



Программа восстановления жилищного фонда «Возрождение Нью-Йорка» (New York Rising) Наем генерального подрядчика для МНОГОКВАРТИРНОГО жилья

В редакции от 27 мая 2014 г.

Генеральный подрядчик (GC) — это частное лицо или компания, которую вы нанимаете для управления вашим проектом строительства, будь то ремонт, поднятие или полная перестройка вашего жилья. Ваш GC будет отвечать за распоряжение всеми аспектами строительства: оценка объемов и стоимости материалов, наем субподрядчиков, составление графиков работ и ежедневный контроль за ними. Типичный проект по строительству состоит из множества задач. GC будет руководить их выполнением от вашего имени. GC знает, кто выполняет какую работу, где, когда и почему — он соединяет вместе все разрозненные детали.

Генеральный подрядчик должен иметь лицензию в округах [Саффолк](#), [Нассау](#), [Вестчестер](#), [Патнам](#) и [Рокленд](#). Перед тем как нанимать GC, пройдите по ссылке вашего округа (см. выше), чтобы проверить, имеет ли этот подрядчик лицензию или регистрацию в вашем округе. Если вашего округа нет в приведенном выше списке, узнайте о лицензионных требованиях в вашем местном муниципалитете.

Кроме лицензий округа, ваш город, поселок или деревня также могут требовать лицензирования GC на своей территории. Выясните это в местном строительном управлении. Во многих случаях подавать план на рассмотрение должен лицензированный штатом Нью-Йорк архитектор или инженер. Программа восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка» требует, чтобы вы наняли лицензированного штатом Нью-Йорк архитектора или инженера, если стоимость вашего строительного или ремонтного проекта превышает 10 000,00 долларов.

Любой генеральный подрядчик должен предоставить вам документальное подтверждение следующей информации:

- Лицензия округа, ее номер и срок действия;
- Имя, как оно указано на лицензии и в записи отдела по делам потребителей;
- Физический адрес компании, или как он указан в записи отдела по делам потребителей;
- Общая страховка ответственности, в полисе которой вы указаны как дополнительное застрахованное лицо;
- Страховка компенсации работникам;
- Автомобильная страховка.
- Страховка строительных рисков (покрывает риск потери вашего строения в ходе строительных работ) Вам следует также удостовериться в том, что ваш генеральный подрядчик обеспечил полное страхование всех субподрядчиков. Лицензию, имя, адрес и срок действия можно проверить на веб-сайте, который поддерживает ваш округ.

Нанимая GC, подходите к процессу так, как будто вы принимаете на работу сотрудника: поинтересуйтесь примерами его предыдущих проектов, обсудите предполагаемый объем работы



и попросите предварительно рассчитать ваш проект. Сделайте запросы по приведенным примерам и поинтересуйтесь качеством работ и общей удовлетворенностью клиентов. Вы также можете запросить и сравнить предварительные расчеты от нескольких различных подрядчиков.

Закон штата Нью-Йорк требует, чтобы генеральный подрядчик предоставлял письменный договор на работы по обустройству жилья. Договоры должны быть оформлены в письменной форме, быть разборчивыми для чтения и понятно изложенными. Копия договора должна быть предоставлена клиенту до выполнения любых видов работ. Договор генерального подряда должен содержать следующее:

- Имя, адрес и телефонный номер генерального подрядчика;
- Примерные даты начала и завершения с перечислением непредвиденных обстоятельств, которые могут изменить дату завершения;
- Специализированное описание работ, материалов, торговых марок, номеров моделей и прочие значимые сведения, относящиеся к вашему конкретному проекту, а также цена;
- Установленный график платежей; часто может быть в форме первоначального взноса с последующими промежуточными платежами по завершению работ;
- Окончательный платеж осуществляется при наличии заполненной дефектной ведомости, выполненных необходимых проверок, наличия акта приемки строения и выполнения всех требований программы «Возрождение Нью-Йорка».

Управление губернатора по восстановлению после урагана (Governor's Office of Storm Recovery, GOSR) считает своей обязанностью развивать возможности для максимально возможного участия предприятий, принадлежащих представителям меньшинств и женщинам, и для предоставления работы представителям меньшинств и женщинам в рамках реализации всех подрядов, финансируемых штатом Нью-Йорк и CDBG-DR. GOSR поощряет наем предприятий, принадлежащих представителям меньшинств и женщинам и представляющих собой компании со специальным долевым участием не менее 51%.

В соответствии с Разделом 3 Закона о жилищном строительстве и городском развитии 1968 г., GOSR стремится способствовать тому, чтобы возможности трудоустройства и другие экономические возможности, создаваемые в рамках программ финансовой помощи HUD, в наибольшей возможной степени и при соблюдении федеральных законодательных норм, законов штата и местных законов и норм, предназначались лицам с низким и очень низким уровнем дохода, особенно тем, кто получает жилищную помощь от государства, а также коммерческим предприятиям, которые предоставляют экономические возможности лицам с низким и очень низким уровнем дохода.

«Резидент, соответствующий Разделу 3» — это: 1) лицо, проживающее в государственном жилищном фонде, или 2) лицо с низким или очень низким уровнем дохода, проживающее в городской или пригородной зоне или в негородском округе, где действует расширенный список видов помощи, определяемой Разделом 3. «Коммерческая компания, соответствующая Разделу 3» — это коммерческое предприятие, которое может предоставить свидетельство о соответствии одному из следующих критериев: 1) предприятие на 51% или более принадлежит резидентам, соответствующим Разделу 3; 2) не менее 30% сотрудников, занятых на полную ставку, являются резидентами, соответствующими Разделу 3, в настоящий момент или были таковыми в течение трех лет с даты приема на работу; 3) при необходимости может предоставить доказательства предоставления субподряда в объеме, превышающем 25% выраженной в долларах суммы всех субподрядов коммерческим компаниям, соответствующим одному из двух приведенных выше критериев.