลสาบ
 - สระว่ายน้ำ
 - สโมสร
 - ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน
 12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย
 - เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
 - บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
 - พนักงานรักษาความสะอาด
- ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอตระเตรียมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
1. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดการประชุมเพื่อขอความเห็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้ว่าจ้างทนายความดำเนินการเพื่อการจัดตั้ง
 2. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆเพื่อใช้ในหมู่บ้าน
 3. คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกของหมู่บ้าน แจงรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยมีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และดำเนินการนัดวันประชุมเพื่อลงมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 4. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้พื้นที่สวนสาธารณะของหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม
- ปัญหาและอุปสรรค:
- สมาชิกส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเป็นสิ่งใหม่
- แนวทางการแก้ปัญหา:
- คณะกรรมการหมู่บ้านได้ให้ทนายความเป็นตัวแทนในการเตรียมเอกสาร และชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุม
- ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะเวลาให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้าน ประมาณ 2 เดือน
- เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ประมาณ 1 เดือน
- การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการประมาณ 1 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร D ประมาณ 3 เดือน
- ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดิน ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

 1. ทนายความที่ได้รับการว่าจ้างจากคณะกรรมการหมู่บ้านได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์ /ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการประชุมเพื่อจัดตั้ง
 2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา
 3. แก้ไขเอกสารบางส่วน
 4. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ
 5. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีตประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

 - คณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิกบางคนเห็นว่าการรวบรวมข้อมูลและเอกสารเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องยุ่งยากจึงไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร และไม่มีความมั่นใจในการมอบเอกสารสำคัญให้กับคณะกรรมการหมู่บ้าน

แนวทางการแก้ปัญหา:

 - คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้ทนายความเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆ เพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดิน ทำให้ลดปัญหาในการจัดเตรียมเอกสารและสมาชิกมีความมั่นใจในการมอบเอกสารสำคัญให้กับบุคคลอื่น

ระยะเวลา:

กฎหมายได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้หากเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งหมู่บ้าน D ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้แบ่งเป็น

 - ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 12 วัน
 - ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 30 วัน
 - ระยะเวลาตีตประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร D ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้บริเวณสวนสาธารณะภายในหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม
2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯ โดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวน 7 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้านที่เสนอเป็นตัวแทน
3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆ ปิดประกาศภายในสโมสร
4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้ทนายความเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ จากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านการประสานกับเจ้าของโครงการเนื่องจากสำนักงานเจ้าของโครงการตั้งอยู่กรุงเทพฯ ทำให้การติดต่อประสานในเรื่องต่างๆ ไม่ได้รับความสะดวกและมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

แนวทางการแก้ปัญหา:

- ทนายความเป็นผู้ประสานกับเจ้าของโครงการในการจัดเตรียมเอกสารและประสานกับคณะกรรมการหมู่บ้านในการขอจัดตั้ง โดยค่าใช้จ่ายในส่วนที่ติดต่อกับเจ้าของโครงการ ทนายความจะเป็นผู้ขอเบิกกับเจ้าของโครงการเอง

ระยะเวลา:

คณะกรรมการหมู่บ้านใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 2 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 3,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ประมาณ 2,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความเพื่อดำเนินการจัดตั้ง ประมาณ 20,000 บาท

3.1.5 หมู่บ้าน E

หมู่บ้าน E ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กรมที่ดินเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2547

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “E”
2. ที่ตั้ง อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2540 และปิดการขายปีพ.ศ.2547
4. ลักษณะบ้านพักอาศัยในหมู่บ้านเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 143 หลัง ราคาขาย 2-3 ล้านบาท
5. พื้นที่ดินรวมของหมู่บ้าน 36 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 33 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 3 ไร่

6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/ทะเลสาบ/สโมสร/สนามเด็กเล่น และสระว่ายน้ำ

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน E”
 2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี
 3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร E มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลและจัดการเงินกองทุนส่วนกลางที่ได้จัดเก็บจากสมาชิก ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการ

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 9 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน
 5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ ดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในหมู่บ้าน
 6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 15 บาท/ตร.วา.
 7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากสมาชิกประมาณ 450,000 บาท/เดือน
 8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 400,000 บาท/เดือน
 9. หมู่บ้าน E มีเงินกองทุนสำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากการจัดเก็บล่วงหน้าในวันโอนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,450,000 บาท
 10. หมู่บ้านไม่มีรายได้ด้านอื่นๆ
 11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้าน บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น
- ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด
- ทะเลสาบ
- สระว่ายน้ำ
- สโมสร
- ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดการประชุมเพื่อขอความเห็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้ว่าจ้างบริษัททนายความดำเนินการเพื่อการจัดตั้ง
 2. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆเพื่อใช้ในโครงการ
 3. คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกของหมู่บ้าน แจกจ่ายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด1 ข้อ 5) โดยมี

รายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมเพื่อลงมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้พื้นที่สโมสรของหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค:

- สมาชิกส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้ให้บริษัทนายทะเบียนตัวแทนในการเตรียมเอกสาร และชี้แจง

รายละเอียดต่างๆในวันประชุม

ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะเวลาให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้าน

ประมาณ 2 เดือน

- เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ประมาณ 1 เดือน

- การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการประมาณ 1 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร E ประมาณ 3 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดิน ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทนายทะเบียนที่ได้รับการว่าจ้างจากคณะกรรมการหมู่บ้านได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์/ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการประชุมเพื่อจัดตั้ง

2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

3. แก้ไขเอกสารบางส่วน

4. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ

5. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

- คณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิกบางคนเห็นว่าการรวบรวมข้อมูลและเอกสารเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องยุ่งยากจึงไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร และไม่มีความมั่นใจในการมอบเอกสารสำคัญให้กับคณะกรรมการหมู่บ้าน

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้บริษัททนายความเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดิน ทำให้ลดปัญหาในการจัดเตรียมเอกสารและสมาชิกมีความมั่นใจในการมอบเอกสารสำคัญให้กับบุคคลอื่น

ระยะเวลา:

กฎหมายได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้หากเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งหมู่บ้าน E ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้แบ่งเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 45 วัน
- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 30 วัน
- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้าน E ประมาณ 3 เดือนครึ่ง

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้บริเวณสโมสรเป็นสถานที่ประชุม
2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯ โดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวน 9 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้านที่เสนอเป็นตัวแทน
3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆปิดประกาศภายในสโมสร
4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้บริษัททนายความเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านการประสานกับเจ้าของโครงการเนื่องจากสำนักงานเจ้าของโครงการย้ายไปจังหวัดสระแก้ว

แนวทางการแก้ปัญหา:

- ทนายความเป็นผู้ประสานกับเจ้าของโครงการในการจัดเตรียมเอกสารและประสานกับคณะกรรมการหมู่บ้านในการขอจัดตั้ง โดยค่าใช้จ่ายในส่วนที่ติดต่อกับเจ้าของโครงการบริษัททนายความคิดรวมไว้ในค่าจ้างเหมาดำเนินการ

ระยะเวลา:

คณะกรรมการหมู่บ้านใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 2 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 4,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ประมาณ 5,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัททนายความเพื่อดำเนินการจัดตั้ง ประมาณ 35,000 บาท

3.2 โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543:

3.2.1 หมู่บ้าน F

หมู่บ้าน F ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครสาขาบางขุนเทียน เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2547

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “F”
2. ที่ตั้ง ถ.กาญจนาภิเษก เขตบางบอน กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2544 และปิดการขายปีพ.ศ.2546
4. ลักษณะบ้านพักอาศัยในหมู่บ้านเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 167 แปลง ราคาขาย 3-10

ล้านบาท

5. พื้นที่รวมของหมู่บ้าน 56 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 54 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 2 ไร่
6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/ทะเลสาบ

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน F”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx เขตบางบอน กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร F มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลและจัดการเงินกองทุนส่วนกลางที่ได้จัดเก็บจากสมาชิก ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในโครงการ

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 9 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน
5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ ดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในหมู่บ้าน
6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 25 บาท/ตร.วา.
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากสมาชิกประมาณ 200,000

บาท/เดือน

8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 150,000 บาท/เดือน
9. หมู่บ้าน F ไม่มีเงินกองทุนสำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภค
10. หมู่บ้านไม่มีรายได้ด้านอื่นๆ
11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้าน บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนด

นโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด
- ทะเลสาบ
- ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ

- พนักงานรักษาความสะอาด

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดการประชุมเพื่อขอความเห็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้ว่าจ้างนายความเอกชนซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านดำเนินการเพื่อการจัดตั้ง
2. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆเพื่อใช้ในหมู่บ้าน
3. คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกของหมู่บ้าน แจกจ่ายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยมีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมเพื่อลงมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้บ้านของนายความเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค:

- สมาชิกส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้ให้นายความเป็นตัวแทนในการเตรียมเอกสาร และชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุม

ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะเวลาแรกให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้าน ประมาณ 2 เดือน
 - เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ประมาณ 3 เดือน
 - การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการประมาณ 2 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร F ประมาณ 7 เดือน
- ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้
1. นายความที่ได้รับการว่าจ้างจากคณะกรรมการหมู่บ้านได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์ /ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการประชุมเพื่อจัดตั้ง
 2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาบางขุนเทียน เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา
 3. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาค่าขอ



4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

- คณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิกบางคนเห็นว่าการรวบรวมข้อมูลและเอกสารเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องยุ่งยากจึงไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร ส่วนหนึ่งเป็นการอยู่อาศัยเฉพาะวันเสาร์-อาทิตย์ ทำให้การติดต่อต่างๆไม่สะดวก

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้นายความเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารต่างๆ เพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขา และเป็นผู้ประสานกับเจ้าของโครงการและสำนักงานที่ดินเพื่อขอข้อมูลสมาชิกที่ขาดการติดต่อหรือมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่ใช้ในการติดต่อ

ระยะเวลา:

กฎหมายได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้หากเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งหมู่บ้าน F ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้แบ่งเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 60 วัน
- แก้ไขเอกสารประมาณ 15 วัน
- ระยะเวลาในพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 45 วัน
- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร F ประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้บ้านนายความเป็นสถานที่ประชุม
2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวน 9 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน
3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆปิดประกาศภายในสโมสร
4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้นายความเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านเจ้าของโครงการเกี่ยวกับจำนวนแปลงที่ดินที่เจ้าของถือครองและการรับโอนสาธารณูปโภค

แนวทางการแก้ปัญหา:

- นายความเป็นผู้ประสานกับเจ้าของโครงการในการจัดเตรียมเอกสารและประสานกับคณะกรรมการหมู่บ้านในการขอจัดตั้ง

ระยะเวลา:

คณะกรรมการหมู่บ้านใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 1 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 2,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ประมาณ 1,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความเพื่อดำเนินการจัดตั้ง ประมาณ 15,000 บาท

3.2.2 หมู่บ้าน G

หมู่บ้าน G ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2546 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2546

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “G”
2. ที่ตั้ง เขตบางแค กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2544 และปิดการขายปีพ.ศ.2546
4. ลักษณะการจัดสรรที่ดินในหมู่บ้านรวม 319 แปลง แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 116 หลังและที่ดิน

เปล่าจำนวน 203 แปลง ราคาขาย 3-5 ล้านบาท

5. พื้นที่รวมของหมู่บ้าน 196 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 123 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 73 ไร่

6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/ทะเลสาบ/สโมสร และ สระว่ายน้ำ

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน G”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx เขตบางแค กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G เจ้าของโครงการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในหมู่บ้าน

บริการสาธารณะต่างๆในหมู่บ้าน

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 15 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน
5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ ดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในหมู่บ้าน
6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 20 บาท/ตร.วา.
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากสมาชิกประมาณ 250,000

บาท/เดือน

8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 150,000 บาท/เดือน

9. หมู่บ้าน G มีเงินกองทุนสำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภคจากเจ้าของโครงการมอบให้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 400,000 บาท

10. หมู่บ้านไม่มีรายได้ด้านอื่นๆ

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้าน บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนด

นโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด

- ทะเลสาบ
- สระว่ายน้ำ
- สโมสร
- ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ตัวแทนผู้จัดตั้งจัดการประชุมเพื่อขอความเห็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ตัวแทนผู้จัดตั้งจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆเพื่อใช้ในหมู่บ้าน
3. ตัวแทนผู้จัดตั้งดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรรกับสมาชิกของหมู่บ้าน แจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยมีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมเพื่อลงมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้พื้นที่สโมสรของหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค:

- สมาชิกส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา:

- ตัวแทนผู้จัดตั้งได้ให้ทนายความของเจ้าของโครงการเป็นตัวแทนในการเตรียมเอกสาร และชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุม

ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะแรกให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างตัวแทนผู้จัดตั้งประมาณ 1 เดือน

- เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ ตัวแทนผู้จัดตั้งจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ประมาณ 2 เดือน

- การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการประมาณ 1 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ประมาณ 2 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ตัวแทนผู้จัดตั้งจำนวน 10 คนเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียน ประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์ /ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการประชุมเพื่อจัดตั้ง

2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขามินบุรี เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

3. แก้ไขเอกสารบางส่วน

4. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ

5. เมื่อเจ้าหน้าที่ที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีตประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

- หมู่บ้าน G ไม่เคยมีการรวมกลุ่มเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านมาก่อน ผู้เริ่มจัดตั้งนิติบุคคลฯเกิดจากการรวมกลุ่มของสมาชิกที่รู้จักกันในหมู่บ้านจำนวน 10 คน ทำให้เกิดปัญหาในด้านความรู้ ความเข้าใจในการจัดตั้ง

แนวทางการแก้ปัญหา:

- เจ้าของโครงการได้มอบหมายให้ทนายความของบริษัทมาเป็นผู้ประสานกับผู้จัดตั้ง รวมทั้งอำนวยความสะดวกในเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้อง

ระยะเวลา:

กฎหมายได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้หากเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งหมู่บ้าน G ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้แบ่งเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนครั้งแรกประมาณ 30 วัน

- แก้ไขเอกสารหลังจากการยื่นจดทะเบียนครั้งแรก ประมาณ 7 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 30 วัน

- ระยะเวลาตีตประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ประมาณ 3 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณูปโภคตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานผู้จัดตั้งดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สโมสรหมู่บ้านเป็นสถานที่ประชุม

2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวน 15 คนด้วยการเสนอชื่อและคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน

3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆปิดประกาศในบอร์ดบริเวณสนามเด็กเล่นภายในหมู่บ้าน

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้ประธานผู้จัดตั้งเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านการรับโอนสาธารณูปโภค เนื่องด้วยเจ้าของโครงการไม่ยินยอมให้โอนสโมสรเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา:

- เจรจากับเจ้าของโครงการในการรับโอนสโมสรให้กับนิติบุคคลฯ ผลของการเจรจากรมสิทธิที่ดินสโมสรและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของโครงการ แต่เจ้าของโครงการอนุญาตให้นิติบุคคลฯ เข้าใช้งานและหาผลประโยชน์ต่างๆได้จากสโมสรเป็นเวลา 10 ปีโดยเจ้าของโครงการไม่คิดค่าเช่า แต่นิติบุคคลฯต้องทำสัญญาในการเข้าใช้พื้นที่และดูแลทรัพย์สินต่างๆให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์

ระยะเวลา:

ผู้จัดตั้งใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 2 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 7,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ประมาณ 8,000 บาท

3.2.3 หมู่บ้าน H

หมู่บ้าน H ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาพระโขนง เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2548

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “H”
2. ที่ตั้ง เขตวัฒนา กทม.
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2545 และปิดการขายปีพ.ศ.2546
4. ลักษณะบ้านพักอาศัยในหมู่บ้านเป็นบ้านแฝดจำนวน 99 หลัง ราคาขาย 10 ล้านบาท
5. พื้นที่ยรวมของหมู่บ้าน 10 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 9 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 1 ไร่
6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สโมสร

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน H”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx เขตวัฒนา กทม.
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร H มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลและจัดการเงินกองทุนส่วนกลางที่ได้จัดเก็บจากสมาชิก ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆในหมู่บ้าน

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 11 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน
5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ ดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในหมู่บ้าน
6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 33 บาท/ตร.วา.
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากสมาชิกประมาณ 470,000 บาท/เดือน

8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 430,000 บาท/เดือน
9. หมู่บ้าน H ไม่มีเงินกองทุนสำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภค
10. หมู่บ้านไม่มีรายได้ด้านอื่นๆ
11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้าน บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย
 - สวนสาธารณะ
 - ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด
 - ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน
12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย
 - เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
 - บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
 - พนักงานรักษาความสะอาด

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดการประชุมเพื่อขอความเห็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้ว่าจ้างบริษัททนายความดำเนินการ
2. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆเพื่อใช้ในหมู่บ้าน
3. คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกของหมู่บ้าน แจงรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยมีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมเพื่อลงมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้สโมสรเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค:

- สมาชิกส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้ให้บริษัททนายความเป็นตัวแทนในการเตรียมเอกสาร และชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุม

ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะเวลาให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้าน

ประมาณ 2 เดือน

- เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ประมาณ 1 เดือน

- การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ดำเนินการประมาณ 1 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร H ประมาณ 4 เดือน
ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำ
ขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง
การบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัททนายความที่ได้รับการว่าจ้างจากคณะกรรมการหมู่บ้านได้รับมอบอำนาจเป็นผู้
ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์
/ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการประชุมเพื่อจัดตั้ง

2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินสาขาพระโขนง เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

3. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ

4. เมื่อเจ้าหน้าที่ที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ตีตประกาศ
คำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

- คณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิกเห็นว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทำให้เกิด
ค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้นทำให้ระยะเวลาในการเตรียมเอกสารเบื้องต้นใช้เวลานาน

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้บริษัททนายความเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสาร
เพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขา และให้บริษัททนายเปรียบเทียบข้อดี ข้อเสียและค่าใช้จ่ายต่างๆที่จะ
เกิดขึ้นเบื้องต้นให้กับสมาชิก

ระยะเวลา:

กฎหมายได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าหน้าที่ที่ดินไว้หากเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้อง
ให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งหมู่บ้าน H ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้แบ่งเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 45 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 45 วัน

- ระยะเวลาตีตประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร H ประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอน
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการ
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้ง
คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สโมสรเป็นสถานที่ประชุม

2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรจำนวน 11 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน

3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆปิดประกาศภายในสโมสร

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้บริษัททนายความเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านเจ้าของโครงการเกี่ยวกับเอกสารการรับโอนสาธารณูปโภค

แนวทางการแก้ปัญหา:

- บริษัททนายความเป็นผู้ประสานกับเจ้าของโครงการในการจัดเตรียมเอกสารและประสานกับคณะกรรมการหมู่บ้านในการขอจัดตั้ง

ระยะเวลา:

คณะกรรมการหมู่บ้านใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 1 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 3,500 บาท
- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ประมาณ 2,500 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัททนายความเพื่อดำเนินการจัดตั้ง ประมาณ 35,000 บาท

3.2.4 หมู่บ้าน I

หมู่บ้าน I ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “I”
2. ที่ตั้ง อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2544 และปิดการขายปี พ.ศ.2546
4. ลักษณะบ้านพักอาศัยในหมู่บ้านเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 20 หลัง ราคาขาย 3-5 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ จำนวน 65 หน่วย ราคาขาย 2 ล้านบาท
5. พื้นที่รวมของโครงการ 75 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 73 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 2 ไร่
6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สโมสร และสระว่ายน้ำ

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน I”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร I มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลและจัดการเงินกองทุนส่วนกลางที่ได้จัดเก็บจากสมาชิก ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้าน
4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 7 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน
5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในหมู่บ้าน
6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 12 บาท/ตร.วา.
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากสมาชิกประมาณ 230,000 บาท/เดือน
8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 180,000 บาท/เดือน

9. หมู่บ้าน | ไม่มีเงินกองทุนสำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภค

10. หมู่บ้านไม่มีรายได้ด้านอื่นๆ

11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้าน บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- สระว่ายน้ำ
- สโมสร
- ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด
- ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน

12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- พนักงานรักษาความสะอาด

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดการประชุมเพื่อขอความเห็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้ว่าจ้างนายความดำเนินการ

2. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆเพื่อใช้ในหมู่บ้าน

3. คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกของหมู่บ้าน แจ้งรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยมีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมเพื่อลงมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้สโมสรเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค:

- สมาชิกส่วนใหญ่ขาดความรู้ ความเข้าใจ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้ให้ทนายความเป็นตัวแทนในการเตรียมเอกสาร และชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุม

ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะเวลาให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้าน ประมาณ 2 เดือน

- เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ประมาณ 1 เดือน

- การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการประมาณ 1 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร I ประมาณ 4 เดือน
ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. หมายควมที่ได้รับการว่าจ้างจากคณะกรรมการหมู่บ้านได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์ /ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการประชุมเพื่อจัดตั้ง

2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา

3. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ

4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

- คณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิกเห็นว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้นทำให้ระยะเวลาในการเตรียมเอกสารเบื้องต้นใช้เวลานาน

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้มอบหมายให้หมายความเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อไปยื่นที่สำนักงานที่ดินสาขา และให้หมายชี้แจงเป็นเอกสารให้กับสมาชิก

ระยะเวลา:

กฎหมายได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้หากเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งหมู่บ้าน I ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้แบ่งเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 40 วัน

- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 45 วัน

- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร I ประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สโมสรเป็นสถานที่ประชุม

2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯ โดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 7 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน

3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆปิดประกาศภายในสโมสร

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้ทนายความเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านเจ้าของโครงการเกี่ยวกับเอกสารการรับโอนสาธารณูปโภค

แนวทางการแก้ปัญหา:

- ทนายความเป็นผู้ประสานกับเจ้าของโครงการในการจัดเตรียมเอกสารและประสานกับ

คณะกรรมการหมู่บ้านในการขอจัดตั้ง

ระยะเวลา:

คณะกรรมการหมู่บ้านใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 2 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 4,500 บาท
- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ประมาณ 3,500 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความเพื่อดำเนินการจัดตั้ง ประมาณ 25,000 บาท

3.2.5 หมู่บ้าน J

หมู่บ้าน J ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2547 และได้รายงานต่อสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2547

ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้าน

1. ชื่อหมู่บ้าน “J”
2. ที่ตั้ง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
3. เริ่มดำเนินการขายเมื่อปี พ.ศ.2544 และปิดการขายปีพ.ศ.2545
4. ลักษณะบ้านพักอาศัยเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 165 หลัง ราคาขาย 4-10 ล้านบาท
5. พื้นที่ยรวมของหมู่บ้าน 72 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 67 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 5 ไร่
6. พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประกอบด้วย ถนน/สวนสาธารณะ/สโมสร/ทะเลสาบ และสระ

ว่ายน้ำ

ลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้าน

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน J”
2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ xxx อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
3. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร J มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลและจัดการ

เงินกองทุนส่วนกลางที่ได้จัดเก็บจากสมาชิก ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้าน

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 15 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน
5. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในหมู่บ้าน
6. การจัดเก็บค่าส่วนกลางจัดเก็บเป็นรายเดือน อัตราการจัดเก็บ 35 บาท/ตร.วา.
7. รวมจำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากสมาชิกประมาณ 650,000

บาท/เดือน

8. ค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 600,000 บาท/เดือน
9. หมู่บ้าน J ไม่มีเงินกองทุนสำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภค
10. หมู่บ้านไม่มีรายได้ด้านอื่นๆ
11. สาธารณูปโภคในหมู่บ้าน บริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย
 - สวนสาธารณะ
 - สระว่ายน้ำ
 - ทะเลสาบ
 - ถนนในหมู่บ้านทั้งหมด
 - ระบบสุขาภิบาลในหมู่บ้าน
12. บริการสาธารณะในหมู่บ้านบริหารงานโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและจัดเก็บค่าใช้จ่ายประกอบด้วย
 - เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
 - บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
 - พนักงานรักษาความสะอาด

ขั้นตอนและระยะเวลาในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดการประชุมเพื่อขอความเห็นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้ว่าจ้างบริษัททนายความดำเนินการ
2. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆเพื่อใช้ในหมู่บ้าน
3. คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการให้ความรู้และความเข้าใจ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกของหมู่บ้าน แจงรายละเอียดและดำเนินการทำจดหมายและประกาศในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นเป็นเวลา 3 วัน (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหมวด 1 ข้อ 5) โดยมีรายละเอียดของบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านที่จะโอนให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการนัดวันประชุมเพื่อลงมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. จัดประชุมสมาชิกเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้สโมสรเป็นสถานที่ประชุม

ปัญหาและอุปสรรค:

- มีจำนวนสมาชิกที่เข้าร่วมประชุมน้อย เนื่องจากติดภารกิจในด้านการงานแต่ส่วนใหญ่ยินดีให้ความร่วมมือในการจัดตั้ง

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านได้ให้บริษัททนายความเป็นตัวแทนในการเตรียมเอกสาร และชี้แจงรายละเอียดต่างๆในวันประชุม ส่วนสมาชิกที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมสามารถมอบฉันทะให้กับตัวแทนเข้าร่วมประชุมได้

ระยะเวลา:

กฎหมายกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนต่างๆตามระยะเวลาดังนี้

- ระยะแรกให้ความรู้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้าน ประมาณ 1 เดือน

- เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลฯ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดประชุมเพื่อร่างข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ประมาณ 1 เดือน

- การประชาสัมพันธ์ ส่งจดหมายแจ้งรายละเอียดต่างๆ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการประมาณ 1 เดือน รวมเวลาที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๒ ประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนที่ 2 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นขั้นตอนจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ และแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทนายความที่ได้รับการว่าจ้างจากคณะกรรมการหมู่บ้านได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/วัตถุประสงค์/ที่ตั้งสำนักงาน/ข้อกำหนด/บัญชี/รายการประชุมเพื่อจัดตั้ง
2. นำเอกสารในการจัดตั้งไปยื่นต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา
3. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพิจารณาคำขอ
4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าเอกสารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้วจึงให้ติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

ปัญหาและอุปสรรค:

- คณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิกเห็นว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทำให้เกิดภาระเพิ่มมากขึ้นนอกเหนือจากงานประจำ

แนวทางการแก้ปัญหา:

- คณะกรรมการหมู่บ้านเสนอให้มีการว่าจ้างบริษัทเพื่อบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แทนการให้สมาชิกเป็นผู้ดำเนินการเอง

ระยะเวลา:

กฎหมายได้กำหนดเวลาพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินไว้หากเอกสารหรือรายการไม่ถูกต้องให้ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ซึ่งหมู่บ้าน ๖ ใช้ระยะเวลาในส่วนนี้แบ่งเป็น

- ระยะเวลาในการรวบรวมเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนประมาณ 40 วัน
- ระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ประมาณ 45 วัน
- ระยะเวลาติดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย 30 วัน

รวมระยะเวลาในขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๖ ประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนที่ 3 การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การดำเนินการภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นขั้นตอนหลังจากการโอน สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการจัดเตรียมสถานที่ประชุมเพื่อลงมติเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สโมสรเป็นสถานที่ประชุม

2. แต่งตั้งตัวแทนสมาชิกเพื่อเป็นกรรมการนิติบุคคลฯ โดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 15 คนคัดเลือกจากสมาชิกของหมู่บ้าน

3. จัดทำรายงานประชุม ผลสรุปการประชุม ข้อตกลงต่างๆปิดประกาศภายในสโมสร

4. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมอบอำนาจให้บริษัททนายความเป็นผู้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆจากเจ้าของโครงการ

ปัญหาและอุปสรรค:

- ปัญหาในด้านเจ้าของโครงการเกี่ยวกับเอกสารการรับโอนสาธารณูปโภค

แนวทางการแก้ปัญหา:

- บริษัททนายความเป็นผู้ประสานกับเจ้าของโครงการในการจัดเตรียมเอกสารและประสานกับคณะกรรมการหมู่บ้านในการขอจัดตั้ง

ระยะเวลา:

คณะกรรมการหมู่บ้านใช้ระยะเวลาตั้งแต่เตรียมการประชุมเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดทำรายงานการประชุม รวมระยะเวลา 2 เดือน มีค่าใช้จ่ายในขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ค่าประชาสัมพันธ์และเอกสารต่างๆ ประมาณ 6,500 บาท

- ค่าใช้จ่ายวันประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง ประมาณ 5,500 บาท

- ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัททนายความเพื่อดำเนินการจัดตั้ง ประมาณ 45,000 บาท

3.3 การวิเคราะห์หมู่บ้านจัดสรรที่มีศักยภาพ

การกำหนดหมู่บ้านจัดสรรที่มีศักยภาพในการนำไปวางแผนพัฒนากายภาพ พิจารณาจากประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. การวิเคราะห์ด้านบริหารจัดการ เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เกี่ยวข้อง แผนงานการดูแล การบำรุงรักษา การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เปรียบเทียบในกลุ่มตัวอย่าง 10 หมู่บ้าน เพื่อพิจารณาคัดเลือกแนวทางที่เหมาะสมสำหรับหมู่บ้านที่ได้รับการเลือกด้านการกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

2. การวิเคราะห์ด้านการบริหารจัดการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรรที่เกี่ยวข้อง แผนงานการดูแล การควบคุม การบำรุงรักษา การเพิ่มประสิทธิภาพและการจัดระบบการจราจร เปรียบเทียบในกลุ่มตัวอย่าง 10 หมู่บ้านเพื่อกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

3. การวิเคราะห์ด้านอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง อัตราค่าใช้จ่าย สัดส่วนการค้างชำระ สัดส่วนการจ่ายค่าปรับ การระงับการให้บริการหรือระงับการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค การดำเนินการเกี่ยวกับการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลักษณะการจัดเก็บ เงินสนับสนุนอื่นๆ แผนงานการปรับปรุงและแก้ไขอัตราค่าใช้จ่าย เปรียบเทียบในกลุ่มตัวอย่าง 10 หมู่บ้านเพื่อกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

ตารางที่ 3.1: เปรียบเทียบหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม ปว.286 และ พรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่(ไร่)	จำนวนแปลงที่ดิน	รูปแบบการบริหารก่อนการจัดตั้ง	จำนวนกรรมการ	การบริหารนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)						
หมู่บ้าน A	กรุงเทพฯ	86	211	ชมรมหมู่บ้าน	15 คน	จ้างบริษัท
หมู่บ้าน B	กรุงเทพฯ	80	185	กรรมการหมู่บ้าน	12 คน	บริหารเอง
หมู่บ้าน C*	กรุงเทพฯ	215	321	-ไม่มี-	9 คน	บริหารเอง
หมู่บ้าน D	จ.นครนายก	27	190	กรรมการหมู่บ้าน	7 คน	บริหารเอง
หมู่บ้าน E	จ.ชลบุรี	36	143	กรรมการหมู่บ้าน	9 คน	จ้างบริษัท
หมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543						
หมู่บ้าน F	กรุงเทพฯ	56	167	กรรมการหมู่บ้าน	9 คน	บริหารเอง
หมู่บ้าน G*	กรุงเทพฯ	196	319	-ไม่มี-	15 คน	บริหารเอง
หมู่บ้าน H	กรุงเทพฯ	10	99	กรรมการหมู่บ้าน	11 คน	จ้างบริษัท
หมู่บ้าน I	จ.ปทุมธานี	75	85	กรรมการหมู่บ้าน	7 คน	บริหารเอง
หมู่บ้าน J	จ.สมุทรปราการ	72	165	กรรมการหมู่บ้าน	15 คน	บริหารเอง

* หมายถึง หมู่บ้านที่มีศักยภาพในการนำไปวางแผนพัฒนากายภาพ
ที่มา: การสำรวจ

4. การวิเคราะห์ด้านการจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ เปรียบเทียบในกลุ่มตัวอย่าง 10 หมู่บ้านเพื่อกำหนดการจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

5. การวิเคราะห์แผนงานในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับแผนงานหมู่บ้าน ความสอดคล้องกับอัตราค่าใช้จ่าย การวิเคราะห์เพื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของแผนงานกับรายรับ - รายจ่ายของโครงการ เพื่อกำหนดกรอบวงเงินงบประมาณให้สอดคล้องกับแผนงาน และแนวทางการพัฒนาในช่วงระยะเวลาต่างๆ

หมู่บ้าน C และ G เป็นหมู่บ้านที่มีศักยภาพในการนำไปสู่การวางแผนพัฒนากายภาพ เนื่องจากความแตกต่างในด้านรูปแบบการบริหารก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล โดยทั้งสองหมู่บ้านไม่มีการรวมกลุ่มของสมาชิกในหมู่บ้านแต่สามารถรวบรวมเสียงของสมาชิกในการยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคล และสามารถบริหารนิติบุคคลเองได้ตั้งแต่ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้ง