

1. 개정이유

「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령에서는 300세대 이상 또는 일정한 요건(승강기 설치, 중앙집중식 난방방식 등)을 갖춘 150세대 이상 공동주택을 ‘의무관리대상 공동주택’으로 정하여 관리하도록 규정하고 있었으나, 의무관리대상이 아닌 공동주택도 입주자등이 원하는 경우 의무관리대상 공동주택으로 전환하여 관리할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「공동주택관리법」(법률 제16381호, 2019. 4. 23. 공포, 2020. 4. 24. 시행) 및 같은 법 시행령(대통령령 제00000호, 2020. 4. 00. 공포, 2020.4. 24. 시행)이 개정됨에 따라 법 및 시행령 개정 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 이에 따른 신고서식을 개정 또는 신설하고, 주택관리업자등의 교육 시기를 조정하는 등 현행 공동주택 관리제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

2. 주요내용

가. 의무관리대상 공동주택으로 전환 또는 제외 신고 시 제출서류 및 신고서식 규정(안 제2조의2 신설 및 별지 제1호의2서식 신설)

의무관리대상 공동주택으로 전환하고자 하는 경우 또는 의무관리대상 공동주택에서 제외하고자 하는 경우 관리인 또는 입주자대표회의 회장은 입주자등의 동의를 받은 날부터 30일 이내에 전환 또는 제외를 위한 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하도록 규정하고 있는 바, 신고를 하는 경우에 제출할 서류 및 신고서식을 규정하고자 함.

나. 의무관리대상으로 전환하는 경우 관리규약의 제정 및 개정 신고자
관련조항 개정(안 제6조제2항 개정)

신축 공동주택의 관리규약 제정신고 의무자를 사업주체로 규정하고 있으나, 의무관리대상으로 전환하는 경우 관리규약의 제정 신고를 위한 의무자에 대한 규정이 없어, 사업주체 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인(관리단이 관리를 개시하기 전인 경우에는 같은 법 제9조의3제1항에 따라 공동주택을 관리하고 있는 자를 말함)임을 구체적으로 명시하고자 함.

다. 주택관리업자들의 교육 시기 조정 (안 제33조제1항 개정)

- 1) 주택관리업(법인의 경우에는 그 대표자를 말한다)을 등록한 경우
및 관리사무소장으로 배치 받은 주택관리사등은 1년 이내에 공동
주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 받도록 하고 있음
- 2) 주택관리업 등록 또는 관리사무소장 배치 후 상당기간 관련 교육
이수 없이 업무를 수행하는 경우에는 관련 법령 및 규정에 대한
이해 부족 등으로 체계적·전문적 관리가 소홀할 수 있으므로, 앞
으로는 3개월 이내에 교육을 받도록 하여 주택관리업자 또는 관리
사무소장의 역할 수행을 위한 자질과 역량을 강화하여 입주자등
을 보호하고자 함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2020. 1. 29. ~ 3. 9.)

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 중

공동주택관리법 시행규칙 일부개정령안

공동주택관리법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장의 제목 “공동주택의 관리방법”을 “공동주택의 관리방법 등”으로 한다.

제2조의2를 다음과 같이 신설한다.

제2조의2(의무관리대상 공동주택 전환 등 신고) ① 법 제10조의2 및 영 제2조제4항에 따른 신고서는 별지 제1호의2서식과 같다.

② 제1항에 따라 의무관리대상으로 전환 신고 또는 제외 신고(이하, “전환 등”이라 한다)를 하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부해야 한다.

1. 의무관리대상 공동주택으로 전환 신고: 영 제2조제4항제1호에 따른 전환 제안서(제안자 명부를 포함한다) 및 그에 따른 입주자등의 동의서, 입주자등의 명부
2. 의무관리대상 공동주택에서 제외 신고: 영 제2조제4항제2호에 따른 제외 제안서(제안자 명부를 포함한다) 및 그에 따른 입주자등의 동의서, 입주자등의 명부

제6조제2항 각 호 외의 부분 중 “사업주체를 말한다”를 “사업주체 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말하며, 관

리단이 관리를 개시하기 전인 경우에는 같은 법 제9조의3제1항에 따라 공동주택을 관리하고 있는 자를 말한다. 이하 같다”로 한다.

제33조제1항제1호 및 제2호 중 “1년”을 각각 “3개월”로 한다.

별지 제1호의2서식을 별지와 같이 신설한다.

별지 제13호서식 제2호에 다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 「공동주택관리법 시행령」 제39조제7항에 따라 입주자가 하자담보책임 종료 확인서를 직접 작성할 수 있습니다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 2020년 4월 24일부터 시행한다.

제2조(주택관리업자 등의 교육에 관한 적용례) 제33조제1항의 개정 규정은 이 규칙 시행 이후 주택관리업을 등록하거나 관리사무소장으로 배치된 사람부터 적용한다.

의무관리대상 공동주택 전환 등 신고서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다. (앞쪽)

접수번호		접수일		처리기간 10 일		
신고구분		의무관리대상으로 전환 신고 [] 의무관리대상에서 제외 신고 []				
신고인 (대표자)	성명	생년월일		직위 관리인[] 입주자등이 지정하는 자 [] 입주자대표회의 회장[]		
	주소 (전화번호:)					
단지현황	단 지 명					
	단지주소					
	건설세대수	세대	승강기 유무	대 없음[]		
	난방방식	중앙난방방식 [] 지역난방방식 [] 개별난방방식 []	건 물 동 수	개동		
	사용검사일	년 월 일	사업계획승인일	년 월 일		
	사업주체	명 칭				
소재지						
입주자등 동의 결과	의무관리대상으로 전환 []			의무관리대상에서 제외 []		
	입주자등의 수	찬성(비율)	반대(비율)	입주자등의 수	찬성(비율)	반대(비율)
「공동주택관리법」 제10조의2, 같은 법 시행령 제2조제4항 및 같은 법 시행규칙 제2조의2에 따라 위와 같이 신고합니다.						
				년 월 일		
신고인(대표자):				(서명 또는 인)		
특 별 자 치 시 장 특 별 자 치 도 지 사 시장·군수·구청장				귀하		
첨부서류	1. 의무관리대상으로 전환 또는 의무관리대상에서 제외 제안서(제안자의 명부를 포함한다) 2. 제1호에 따라 전환 또는 제외에 동의하는 입주자등의 동의서 각 1부 3. 입주자등의 명부 1부					

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

작성방법

1. “신고인(대표자)” 란에는 관리인(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말한다) 또는 입주자등의 연서하여 지정하는 경우 그 대표자, 입주자대표회의 회장을 적습니다.
2. 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

처리절차



신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2장 <u>공동주택의 관리방법</u> <u><신 설></u>	제2장 <u>공동주택의 관리방법 등</u> <u>제2조의2(의무관리대상 공동주택</u> <u>전환 등 신고) ① 법 제10조의2</u> <u>및 영 제2조제4항에 따른 신고</u> <u>서는 별지 제1호의2서식과 같</u> <u>다.</u> <u>② 제1항에 따라 의무관리대상</u> <u>으로 전환 신고 또는 제외 신고</u> <u>(이하, “전환 등”이라 한다)를</u> <u>하려는 자는 다음 각 호의 구분</u> <u>에 따른 서류를 첨부해야 한다.</u> <u>1. 의무관리대상 공동주택으로</u> <u>전환 신고: 영 제2조제4항제1</u> <u>호에 따른 전환 제안서(제안</u> <u>자 명부를 포함한다) 및 그에</u> <u>따른 입주자등의 동의서, 입주</u> <u>자등의 명부</u> <u>2. 의무관리대상 공동주택에서</u> <u>제외 신고: 영 제2조제4항제2</u> <u>호에 따른 제외 제안서(제안</u> <u>자 명부를 포함한다) 및 그에</u> <u>따른 입주자등의 동의서, 입주</u> <u>자등의 명부</u>
제6조(관리규약의 제정 및 개정	제6조(관리규약의 제정 및 개정

② 입주자대표회의의 회장(관리
규약 제정의 경우에는 사업주체
를 말한다)은 영 제21조에 따라
시장·군수·구청장에게 제1항
에 따른 신고서를 제출할 때에
는 다음 각 호의 구분에 따른
서류를 첨부하여야 한다.

제33조(주택관리업자 등의 교육)

① 법 제70조제1항에 따라 주택관리업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다) 또는 관리사무소장은 다음 각 호의 구분에 따른 시기에 영 제95조제3항제2호에 따라 교육업무를 위탁받은 기관 또는 단체(이하 “교육수탁기관”이라 한다)로부터 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 하며, 교육수탁기관은 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등에 대해서도 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 시행할 수 있다.

② -----
----- 사업주체
또는 「집합건물의 소유 및 관리
에 관한 법률」에 따른 관리인
을 말하며, 관리단이 관리를 개
시하기 전인 경우에는 같은 법
제9조의3제1항에 따라 공동주
택을 관리하고 있는 자를 말한
다. 이하 같다-----.

제33조(주택관리업자 등의 교육)

①

1. 주택관리업자: 주택관리업의 등록을 한 날부터 <u>1년</u> 이내 2. 관리사무소장: 관리사무소장으로 배치된 날(주택관리사보로서 관리사무소장이던 사람이 주택관리사의 자격을 취득한 경우에는 그 자격취득일을 말한다)부터 <u>1년</u> 이내 ② ~ ⑤ (생략)	1. ----- ----- <u>3개월</u> ----- ----- 2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>3개월</u> ----- ----- ② ~ ⑤ (현행과 같음)
---	---