

03 февраля 2020

## **Австралия: Будут ли реформы направлены на преодоление нынешнего кризиса доверия, затрагивающего строительную отрасль штата Новый Южный Уэльс?**

**Вкратце - Правительство штата Новый Южный Уэльс выпустило и проводит консультации по законопроекту, направленному на усиление подотчетности специалистов-строителей и улучшение качества и соответствия дизайна и документации в строительной отрасли штата Новый Южный Уэльс.**

В 2019 году правительство штата Новый Южный Уэльс опубликовало проект [закона о практиках](#) в области [проектирования и строительства 2019 года](#) для обратной связи с отраслью. Законопроект является ответом на [доклад Шерголд Вейр](#), подготовленный ВМФ (Форум министров зданий), в котором рассматривается эффективность систем обеспечения соблюдения и соблюдения требований в строительной отрасли.

Законопроект был опубликован на фоне того, что представители СМИ и промышленности назвали серьезным кризисом доверия в строительной отрасли на государственном, национальном и международном уровнях. Он следует за серией широко освещаемых событий, таких как крупные дефекты опаловой башни и башни талисмана в Сиднее, пожары Лакросс и Нео 200 в Мельбурне и пожар в лондонской башне Гренфелл, вызванный горючей оболочкой. В отчете Шергольд Вейр было сказано:

Проблемы привели к снижению общественной уверенности в том, что строительная и строительная промышленность может предоставить безопасные здания, соответствующие стандартам, которые будут соответствовать ожидаемым стандартам в течение длительного времени.

Мы читали многочисленные сообщения ... [и] о распространенности серьезных нарушений нормативных требований в недавно построенных зданиях. К ним относятся несоответствующая облицовка, попадание воды, приводящее к образованию плесени и структурным нарушениям, несостоятельная конструкция крыши и плохо сконструированные огнестойкие элементы.

### **Как Билл решит эти проблемы?**

Законопроект предусматривает комплекс реформ, направленных на усиление ответственности строителей, архитекторов и проектировщиков многоэтажных и многоквартирных жилых домов, а также на повышение качества и соответствия проектной документации.

Он также стремится обеспечить потребителей утешением того, что профессионалы-строители обязаны позаботиться о конечных пользователях своей продукции и будут нести ответственность перед последующими владельцами за дефекты и экономические потери, вызванные дефектными работами.

## **Декларации о соответствии и регулируемые конструкции**

Согласно предлагаемому законодательству, зарегистрированные специалисты (строители, архитекторы и другие специалисты по проектированию) должны будут:

- Декларации о соответствии проекта: должны быть сделаны проектировщиками и архитекторами и должны заявить, что этот дизайн был выполнен в соответствии с ВСА для регламентированных проектов, и
- Декларации соответствия здания: должны быть сделаны строителями, которые выполнили работы, которые охватываются режимом, и которые должны заявить, что строительные работы были проведены в соответствии с соответствующими стандартами и допусками, изложенными в ВСА

В законопроекте предусмотрены «регулируемые конструкции», которые представляют собой конструкции для строительных элементов для предписанных классов строительных работ или для конкретного строительного элемента, такого как противопожарные конструкции, гидроизоляция, несущие компоненты зданий и т. Д. Если конструкция попадает в категорию «регламентированный дизайн», тогда специалисты-проектировщики, участвующие в этом проекте, должны быть зарегистрированы в соответствии с новым режимом, и им необходимо будет сделать заявление о том, что проект соответствует требованиям ВСА. Строитель не должен начинать какие-либо работы, связанные с регулируемым дизайном, до тех пор, пока от зарегистрированного практикующего дизайнера не будет получен окончательный дизайн, и они не предоставят декларацию в отношении этого проекта.

## **Регистрационные требования и штрафы**

Любые специалисты по строительству и проектированию, которые делают декларации о соответствии здания или декларации о соответствии конструкции, должны быть зарегистрированы в реестре, который ведет Департамент обслуживания потребителей штата Новый Южный Уэльс.

Департамент обслуживания потребителей будет иметь право:

- исследовать пригодность человека для регистрации
- проводить расследования и принимать дисциплинарные меры
- навязывать условия, приостанавливать или изменять регистрацию практикующего
- выпуск шоу причина уведомления о нарушениях
- выдавать приказы о прекращении работы за нарушение законодательства, и
- приостановить регистрацию практикующего.

Предусматривается также режим наказания, предусматривающий наказание в размере до 220 000 долл. США для физического лица и 330 000 долл. США для юридического лица, а также условия лишения свободы за заведомо ложные заявления.

Интересно, что законопроект не предусматривает инженеров, имеющих требование для регистрации. Это было публично раскритиковано Инженерами Австралии. В настоящее время люди, которые не имеют инженерной квалификации или опыта, могут заявить о себе как об инженере и выполнять нерегулируемую работу над крупными проектами в области

инфраструктуры и развития. Инженеры Австралии открыто просили правительство штата Новый Южный Уэльс ввести обязательную регистрацию инженеров.

## **Обязанность заботы о последующих владельцах**

В законопроекте предлагается расширить обязанность по уходу, возлагаемую на строителей на последующих владельцев, независимо от того, с кем застройщик первоначально заключил контракт на строительные работы. Это будет достигнуто путем реализации законодательной базы для преодоления существующих ограничений общего права для правопреемников. Нынешняя позиция в соответствии с общим правом заключается в том, что застройщики обязаны бережно относиться к сторонам, изначально заключившим контракт на строительные работы, а не к каким-либо последующим владельцам имущества. Важно отметить, что это воздействие будет дополнительным к потенциальным обязательствам, с которыми строители сталкиваются в соответствии с законодательными гарантиями, уже введенными Законом о жилищном строительстве 1989 года .

Эти реформы предназначены для защиты последующих владельцев от экономических потерь, вызванных дефектными строительными работами. С практической точки зрения, эти реформы призваны предоставить потребителям комфорт, при котором в таких ситуациях, как дефекты, возникающие в Опаловой башне, застройщик будет нести ответственность за экономические потери потребителя. Категории защищаемых лиц будут включать корпорации владельцев, отдельных правообладателей, а также ассоциации сообщества, участковых или районных организаций.

## **Понятно, что эти реформы повлияют на строителей, дизайнеров и архитекторов, но как эти изменения повлияют на разработчиков?**

Хотя введение окончательного законодательства создаст дополнительные уровни соответствия для строителей и их консультантов (и, следовательно, для разработчика, чтобы управлять в процессе разработки), маловероятно, что законодательство и любые последующие нормативные акты будут захватывать разработчиков или непосредственно создавать обязательства для Разработчика в отношении строительства или дизайна.

Рыночные настроения заключаются в том, что разработчики будут нести более высокие затраты на разработку из-за затрат на соблюдение нормативных требований и страховки для специалистов по строительству и проектированию. В конечном счете, однако, разработчики должны выиграть от улучшения настроений потребителей в отношении строительной отрасли.

## **И что дальше?**

Окончательный законопроект еще не принят правительством НЮУ. Правительство выразило намерение доработать законопроект и правила, которые будут включены в законопроект в 2020 году.

Ссылка на статью: [Австралия: Будут ли реформы направлены на преодоление нынешнего кризиса доверия, затрагивающего строительную отрасль штата Новый Южный Уэльс?](#)