



Программа восстановления жилья в штате Нью-Йорк (NY Rising)

Наем генерального подрядчика

Редакция от 25 февраля 2015 г.

Генеральный подрядчик (ГП) – это компания, которую вы нанимаете для управления строительными работами: реконструкцией, подъемом или полным восстановлением здания. ГП отвечает за управление всеми аспектами работ: за оценку количества и стоимости материалов, за наем субподрядчиков, составление графика работ и ведение ежедневного надзора. Стандартный строительный проект состоит из множества компонентов, управлять которыми будет ГП от вашего имени. Электрики, водопроводчики, специалисты по ОВКВ работают на ГП. До того, как получить первую часть субсидии в рамках программы NY Rising для кондоминимумов и кооперативов, вы должны будете заполнить бланк **Уведомления о выборе профессионального проектировщика и подрядчика** с указанием имени и номера лицензии подрядчика и (или) профессионального проектировщика.

В некоторых ситуациях вы можете сэкономить деньги и не приглашать ГП, но ГП оказывает ценную помощь вашему проекту, экономя деньги и время в долгосрочной перспективе. ГП тесно сотрудничают с субподрядчиками и могут договориться о сниженных расценках на выполнение тех работ, которые без скидки будут вам не по карману.

Подрядчики, занимающиеся ремонтом зданий, должны иметь лицензию, действующую в округах [Суффолк](#), [Нассау](#), [Вестчестер](#), [Патнам](#), и [Рокленд](#). Перед тем, как нанимать подрядчика, нажмите на ссылку с названием своего округа и проверьте, имеет ли этот подрядчик лицензию на работу в нем. Если вы проживаете в округе, который не входит в данный перечень, необходимо обратиться в местный муниципалитет и проверить наличие его лицензии.

Помимо наличия окружной лицензии город, деревня или селение также могут потребовать наличия лицензии у ГП в вашей юрисдикции. Обратитесь в местный департамент по строительству и узнайте их требования. Во многих случаях вам потребуется архитектор или инженер, имеющий лицензию на работу в штате Нью-Йорк для предоставления плана. Все проектировщики и (или) подрядчики по ведению строительных работ должны иметь действующие лицензии от штата Нью-Йорк (если таковые требуются) и не должны быть внесены в федеральный «черный список».

Все генеральные подрядчики должны предоставить вам следующие подтверждающие документы:

- Окружная лицензия, номер и срок ее действия.



- Имя (как указано в лицензии и в документах управления по делам потребителей).
- Адрес компании (как указано в документах управления по делам потребителей).
- Страхование гражданской ответственности, где ваше имя указано в полисе в качестве дополнительного застрахованного лица.
- Компенсация для рабочих.
- Автомобильная страховка.
- Гарантийные обязательства и облигации на договоры общей суммой выше 100 000\$.
- Страхование строительных рисков (полис должен покрывать потери конструкции в процессе строительства).

Также необходимо проверить, каким образом генеральный подрядчик будет обеспечивать полное страховое покрытие для субподрядчиков. Номер и срок действия лицензии, имя держателя и адрес необходимо проверить на веб-сайте вашего округа.

К процедуре выбора ГП необходимо относиться так же, как и к любому собеседованию:

- Запрашивайте рекомендации и образцы ранее выполненной работы.
- Анализируйте предлагаемый объем работ и запрашивайте смету по проекту.
- Проверяйте предоставленные рекомендации и интересуйтесь качеством предыдущей работы и удовлетворенностью заказчика.
- Спрашивайте, работают ли они с проектами вашего масштаба.
- Интересуйтесь, сколько проектов они будут вести одновременно.

Можно запросить и сравнить сметы от нескольких подрядчиков.

По закону штата Нью-Йорк ГП обязан оформить в письменном виде договор на ведение строительных работ.

Договор должен быть оформлен в письменном виде, написан разборчиво, по-английски и доступным языком. До начала работ заказчику необходимо предоставить экземпляр договора. В договоре генерального подряда должна содержаться следующая информация:

- Имя, адрес и номер телефона генерального подрядчика.
- Ориентировочные сроки начала и завершения работ с учетом резерва на непредвиденные обстоятельства, способные сдвинуть срок сдачи.
- Подробное описание работ, марок материалов, номеров моделей и прочая информация, относящаяся к вашему проекту, вместе с ценой.
- Утвержденный график оплаты; может включать первоначальный взнос и последующие поэтапные платежи вплоть до завершения работ.
- Последняя выплата осуществляется после выполнения перечня проверок, прохождения всех требуемых инспекций, получения акта приемки здания в эксплуатацию и всех документов, требуемых в рамках программы NY Rising для владельцев жилья.