



บทที่ 6

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

สรุปผล

จากการศึกษาเรื่อง แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา โดยแบ่งวิธีดำเนินการวิจัยออกเป็น 2 ส่วน คือ การวิจัยในส่วนที่หนึ่ง มุ่งเน้นไปที่ความต้องการของกลุ่มประชากร ซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร ทั้งนี้ เพื่อให้ทราบถึง แนวความคิด ลักษณะ และรูปแบบความต้องการในการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบต่างๆ โดยเฉพาะในส่วนที่สามารถนำมาจัดระเบียบในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ตามร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ เพื่อให้เกิดสภาพบังคับทางกฎหมายได้ การวิจัยในส่วนที่สอง ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากการสำรวจความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรในส่วนที่หนึ่ง มากำหนดแนวคำถาม ในการจัดทำแบบสัมภาษณ์ เพื่อนำมาใช้สัมภาษณ์ กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้-ความเข้าใจในเรื่องนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เพื่อให้ได้แนวทางเหมาะสม รูปแบบ และมีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ นำผลการศึกษาทั้งสองส่วนมาวิเคราะห์ตามวิธีการที่กำหนดไว้ โดยได้ข้อสรุปดังนี้คือ

1. ในประเด็นของความคิดเห็นด้านการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร พบว่า ในกลุ่มของผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร มีความต้องการที่จะมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรรเข้ามาดูแลในเรื่องการจัดการและการบริหารระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ภายในโครงการบ้านจัดสรรถึงร้อยละ 94.25 โดยรูปแบบที่พบว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยเห็นว่าเป็นประโยชน์มากที่สุด คือการมีคณะกรรมการหมู่บ้านเข้ามาเป็นผู้บริหารจัดการในเรื่องดังกล่าว โดยในประเด็นนี้ กลุ่มผู้เชี่ยวชาญทั้งหมดเห็นด้วยกับการมีองค์การบริหารชุมชนโครงการบ้านจัดสรร แต่มีประเด็นความแตกต่างในเรื่องรูปแบบเท่านั้นที่ผู้เชี่ยวชาญแต่ละกลุ่มยังมีความคิดเห็นที่ขัดแย้งกันอยู่ โดยในกลุ่มของผู้ทรงคุณวุฒิด้านอสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ให้ความเห็นว่า ในรูปแบบที่เป็นไปได้ขณะนี้ น่าจะอาศัยข้อกฎหมายที่มีอยู่ และสามารถเปิดทางให้มีการจัดตั้งองค์กรเข้ามาดูแลชุมชนบ้านจัดสรร ใน

ลักษณะของการรวมกลุ่มสหกรณ์บริการชุมชน ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 โดยมีการจัดเก็บค่าบริหารทรัพย์สินส่วนกลางในลักษณะของการลงทุนแล้ว นำดอกผลที่ได้จากเงินกองทุน มาใช้ในการบริหารงาน ซึ่งการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรรในลักษณะนี้ จะทำให้คณะกรรมการหมู่บ้านที่ตั้งเป็นคณะกรรมการที่ถูกต้องตามกฎหมาย เพราะจำเป็นต้องมีการขึ้นทะเบียนสหกรณ์ ส่วนในด้านความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการนั้น ต่างเห็นว่า ผู้ประกอบการยังคงควรเป็นผู้บริหารงานในส่วนของการดูแลจัดการระบบสาธารณูปโภคอยู่ ส่วนการองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในหมู่บ้านจัดสรรนั้น น่าจะเป็นไปเพื่อให้ผู้ประกอบการได้รับรู้ถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรร เพราะอย่างไรก็ตามผู้ประกอบการส่วนใหญ่มองว่า โดยความเป็นจริงแล้ว ระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการบางส่วนนั้น คณะกรรมการหมู่บ้านเองก็คงไม่มีความสามารถในการเข้ามาจัดการดูแล โดยเฉพาะสาธารณูปการขนาดใหญ่ อาทิ สโมสร สระว่ายน้ำ หรือถนนภายในโครงการบ้านจัดสรร เป็นต้น โดยผู้ประกอบการต่างมองว่า โดยความเป็นจริงแล้ว ขอบข่ายหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านที่จัดตั้งขึ้นไม่น่าที่จะเป็นคณะกรรมการที่รับมอบกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ แต่ควรเป็นคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้น เพื่อการดูแลในส่วนของการบริการที่เป็นสาธารณะ อาทิเช่น ความปลอดภัย ความสะอาด ความสะดวกเรียบร้อย ฯลฯ ภายในโครงการบ้านจัดสรรมากกว่า และในส่วนของผู้เชี่ยวชาญในกลุ่มที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้นเห็นว่า ภายในชุมชนควรมีคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อเข้ามาจัดการดูแลในเรื่องต่างๆ ให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชน ซึ่งถือว่าความคิดเห็นดังกล่าวสอดคล้องกับกลุ่มของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ที่ได้มีการสำรวจแล้วในขั้นต้น

2. ประเด็นในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของชุมชนโครงการบ้านจัดสรร ในส่วนนี้พบว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร เห็นว่า การจัดเก็บค่าใช้จ่ายนั้นควรมีการจัดเก็บในลักษณะที่เป็นรายเดือน ถึงร้อยละ 89.75 โดยในประเด็นนี้กลุ่มผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นแตกต่างกันไปตามลักษณะเหตุผล ซึ่งเกือบทั้งหมดเห็นว่าการจัดเก็บในลักษณะที่เป็นรายเดือนตามความต้องการของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรนั้นไม่น่าที่จะมีความเป็นไปได้ในระยะยาว เพราะจะเกิดปัญหาความยุ่งยากในการจัดเก็บค่าบริหารชุมชนในอนาคต และอาจจะส่งต่อการดำเนินการ

งานในการบริหารชุมชน หากรายได้ที่จัดเก็บไม่เป็นไปตามที่ได้มีการประมาณการไว้ โดยกลุ่มผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่เห็นว่าวิธีการที่เป็นไปได้มากที่สุด คือการจัดเก็บในลักษณะของกองทุน แล้วนำดอกผลที่ได้จากการฝากสถาบันการเงินกิตติ หรือการซื้อพันธบัตรรัฐบาลกิตติ มาใช้ในการบริหารงานภายในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งในรูปแบบนี้แม้ผู้เชี่ยวชาญจะมองว่าเป็นรูปแบบที่เป็นไปได้มากที่สุด และจะก่อให้เกิดปัญหาต่อการบริหารชุมชนในอนาคตน้อยที่สุด เพราะผู้อยู่อาศัยจะเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงินก้อนเพียงครั้งเดียว แต่ก็พบว่าในรูปแบบดังกล่าวนั้นสามารถตอบสนองได้เฉพาะชุมชนโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่เท่านั้น เพราะหากเป็นชุมชนโครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็ก ผู้อยู่อาศัยในโครงการมีจำนวนน้อยการจัดเก็บเงินกองทุนก็จะได้น้อย ทำให้ดอกเบี้ยที่จะได้จากสถาบันการเงินไม่เพียงพอที่จะนำมาใช้ในการบริหารงาน และถึงแม้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการขนาดเล็ก จะยินดีที่จะเสียค่าใช้จ่ายในลักษณะเป็นเงินกองทุนดังกล่าว ก็จำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายในอัตราที่สูง เพื่อให้ดอกผลที่จะได้สามารถนำมาใช้ในการบริหารจัดการชุมชนได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย ซึ่งก็เชื่อว่าอาจจะก่อปัญหาแก่ผู้อยู่อาศัยที่ไม่สามารถชำระเงินกองทุนในอัตราที่สูงได้ ซึ่งท้ายที่สุดแล้วก็จะเกิดปัญหาในการจัดเก็บค่าบริหารชุมชนในส่วนนี้อยู่ดี วิธีการนี้จึงมีข้อจำกัดเฉพาะในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่เท่านั้น แต่ในกลุ่มผู้เชี่ยวชาญอีกส่วนหนึ่งก็เห็นว่า วิธีการในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มัน ไม่ควรที่จะมีการกำหนดเป็นรูปแบบตายตัวไว้ในกฎหมาย แต่ควรปล่อยให้แต่ละชุมชนได้หาแนวทางที่มีความเป็นไปได้มากที่สุดที่จะนำมาใช้ภายในชุมชน ทั้งนี้เพื่อให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายมีประสิทธิภาพ ซึ่งควรจะเปิดทางเลือกไว้สำหรับแต่ละชุมชนมากกว่าที่จะมีการกำหนดเป็นเงื่อนไขตั้งแต่ต้น เพราะหากพิจารณาจากกรณีศึกษาของหมู่บ้านชลลดา และหมู่บ้านชวนชื่นแล้ว ก็จะเห็นว่ารูปแบบที่ผู้ประกอบการนำมาใช้บริหารงานภายในชุมชนบ้านจัดสรร ในตอนต้นนั้น เมื่อได้มีการส่งมอบให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านเข้ามารับช่วงดำเนินการต่อ ก็พบว่ามีอุปสรรคเกิดขึ้นมากมาย และไม่สามารถดำเนินการในรูปแบบเดิมตามที่ผู้ประกอบการบริหารงานไว้ได้ จนต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบที่เหมาะสม ซึ่งเมื่อพิจารณาไปแล้วก็จะเห็นว่าการบริหารงานในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรนั้น นอกจากจะต้องอาศัยความร่วมมือกันของผู้อยู่อาศัยในทุกๆด้านแล้ว ความรู้-ความเข้าใจ และขีดจำกัดความสามารถในการบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน

ก็จะเป็นอีกเงื่อนไขหนึ่งในการกำหนดรูปแบบ และแนวทางในการบริหารชุมชนนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

3. ประเด็นในส่วนของลักษณะการคำนวณค่าใช้จ่ายเพื่อการบริหารชุมชนนั้น พบว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ พอใจวิธีการจัดเก็บโดยการเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเท่ากันทุกหลังคาเรือนถึงร้อยละ 77.75 ซึ่งในประเด็นนี้คงต้องทำความเข้าใจก่อนว่าเนื่องจากกลุ่มประชากรที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่เป็นทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถวถึงร้อยละ 64.00 ซึ่งอาจจะเป็นไปได้ว่ากลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามนั้นไม่ค่อยให้ความสำคัญในเรื่องขนาดที่ดิน เพราะเห็นว่าการอยู่บ้านแถว บ้านแฝด หรือ บ้านเดี่ยว ก็นับเป็นหนึ่งครัวเรือนเท่าๆกัน จึงทำให้ผลการวิจัยที่ได้พอใจในวิธีการเฉลี่ยเก็บค่าใช้จ่ายเท่าๆกันเป็นส่วนใหญ่ ส่วนในแง่ของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่เห็นว่าวิธีการในการจัดเก็บนั้น ควรที่จะคำนวณจากพื้นที่อยู่อาศัยตามตารางวา โดยในที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากก็จำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก เพราะการดูแลในส่วนการให้บริการสาธารณะก็ย่อมมากตามไปด้วย ในขณะที่ความคิดเห็นรองลงมาของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญก็เห็นว่า ในส่วนนี้ก็ไม่ควรที่จะมีการกำหนดเป็นเงื่อนไขในข้อกฎหมายเช่นกัน แต่ควรเป็นการเปิดทางเลือกไว้ เพราะในบางชุมชนก็อาจมีลักษณะพิเศษ หรือมีการจัดการที่แตกต่างซึ่งอาจทำให้การกำหนดวิธีการจัดเก็บโดยวิธีใดวิธีหนึ่งอาจเกิดผลเสียในทางปฏิบัติ ในขณะที่เดียวกันจะเห็นว่าประเด็นการคำนวณดังกล่าวนี้มีข้อสังเกตในส่วนที่ว่า หากเป็นโครงการในระดับราคาส่ง-ปานกลาง ที่ขนาดที่ดินมีจำนวนใกล้เคียงกัน ในส่วนนี้การคำนวณโดยวิธีการหารเฉลี่ยจะได้ผลมากกว่า แต่เมื่อใดก็ตามเป็นโครงการที่มีความแตกต่างในเรื่องของขนาดที่ดิน โดยเฉพาะโครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคาสูง จะพบว่า การคำนวณโดยยึดเกณฑ์การเรียกเก็บค่าใช้จ่าย จากจำนวนพื้นที่ดินเป็นตารางวาจะได้ผลดีกว่า
4. ประเด็นในเรื่องของสภาพบังคับ ในกรณีที่อยู่อาศัยในชุมชนไม่ยอมเสียค่าใช้จ่าย พบว่า ในปัจจุบันนั้น เนื่องจากคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นในแต่ละชุมชนที่ดี ผู้ประกอบการที่ดูแลสาธารณูปโภคในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรเองก็ดี หรือบริษัทมืออาชีพที่เข้ามาบริหารงานในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรก็ดี ต่างก็ประสบปัญหาในส่วนของ

การเรียกเก็บค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลางด้วยกันทั้งสิ้น ทั้งนี้เพราะการบริหารจัดการชุมชนที่แต่ละส่วนดำเนินการอยู่นั้นไม่มีกฎหมายรองรับให้ดำเนินการได้ จึงทำให้ไม่ก่อให้เกิดสภาพบังคับในทางปฏิบัติ หากผู้อยู่อาศัยในโครงการไม่ยอมเสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ซึ่งสุดท้ายแล้วก็มองว่าในการบริหารชุมชนนั้นควรถูกรับรองด้วยกฎหมายเพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติ ส่วนสภาพบังคับในปัจจุบันที่แต่ละชุมชนดำเนินการอยู่นั้น ส่วนใหญ่แล้วเน้นให้เกิดสภาพบังคับทางสังคมโดยการใช้วิธีการประนีประนอม อาทิเช่น การขอร้อง โดยเน้นให้เห็นการอยู่อาศัยในชุมชนที่ดี สภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งจะส่งผลโดยตรงกับผู้อยู่อาศัยเอง ซึ่งส่วนนี้จะได้ผลดีในกรณีที่ผู้ประกอบการได้มีการกำหนดเป็นเงื่อนไขในข้อสัญญาตั้งแต่ต้น ส่วนในอีกวิธีการหนึ่งที่พบว่ามีการดำเนินการค่อนข้างมาก คือการที่ผู้ประกอบการ หรือคณะกรรมการหมู่บ้านไม่ออกสตีกเกอร์ติดรถยนต์ในการผ่านเข้า-ออกในโครงการให้กับผู้ไม่จ่ายค่าบริการชุมชนส่วนกลาง หรือการไม่อำนวยความสะดวกในการจัดเก็บขยะ โดยผู้ที่ไม่จ่ายค่าบริการในส่วนนี้ก็จำเป็นต้องนำขยะไปทิ้งไว้ในพื้นที่รองรับเอง และในบางส่วนก็พบว่า ในบางชุมชนหากการจัดเก็บรายได้ที่จัดเก็บไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย คณะกรรมการก็จะปล่อยให้ทางการไฟฟ้าตัดไฟส่องสว่างภายในโครงการ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในเรื่องความปลอดภัย และปัญหาเรื่องการลักขโมยตามมา เป็นต้น

อภิปรายผล

จากการศึกษาวิจัยข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้งสองส่วน คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร และกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แล้วสามารถแยกแยะประเด็นแนวทางความเป็นไปได้ในการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรรดังนี้

1. รูปแบบของการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร

จะเห็นว่าความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่นั้นให้ความสำคัญกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งก็พบว่าในขณะนี้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 หรือ ปว.286 อันเป็นกฎหมายที่ดูแลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไม่ได้เปิดทางให้มีการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการ

บ้านจัดสรร ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรในลักษณะดังกล่าวไว้ในข้อกำหนดฯ ทั้งนี้เพราะกฎหมายกำหนดให้หน้าที่ในการดูแลระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ภายในโครงการจัดสรรนั้น เป็นหน้าที่โดยตรงของผู้ประกอบการ หรือเจ้าของโครงการ ซึ่งเป็นผู้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือจนกว่าผู้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะยกสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งจะเห็นว่า ปว.286 ไม่ได้เปิดทางเลือกให้ผู้ประกอบการสามารถยกสิทธิในการดูแลดังกล่าวให้กับคณะกรรมการหมู่บ้าน หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่อาศัยอยู่ในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรได้ ในขณะเดียวกันแนวทางในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรนั้น ก็เป็นเพียงรูปแบบการจัดการในรูปแบบหนึ่งที่ได้มีการกำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่เท่านั้น โดยร่างดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งยังไม่มียุติบัญญัติกฎหมาย ฉะนั้นในขณะที่ข้อกำหนดฯ อันเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินโดยตรงที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันยังไม่เอื้อประโยชน์ต่อการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนในรูปแบบอื่น แนวทางที่มีความเป็นไปได้มากที่สุด ก็คือการนำข้อกำหนดฯ ในส่วนอื่นที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดการบริหารงานชุมชน อันได้แก่ พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 ในรูปแบบของสหกรณ์บริการชุมชนมาใช้ ซึ่งจะทำให้คณะกรรมการหมู่บ้านที่จัดตั้งเป็นคณะกรรมการที่ถูกต้องและได้รับการรับรองทางกฎหมาย ในขณะเดียวกันก็พบว่า หากมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านในลักษณะของการดำเนินการที่จดทะเบียนในรูปแบบของสหกรณ์แล้ว การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ จากผู้ประกอบการไปให้สหกรณ์นั้น ผู้ประกอบการ หรือสหกรณ์ที่รับมอบจะไม่เสียค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนในเรื่องของการกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการหมู่บ้านก็จะคล้ายกับข้อบังคับของสหกรณ์ โดยคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น อาจใช้ชื่อขึ้นต้นว่า "สหกรณ์คณะกรรมการหมู่บ้าน" ซึ่งพบว่าการจัดการในลักษณะนี้ เป็นลักษณะ

¹ สัมภาษณ์สุชาติ มงคลเลิศสพ, ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย กรมที่ดิน, วันที่ 19 มีนาคม

การบริหารชุมชนเช่นเดียวกับที่การคณะแห่งชาติใช้ดำเนินการดูแลชุมชนที่การคณะแห่งชาติเป็นผู้จัดสร้างขึ้นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งสำหรับการจัดการในรูปแบบของสหกรณ์บริการชุมชนแล้วพบว่า ได้มีหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งที่ได้ยื่นทะเบียนจัดตั้งสหกรณ์ในรูปแบบดังกล่าว อาทิ สหกรณ์บริการชุมชนหมู่บ้านรวมอินทราภิเวศน์ จำกัด สหกรณ์บริการชุมชนหมู่บ้านมาสุก จำกัด สหกรณ์บริการชุมชนหมู่บ้านแลคไซค์ วิลล่า จำกัด เป็นต้น²

2. ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายนั้น หากเป็นการดำเนินงานเป็นไปในรูปแบบของสหกรณ์ดังกล่าวข้างต้น วิธีในการจัดเก็บก็น่าจะเป็นลักษณะของการเรียกชำระค่าสมาชิกในลักษณะของการชำระหุ้น โดยการจัดเก็บควรจะเป็นในลักษณะของเงินกองทุน แล้วนำดอกผลที่ได้มาใช้ในการบริหารงาน โดยในส่วนของผู้ประกอบการควรที่จะได้มีการกำหนดเป็นเงื่อนไขในข้อสัญญาตั้งแต่ต้น ซึ่งผู้ซื้อบ้านในโครงการจัดสรรควรจะได้ทราบถึงวิธีการในการดำเนินการ และวิธีการชำระค่าบริการชุมชนส่วนกลางในส่วนนี้ ก่อนที่จะได้มีการทำสัญญา ส่วนในประเด็นที่ผู้ประกอบการเกรงว่าการกำหนดเงื่อนไขในลักษณะนี้อาจจะส่งผลในด้านการขายนั้น ผู้ประกอบการเองควรจะชี้ให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการได้เห็นประโยชน์ถึงการได้อยู่ในชุมชนที่ดี ในขณะที่เดียวกันหากผู้ประกอบการมีการจัดการที่ดีแล้ว ก็จะมีส่งผลในด้านภาพพจน์ และชื่อเสียงต่อการขายโครงการในส่วนต่อไป ซึ่งก็ไม่น่าที่จะเกิดผลเสียหากมีการกำหนดเงื่อนไขดังกล่าว ไว้ในข้อสัญญาตั้งแต่ต้น ซึ่งหากเมื่อถึงวันโอนหากผู้บริโภคไม่ยอมชำระค่าบริการ(ค่าหุ้น) ในส่วนนี้ผู้ประกอบการก็ถือว่าไม่ผิดสัญญาหากไม่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ การกระทำเช่นนี้นอกจากจะเป็นการไม่เอาหัวเอาเปรียบแล้ว ยังทำให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นไปอย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย ในขณะที่เดียวกันในด้านผู้ประกอบการเอง หากเมื่อมีการส่งมอบหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชนโครงการบ้านจัดสรรให้กับสหกรณ์ดังกล่าวข้างต้น แล้วพบว่ายังมีที่อยู่อาศัยบางส่วนที่จะไม่สามารถปิดการ

² สัมภาษณ์ ธรรมศิริ ไชยรัตน์, กองสหกรณ์พาณิชย์และธนกิจ กรมส่งเสริมสหกรณ์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, วันที่ 22 เมษายน 2541.

ขายได้ ผู้ประกอบการเองก็ควรที่จะได้ชำระค่าหุ้นในส่วนี้ไว้ก่อน และเมื่อมีการจำหน่ายออกไปผู้ประกอบการก็ค่อยเรียกเก็บค่าหุ้น และโอนหุ้นในส่วนี้ให้กับผู้ซื้อคนต่อไป ในขณะที่เดียวกันการที่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องชำระค่าหุ้นในส่วของโครงการที่ยังขายไม่หมดออกมาก่อนก็จะส่งผลให้ผู้ประกอบการเองต้องมีความระมัดระวังในด้านการจัดสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้น การสร้างที่อยู่อาศัยแล้วก่อให้เกิดที่อยู่อาศัยล้นตลาดก็จะลดน้อยลงไปด้วย ในขณะที่เดียวกันวิธีการในส่วของการเรียกชำระหุ้นก็จะส่งผลให้เมื่อผู้อยู่อาศัยรายใดที่ขายที่อยู่อาศัยออกไป ก็จะได้รับค่าสมาชิกหรือค่าหุ้นในส่วนี้คืน โดยผู้ซื้อรายใหม่ก็จะเป็นผู้เข้ามาถือหุ้นแทน ซึ่งก็จะเป็นการให้ความเป็นธรรมในส่วของผู้อยู่บ้านที่เข้ามาอยู่ระหว่างกลางเทอม ซึ่งหากมีการจัดเก็บเป็นรายปี ผู้ที่อยู่กลางเทอมเหล่านี้จะเป็นผู้ได้ประโยชน์ นอกจากปัญหาที่อาจทำให้การจัดเก็บค่าบริการชุมชนส่วกลาง โดยเฉพาะในการเรียกเก็บค่าบริการในสาธารณูปการบางประเภทที่คณะกรรมการหมู่บ้านนำมาคิดรวมเป็นค่าบริการชุมชนส่วกลาง อาทิเช่น การคำนวณค่าใช้จ่ายในสโมสรรและสระว่ายน้ำของหมู่บ้าน เป็นรายจ่ายส่วกลางที่นำเงินค่าบริการชุมชนส่วกลางมาเป็นค่าใช้จ่าย ในส่วนี้พบว่าผู้ประกอบการหรือคณะกรรมการหมู่บ้านเองควรมีการระมัดระวังเป็นพิเศษ ทั้งนี้เพราะส่วใหญ่แล้วรายจ่ายอันเกิดกับสาธารณูปโภคในส่วนี้เป็นเงินค่อนข้างสูง แต่สมาชิกในหมู่บ้านที่จะใช้บริการสาธารณูปการส่วนี้มีเป็นส่วน้อย ฉะนั้นการนำรายจ่ายส่วนี้มาร่วมเป็นค่าใช้จ่ายส่วกลางจะก่อปัญหาในการเรียกเก็บค่าบริการชุมชนส่วกลางได้ ผู้ประกอบการจึงควรมีการแยกค่าใช้จ่ายส่วนี้เป็นเงินกองทุนอีกก้อนหนึ่ง ไม่ควรที่จะนำมารวมเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน เพราะจะทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติและปัญหาการอยู่ร่วมกันของคนในชุมชนได้

3. วิธีการในการคำนวณค่าใช้จ่าย

แม้ว่ากลุ่มอยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรส่วใหญ่ จะพอใจกับลักษณะการแบ่งเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเท่าๆกันทุกยูนิต แต่ก็ควรพิจารณาในประเด็นที่ว่ากลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วใหญ่เป็นกลุ่มอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ในประเด็นนี้จึงทำให้ไม่ก่อให้เกิดความแตกต่างในลักษณะที่ดิน แต่หากนำวิธีการนี้ไปใช้กับชุมชนโครงการบ้านจัดสรรที่มีที่อยู่อาศัยที่มีความแตก

ต่างในเรื่องที่ดินเช่นระหว่างบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) และบ้านเดี่ยว จะก่อให้เกิดปัญหาในการจัดเก็บค่าบริหารชุมชนส่วนกลางได้ ทั้งนี้เพราะตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ได้กำหนดขนาดเนื้อที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เป็นบ้านเดี่ยวไว้ว่าจะต้องไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา และในส่วนที่เป็นบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) ไร่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา ซึ่งในประเด็นนี้จะทำให้เห็นความแตกต่างกันค่อนข้างที่จะชัดเจน ฉะนั้นในแนวทางที่เป็นไปได้แล้ว วิธีในการคำนวณก็น่าจะพิจารณาจากขนาดพื้นที่เป็นหลัก ในที่อยู่อาศัยประเภทที่มีพื้นที่มากก็ควรเสียค่าใช้จ่ายมาก เพราะการดูแลและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางก็ย่อมมาก ส่วนในโครงการที่มีลักษณะที่ดินที่ค่อนข้างจะตายตัวนั้น การจัดเก็บก็จะเท่ากับเป็นการหารเฉลี่ยอยู่แล้ว เช่น บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) ที่มีการก่อสร้างขนาด 16 หรือ 18 ตารางวา ค่าใช้จ่ายก็คงไม่ผิดกันมากนัก

4. สภาพบังคับทางกฎหมาย

ในกรณีของสภาพบังคับนั้น หากใช้แนวทางในการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร เป็นตัวกำหนดแล้ว สภาพบังคับตามกฎหมายก็จะเกิดได้ในกรณีที่คณะกรรมการที่ได้รับคัดเลือกจากคนอยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ได้กำหนดข้อบังคับของสหกรณ์ขึ้น เมื่อนำข้อบังคับไปจดทะเบียนก็เท่ากับมีการรับรองโดยกฎหมาย การที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้สมัครเป็นสมาชิกสหกรณ์แล้วนั้น จะไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ คณะกรรมการหมู่บ้านก็สามารถดำเนินการได้ตามที่เสียงส่วนใหญ่ลงความเห็นและเป็นไปตามสภาพบังคับที่กำหนดในข้อบังคับ ในขณะที่เดียวกันอย่างทีกล่าวแล้วว่าการเรียกเก็บเงินในลักษณะของการชำระค่าหุ้นเป็นเงินกองทุนนั้นจะถูกเรียกชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การเรียกเก็บในวิธีการนี้ก็ทำให้ปัญหาในเรื่องของการที่ผู้อยู่อาศัยไม่จ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภค ก็จะหมดไปเพราะค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ได้มีการเรียกเก็บครั้งเดียว แต่มีข้อควรระวังว่าผู้ประกอบการเองต้องมีการคำนวณค่าใช้จ่ายในส่วนของการบริหารโครงการในตอนต้นให้ดี เพราะรายได้ที่จะนำมาเป็นค่าใช้จ่ายนั้นจะเกิดจากดอกผลจากเงินฝากหรือการซื้อพันธบัตร ฉะนั้นดอกผลในส่วนนี้ต้องเพียงพอที่จะจ่ายเป็นค่าบริหารชุมชนในแต่ละเดือนด้วย ข้อความระวัง ในกรณีที่จะมีการจัดตั้งหรือบริหารชุมชนร่วมกันได้นั้น ผู้ประกอบการต้องมีคนเข้าอยู่จำนวนหนึ่ง

ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการก็ควรมีการดูแลในระยะหนึ่ง โดยเฉพาะในขณะที่ผู้ประกอบการยังไม่สามารถสร้างสาธารณูปโภคได้แล้วเสร็จทั้งโครงการ ทั้งนี้ เพราะผู้ประกอบการต้องซ่อมแซมถนนหนทาง ในกรณีที่ใช้พื้นผิวการจราจรเป็น ที่วางวัสดุก่อสร้าง หรือในกรณีที่ผิวจราจรเกิดการชำรุดเสียหายจากการมีรถ บรรทุกมาขนถ่ายวัสดุ ในช่วงที่ผู้ประกอบการยังก่อสร้างที่อยู่อาศัยไม่แล้วเสร็จ ทั้งโครงการ หรือในกรณีที่มีการนำพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ สวนสาธารณะ ไปเป็น พื้นที่ในการก่อสร้างบ้านพักคนงาน หรือพื้นที่ในการวางวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในส่วนนี้ ผู้ประกอบการควรจะต้องมีการซ่อมแซม และดูแลให้เรียบร้อยก่อนที่จะมีการส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้านต่อไป

ข้อเสนอแนะ

จากแนวนโยบายของรัฐบาล ที่ได้มอบหมายให้กรมที่ดิน ดำเนินการยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฉบับใหม่ ขึ้นมาบังคับใช้แทนประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 หรือ ปว.286 อันเป็นกฎหมายที่ควบคุมดูแลเกี่ยวกับการเรื่องการจัดสรรที่ดินนั้น ปัจจุบันพบว่าร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ยังอยู่ระหว่างการพิจารณาตามขั้นตอนของคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อ ทบทวนรายละเอียดเป็นขั้นตอนสุดท้ายก่อนที่จะนำเข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมคณะรัฐมนตรี³ และเป็นที่น่าแน่นอนว่าสาระสำคัญของประการหนึ่งของร่างพระราชบัญญัตินี้ คือการเปิดทาง เลือกให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรขึ้นมา เพื่อเป็นหน่วยงานหรือองค์กรในการ บริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในกรณีที่ผู้ประกอบการต้องการมอบสิทธิความรับผิดชอบ และหน้าที่ในการดูแลระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้กับองค์กรบริหารชุมชน แทนที่ จะมีการยกให้บุคคลอื่น หรือมอบให้ท้องถิ่นเพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ และแม้ว่าแนวทางการ จัดตั้งองค์กรบริหารชุมชน ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร จะถือเป็นทางเลือกที่ดี ประการหนึ่ง ในอันที่จะสร้างให้ชุมชนโครงการบ้านจัดสรรได้กลายเป็นหน่วยย่อยของการปกครอง ที่จะเป็นพื้นฐานให้เกิดการจัดการดูแลชุมชนที่ดี ก่อนที่จะรวมเป็นหน่วยใหญ่ในระดับตำบล อำเภอ และจังหวัดในอนาคต แต่จากการศึกษาข้อมูลที่ได้จากงานวิจัยดังกล่าว ผู้วิจัยพบว่ายังมี รายละเอียดบางประการที่ควรจะได้มีการศึกษาค้นคว้าต่อไปในอนาคต หากจะมีการบังคับใช้ข้อ

³ สัมภาษณ์ ปริญญา นาคฉัตรีย์, รองปลัดกระทรวงมหาดไทย, วันที่ 3 เมษายน 2541.

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของ นิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร กล่าวคือ

ประการที่หนึ่ง ขั้นตอนและระยะเวลาการจดทะเบียน ในประเด็นนี้พบว่า ควรจะได้มีการ ศึกษาถึงขั้นตอน และระยะเวลาการจดทะเบียนที่เหมาะสม โดยเฉพาะนิติบุคคลโครงการบ้านจัด สรรวณเกิดขึ้นในระยะเวลาใด เช่น เกิดขึ้นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินในโครงการบ้าน จัดสรร ตั้งแต่เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงแรก หรือเมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงสุดท้ายแล้วเสร็จ ในกรณีดังกล่าวผู้เชี่ยวชาญบางรายได้มีการยกตัวอย่างเปรียบเทียบกับการเกิดขึ้น ของนิติบุคคลโครงการอาคารชุด ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องขึ้นทะเบียนนิติบุคคลโครงการอาคารชุด ตั้งแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในชุดแรก แต่ในกรณีของอาคารชุดนั้นพบว่า การที่ผู้ประกอบการจะสามารถนำเอาอาคารชุดมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ตามกฎหมายนั้น ก็ต่อเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 หรือเท่ากับอาคารทั้งหมดจำเป็นต้องมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ แล้วเท่านั้น เมื่อทางราชการได้จดทะเบียนอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด ผู้ประกอบการจึงจะสามารถนำเอาอาคารดังกล่าวไปแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ แต่ในกรณีของโครงการบ้านจัด สรรแล้วพบว่า ลักษณะในการก่อสร้างที่ดี วิธีการในการขออนุญาตแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลง ย่อย(แบ่งแยกโฉนด)ที่ดี ล้วนมีความแตกต่างจากการวิธีการจดทะเบียนของอาคารชุดอย่างสิ้นเชิง

กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ-เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แสดง ความคิดเห็นในประเด็นข้อสังเกตดังกล่าวว่า ในหลักความเป็นจริงแล้วพบว่า ลักษณะทาง กายภาพของโครงการบ้านจัดสรรนั้น เป็นการก่อสร้างพื้นที่ในแนวราบ การก่อสร้างสามารถจะ ดำเนินการไปได้ทีละส่วน โดยมีการแบ่งระยะ(เฟส)ในการขออนุญาตจัดสรรเป็นส่วนๆได้ การโอน กรรมสิทธิ์ให้กับผู้อยู่อาศัยจึงไม่ต้องรอให้การก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ ในขณะที่ด้วยกันผู้ ประกอบการบางรายก็มักมีโครงการพัฒนาที่ดินอย่างต่อเนื่องในแปลงที่ดินที่ติดกับที่ดินเดิมที่ได้มี การพัฒนาไปแล้ว ในประเด็นนี้ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ให้ข้อสังเกตว่า ไม่ว่าผู้ประกอบการจะเลือก แนวทางหรือวิธีการในการบริหารชุมชนอย่างไร หากพิจารณาโดยนำเอาลักษณะและวิธีการก่อสร้างมาร่วมพิจารณาประกอบแล้ว กฎหมายควรบังคับให้ผู้ประกอบการต้องให้การดูแลระบบ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการในโครงการจัดสรรไปอย่างน้อยระยะหนึ่งก่อน อย่างน้อยก็ในระยะ เวลา 3-5 ปี หรือจนกว่าผู้ประกอบการจะดำเนินการก่อสร้างโครงการได้แล้วเสร็จ ทั้งโครงการ เมื่อครบกำหนดภายใต้เงื่อนไขข้างต้นจึงค่อยมีการส่งมอบกรรมสิทธิ์ในการดูแลและบริหารงานให้

กับนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้น^๑ ในขณะที่เดียวกันหากผู้ประกอบการมีโครงการพัฒนาที่ดินต่อเนื่อง กฎหมายก็ควรเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการต้องแจ้งความจำนงแก่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในระยะเวลาที่กำหนด หากได้มีการคำนวณสาธารณูปโภคในโครงการเดิมเพื่อการพัฒนาโครงการใหม่ แต่หากผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินโครงการได้ในระยะเวลาที่กำหนดสิทธิในการครอบครองสาธารณูปโภค ก็ควรตกอยู่ภายใต้เงื่อนไขในการดูแลของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร^๒ ส่วนในเรื่องระยะเวลาที่เหมาะสมนั้นผู้เชี่ยวชาญในด้านกฎหมายให้ความเห็นว่า ควรจะได้มีการกำหนดระยะเวลาในการดำเนินโครงการแล้วเสร็จไว้เป็นส่วนหนึ่งของกฎหมาย ซึ่งหากพิจารณาจากข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องเนื่องด้วยการจัดสรรที่ดิน อันได้แก่กฎกระทรวงว่าด้วยเรื่องการขออนุญาตค้าที่ดินแล้ว จะเห็นว่ากฎหมายบังคับให้ผู้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ต้องยื่นขออนุญาตค้าที่ดินด้วย โดยในข้อกฎหมายระบุว่า ในกรณีที่ยื่นขออนุญาตค้าที่ดิน แลกเปลี่ยนหรือให้เช่าซื้อ ผู้ขออนุญาตต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในระยะเวลาสามปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต^๓ ฉะนั้นย่อมเท่ากับว่าหากได้มีการยึดตามกฎกระทรวงว่าด้วยการค้าที่ดินเป็นหลักแล้ว ระยะเวลาการดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรของผู้ประกอบการก็น่าจะอยู่ในระยะเวลาดังกล่าวด้วยเช่นกัน^๔ ทั้งนี้เพราะถือเป็นระยะเวลาที่กฎหมายบังคับให้ผู้ประกอบการต้องดำเนินการค้าที่ดินให้แล้วเสร็จ

ประเด็นที่สอง หากพิจารณาจากข้อมูลขั้นต้นของกลุ่มประชากรผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรที่ได้ทำการศึกษา พบว่า ประชากรเหล่านี้ได้อยู่อาศัยในชุมชนที่มีการจัดการดูแลในลักษณะที่มีองค์การบริหารชุมชนถึงร้อยละ 83.50 นั้นย่อมหมายถึงชุมชนบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ คือเกิดขึ้นภายใต้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 มีแนวโน้มที่จะมีการจัดการในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับปัญหาวิกฤตทาง

^๑ สัมภาษณ์มานพ พงศทัต, หัวหน้าภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, วันที่ 25 มีนาคม 2541.

^๒ สัมภาษณ์อชิป พิธานนท์, รองประธานกรรมการบริษัทศุภาลัย จำกัด (มหาชน), วันที่ 5 มีนาคม 2541.

^๓ กฎกระทรวงฉบับที่ 9 ออกตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 101 และ มาตรา 102

^๔ สัมภาษณ์สุชาติ มงคลเลิศพล, ผู้เชี่ยวชาญกฎหมายกรมที่ดิน, วันที่ 19 มีนาคม 2541.

เศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ประกอบการเองก็คงหาแนวทางที่จะลดค่าใช้จ่ายในทุกรูปแบบ และเชื่อ
 แน่ว่าค่าใช้จ่ายในส่วนของ การดูแลระบบสาธารณสุขภาค และการให้บริการสาธารณะก็คงเป็นอีก
 ส่วนหนึ่งที่ผู้ประกอบการคงต้องตัดทอนลงให้ได้มากที่สุด ฉะนั้นแนวโน้มที่ผู้ประกอบการในชุมชนจะ
 ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายและดูแลชุมชนกันเองก็คงมีความเป็นไปได้มากขึ้น ในสภาพความเป็น
 จริงที่ก่อให้เกิดความจำเป็นในการมีองค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรรนี้เอง ที่น่าจะ
 เป็นเงื่อนไขให้ภาครัฐต้องหามาตรการเร่งด่วนในการเข้ามากำกับดูแลองค์กรบริหารชุมชน สำหรับ
 โครงการบ้านจัดสรรขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องรอให้ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ต้อง
 มีผลบังคับใช้เสียก่อน ในมาตรการประการหนึ่งที่รัฐน่าจะให้ความสำคัญก็คือ การกำหนด
 บทบาทหน้าที่และขอบเขตการดำเนินงานขององค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร
 โดยเฉพาะในประเด็นการดูแลระบบสาธารณสุข และการให้บริการสาธารณะ ซึ่งจากงานวิจัย
 พบว่าในประเด็นของการกำหนดบทบาทหน้าที่ขององค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัด
 สรร ที่แต่ละชุมชนดำเนินการอยู่นั้น คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ดี ผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการ
 บ้านจัดสรรที่ดี ผู้ประกอบการในโครงการบ้านจัดสรรที่ดี ต่างก็มีความเข้าใจในบทบาทหน้าที่และ
 ขอบเขตการดำเนินงานขององค์กรบริหารชุมชนแตกต่างกันออกไป ซึ่งแต่เดิมนั้นต่างเข้าใจกันว่า
 หากยึดตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 288 องค์กรบริหารชุมชนก็คือผู้ที่ต้องเข้ามารับมือสิทธิใน
 การดูแลสาธารณสุขภาคในโครงการจัดสรรต่อจากผู้ประกอบการ แต่ในหลักความเป็นจริงที่เกิดขึ้น
 พบว่า องค์กรบริหารชุมชนส่วนใหญ่ เป็นการร่วมตัวของผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร
 เพื่อเข้ามาจัดการดูแลในเรื่องความเป็นระเบียบเรียบร้อยในชุมชนบ้านจัดสรร อาทิ เรื่องความ
 สะอาด ความปลอดภัย เป็นต้น ซึ่งเมื่อพิจารณาไปแล้วจะเห็นว่า การดูแลในเรื่องต่างๆเหล่านี้ เป็น
 การดูแลในส่วนของ การให้บริการสาธารณะ แทนที่จะเป็นการดูแลเพื่อบำรุงรักษาสาธารณสุขภาค
 เพราะผู้ประกอบการเองต่างก็ชี้ให้เห็นประการหนึ่งว่า หากพิจารณาจากจำนวนเงินกองทุนที่ดี
 หรือค่าใช้จ่ายที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรชำระเพื่อการให้บริการสาธารณะเหล่านี้ก็
 ดี ย่อมไม่เพียงพอต่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณสุขภาคที่เสื่อมลงตามสภาพ อย่างไรก็ตาม
 ตามผู้ประกอบการเองก็คงยังต้องมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณสุขภาค-สาธารณูปการเหล่านี้
 ไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่จะเป็นในลักษณะใดนั้นก็คงต้องพิจารณาจากความเหมาะสมเป็น
 สำคัญ

ประเด็นที่สาม หากพิจารณาจากรูปแบบการบริหารชุมชนโครงการบ้านจัดสรรที่แต่ละ
 โครงการดำเนินการอยู่ ไม่ว่าจะเป็นในลักษณะการบริหารชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ดูแลกันเองก็ดี

ดูแลโดยผู้ประกอบการที่ดี หรือได้มีการว่าจ้างบริษัทบริหารงานมืออาชีพเข้ามาดำเนินการแทน ก็ดี จะเห็นว่าประเด็นหลักในการดูแลชุมชนของแต่ละหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่ได้มีความแตกต่างกัน ในรายละเอียด จะแตกต่างกันก็เพียงวิธีการในการจัดการเท่านั้น เพราะส่วนใหญ่แล้วต่างก็จะให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัย ความสะอาด สิ่งอำนวยความสะดวก ฯลฯ สิ่งหากพิจารณาให้เห็นถนัดแล้วก็จะเห็นว่า การให้บริการสาธารณะเหล่านี้เป็นการบริการที่รัฐพึงจัดให้เกิดขึ้นกับทุกชุมชน เพราะต่างก็ย่อมได้รับการบริการจากรัฐในฐานะผู้เสียภาษีเหมือนกัน แต่ในปัจจุบันพบว่า ภาคราชการโดยเฉพาะในหน่วยงานที่เป็นผู้ให้บริการในเรื่องต่างๆเหล่านี้มีข้อจำกัดทางกฎหมาย โดยเฉพาะหากชุมชนโครงการบ้านจัดสรรใดไม่ได้ยกสาธารณูปโภคในโครงการให้เป็นสาธารณะประโยชน์ คือไม่ได้มอบให้เป็นสิทธิ์แก่รัฐ รัฐก็ไม่สามารถเข้าไปดูแลได้ ทั้งๆที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรก็เป็นผู้เสียภาษีให้กับรัฐก็ย่อมที่ได้รับการบริการในส่วนนี้ได้ด้วยเช่นกัน ซึ่งหากพิจารณาในรายละเอียดแล้วจะเห็นว่า ชุมชนโครงการบ้านจัดสรรก็คงไม่แตกต่างจากชุมชนอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นชุมชนในระดับหมู่บ้าน ชุมชนในระดับตำบล หรือชุมชนในระดับอำเภอ เพราะหมู่บ้านจัดสรรเองก็มีโครงการในหลายขนาด และบางโครงการก็พบว่ามีผู้อยู่อาศัยมากกว่าผู้อยู่อาศัยในแต่ละอำเภอด้วยซ้ำไป การพัฒนาชุมชนโครงการบ้านจัดสรรให้ได้ความเป็นอยู่ที่ดี มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ก็น่าจะเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะเป็นการช่วยเหลือการบริหารงานของทางราชการ รัฐจึงน่าที่จะได้มีการแก้ไขประเด็นข้อกฎหมายที่เป็นข้อจำกัดต่อการเข้าไปจัดการดูแลและให้ความช่วยเหลือบางประการแก่ชุมชนโครงการบ้านจัดสรร โดยเฉพาะการบริการพื้นฐานขั้นต้น เพราะการที่กลุ่มคนเหล่านี้ไม่ต้องการยกสาธารณูปโภคบางส่วนให้เป็นสาธารณะประโยชน์นั้นก็เพราะผลในด้านความสงบและความปลอดภัยในชุมชน แต่ในฐานะผู้เสียภาษีแล้วกลุ่มเหล่านี้ไม่ควรที่จะต้องเสียสิทธิในการที่จะได้รับการบริการจากรัฐ เพียงเพราะข้อจำกัดทางกฎหมายที่ไม่ก่อให้เกิดการพัฒนารูปแบบการบริหารชุมชนในรูปแบบใหม่ๆ ในขณะที่เดียวกันหากพิจารณาว่า การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรรนั้นจะเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระการทำงานของรัฐได้อีกทางหนึ่ง รัฐจึงควรที่จะได้มีการแก้ไขข้อกฎหมายที่เป็นข้อจำกัดต่างๆเหล่านั้น เพื่อให้เกิดการประสานงานที่ดีและมีการพัฒนาร่วมกันระหว่างหน่วยงานราชการ และชุมชนที่อยู่อาศัย อันถือเป็นหน่วยย่อยและเป็นรากฐานในการปกครอง เพื่อความมั่นคงของประเทศ