

관리주체 및 관리방법 결정

(공동주택관리법 제5조, 제11조 및 영 제8조, 제3조)

입주아파트

사업주체가 입주예정자의 과반수
입주할 때까지 공동주택을 관리



사업주체는 입주자의 과반수 입주
시 입주자에게 관리요구



입주자는 3개월 이내에 입주자대표
회의 구성



기존아파트

관리방법은 입주자대표회의 의결
또는 입주자등의 1/10이상이 제안



입주자등의 과반수의 찬성으로 결
정



결정한 그 날부터 30일 이내 시장·
군수·구청장에게 신고, 사업주체
에게 통지



위탁관리의 경우 주택관리업자는
주택관리업자 및 사업자선정지침에
따라 선정

법제5조(공동주택의 관리방법)①

의무관리대상 공동주

택을 제6조제1항에 따라 자치관리하거나 제7조제1항에 따라 주
택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

② 입주자등이 공동주택의 관리방법을 정하거나 변경하는 경우에는
대통령령으로 정하는 바에 따른다.

법제11조(관리의 이관)①

의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주

체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리
하여야 하며, **과반수가 입주하였을 때**에는 입주자
등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해
당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다.

② 입주자등이 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은
날부터 **3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의**
를 구성하여야 한다.

시행령 제8조(입주자등에 대한 관리요구의 통지)① 사업주체는 법 제11조
제1항에 따라 입주자등에게 입주예정자의 과반수가 입주한 사실을 통
지할 때에는 통지서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 총 입주예정세대수 및 총 입주세대수
2. 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수
3. 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구
4. 사업주체의 성명 및 주소(법인인 경우에는 명칭 및 소재지를 말한다)

시행령 제3조(관리방법의 결정 방법) 법 제5조제2항에 따른 공동
주택 관리방법의 결정 또는 변경은 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 방법으로 한다.

1. 입주자대표회의의 **의결로 제안**하고 **전체 입주자등의 과반수**
가 찬성
2. 전체 입주자등의 **10분의 1 이상**이 제안하고 **전체 입주자등**
의 과반수가 찬성

시행령 제9조(관리방법 결정 등의 신고) 법 제11조제3항에 따라
입주자대표회의의 회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를
대행하는 사람을 포함한다. 이하 같다)은 공동주택 관리방법의
결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의
선정을 포함한다) 또는 변경결정에 관한 신고를 하려는 경우에
는 **그 결정일 또는 변경결정일부터 30일 이내에 신고서를 특별**
자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(구청장은 자치구의 구
청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 제출하여
야 한다.

시행령 제10조(관리업무의 인계)①

법 제13조제1항에 따라 사업주

체는 같은 조 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 **날부터 1개**
월 이내에 해당 공동주택의 관리주체에게 공동주택의 관리업
무를 인계하여야 한다.