

배 포 일 시	2022. 12. 8.(목)				
담당 부서 <총괄>	주택정책관 주택건설공급과	책임자		과 장	강태석 (044-201-3374)
		담 당 자	관리비·안전	서기관	박대종 (044-201-3382)
			주택관리업자	사무관	박경원 (044-201-3372)
			관리규약준칙	사무관	신수정 (044-201-3374)
			장기수선계획	사무관	김선미 (044-201-3376)
보도일시	2022년 12월 9일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 8.(목) 11:00 이후 보도 가능				

관리비의 투명성 및 공동주택 안전 관리를 강화하겠습니다.

- 9일부터 「공동주택관리법」 하위법령 개정안 입법예고 -

□ 공동주택 관리비의 투명성을 높이고, 침수 등에 대비하는 안전관리는 강화하며, 다양한 규제개선을 통한 관리의 효율성을 높이거나 제도개선을 추진한다.

○ 국토교통부(장관 원희룡)는 10월 24일 발표한 관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안의 후속 조치와 함께 공동주택의 안전관리 강화 및 관리 효율성을 높이기 위한 다양한 규제개선사항을 담은 「공동주택관리법 시행령 및 시행규칙」 개정안을 입법예고('22.12.9~'23.1.19) 한다고 밝혔다.

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 관리비 사각지대 해소·투명화를 위한 개선방안 후속 조치

○ 공동주택의 관리비 등의 공개 의무대상을 당초 100세대 이상 공동주택에서 50세대 이상 공동주택으로 확대한다.(시행령 안 제23조)

- 다세대 등 소규모 공동주택의 관리비 등 내역이 불투명하고, 불합리한 비용부담 사례가 발생한다는 지적에 따라 입주민 등의 알 권리를 강화하고 관리비의 투명성을 강화할 수 있을 것으로 기대된다.

※ 다만, 이번 의무 공개대상에 신규 편입되는 50세대 이상 100세대 미만 공동주택은 관리주체 업무부담 경감 등을 위해 공개항목을 간소화(21개→13개)

- 관리규약준칙 항목에 입주자대표회의 운영 시 회의록 작성, 녹음, 녹화 등에 관한 사항을 추가한다.(시행령 안 제19조)
 - 입주자대표회의는 입주민이 선출한 동별 대표자로 구성된 자치 의결 기구로서, 공동주택관리와 관련한 중요사항을 결정함에 있어 운영의 투명성이 강화될 것으로 기대된다.
- 관할 지자체는 주택관리업자에 대한 영업정지 등 법령 위반사실을 발견 하거나 과태료 부과시, 등록지 지자체에 행정처분을 요구하거나 과태료 부과사실을 통보하도록 규정한다. (시행령 안 제67조, 제100조)
 - 등록지 지자체에서 주택관리업자의 전국 행정처분 사항을 체계적으로 관리할 수 있게 됨에 따라 행정처분의 실효성이 높아질 것으로 기대된다.

※ 주택관리업자 선정 적격심사시 각 기업은 등록지 시·군·구에서 행정처분 확인서를 발급받아 입찰 시행 공동주택에 제출토록 하고 있음

- 관리사무소장이 관리비 등 계좌의 잔액과 장부상 금액의 일치 여부를 매월 확인하도록 규정한다. (시행규칙 안 제30조)
 - 관리사무소장이 관리비 집행에 대한 내부통제절차를 강화함으로써, 회계직원의 횡령을 방지하고 관리비 집행의 투명성을 제고할 수 있을 것으로 기대된다.

② 지하주차장의 침수예방을 위한 관리강화 및 규제개선사항 등 반영

- 공동주택 안전사고 예방을 위해 수립하는 안전관리계획에 지하주차장 침수 예방 및 침수 시 대응사항을 포함하고, 우기 안전진단 대상에 주차장을 추가한다. (시행령 안 제33조, 시행규칙 안 별표2)

- 최근 태풍·홍수로 인해 공동주택 지하주차장이 침수되면서 인명피해가 발생한 바 있어, 이에 대비한 시설물의 안전관리 강화를 위한 조치이다.
- 「공동주택관리법」 개정(6.10)으로 입찰의 중요사항에 대한 입주자 과반수 동의절차가 신설·시행(12.11)*됨에 따라,
 - 기존 주택관리업자와의 재계약 절차 중 중복되는 절차를 통일하여 과도한 중복규제를 완화한다. (시행령 안 제5조)
 - 입주자 의견수렴과 입주자대표회의 의결 등 시행령의 중복된 절차를 삭제하여 선정절차를 간소화함으로써 관리업무의 효율성이 증대될 것으로 기대된다.

* 신설된 입주자 과반수 동의절차를 포함한 주택관리업자 선정절차를 안내하여 새로운 절차 도입에 따른 혼란을 최소화할 예정

※ 기존 주택관리업자와 재계약 시 중복 규제 개선사항(3단계→2단계)

기존 절차('22.12.11 시행)	개선 절차
① <u>입주자대표회의 의결</u> (과반수 찬성) → 입찰의 중요한 사항 의결	① 좌 동
② <u>입주자등 1/10 이상</u> 이의제기가 없고, <u>입주자대표회의 2/3 이상</u> 찬성 → 기존 주택관리업자와 재계약시	다 ② < 삭 제 >
③ <u>입주자등 과반수 동의</u> ('22.12.11.부터 시행) → 입찰의 중요한 사항 동의	③ 좌 동

- 첨단 보안·방범시설 도입이 가능하도록 입주자등의 과반수 동의를 통해 자체적으로 장기수선계획 수립기준 항목을 조정할 수 있도록 한다. (시행규칙 안 제8조, 안 별표1)
- 사회적·기술적 환경변화를 반영하여 입주자등의 자율적 결정에 따라 첨단 보안·방범시설 도입함으로써 안전하고 편리한 주거환경을 조성할 수 있을 것으로 기대된다.

□ 국토교통부 강태석 주택건설공급과장은 “이번 개정을 통해 서민경제에서 큰 부분을 차지하는 관리비의 징수 및 집행의 투명성이 제고되고, 공동주택을 보다 안전하게 관리하는데 보탬이 될 것으로 전망” 하면서, “앞으로도 공동주택 관리와 관련한 국민 불편 사항들을 적극적으로 발굴 하겠다.” 라고 밝혔다.

□ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/ 법령정보/입법예고”, 통합입법예고시스템(<http://opinion.lawmaking.go.kr>)에서 확인할 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집 또는 통합입법예고시스템을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 주택건설공급과
전화: 044-201-3372, 3368, 팩스 044-201-5684

