



Что нужно знать о найме подрядчиков, специалистов по реконструкции и разнорабочих

Вы планируете нанять людей для выполнения работ у себя дома или в другом помещении? Нужно нанимать с умом.

При планировании ремонта дома или его реконструкции мы часто забываем о финансовых рисках. Каждый год в L&I (Министерство труда и промышленности) поступает сотни жалоб от домовладельцев, нанявших людей, которые выдавали себя за «подрядчиков».

подавляющее большинство подрядчиков штата Washington честные и квалифицированные. Они ориентируются на удовлетворение ожиданий своих клиентов. Но они не станут отрицать того, что потребителям следует быть осторожными. Финансовые последствия плохо выполненной или незаконченной работы могут пагубно сказаться на благосостоянии любого собственника жилья.

**Что можно сделать, чтобы защитить себя?
Убедитесь, что нанимаете зарегистрированного подрядчика.**

Подрядчики **ДОЛЖНЫ БЫТЬ** зарегистрированы в Washington, если они:

- выполняют любые работы, которые «предусматривают внесение изменений в текущее состояние недвижимости»;
- предоставляют рекомендации и консультации в отношении строительного проекта;
- занимаются строительством жилых зданий или приобретают недвижимость для ее дальнейшей перепродажи.

Подрядчики **НЕ ОБЯЗАНЫ** регистрироваться, если они предоставляют такие услуги, как:

- очистка водостоков;
- обрезка деревьев или стрижка газона;
- мойка окон.



Кто такой зарегистрированный подрядчик?

Зарегистрированный подрядчик должен иметь гарантию завершения проекта, страховку ответственности и лицензию на ведение бизнеса в Washington. Вся информация находится в свободном доступе онлайн: www.Lni.wa.gov/Contractors.

Штат Washington *не* требует, чтобы подрядчики проходили проверку знаний и навыков при регистрации (хотя L&I и обязывает проходить проверку и получать соответствующие лицензии электриков и сантехников). Тем не менее, никто не имеет права выполнять работу, рекламировать свои услуги или подавать ценовые предложения, не будучи зарегистрированным подрядчиком.

Как требования в отношении гарантий и страхования в законах штата Washington о трудоустройстве помогают защитить собственников жилья?

- **Они предоставляют вам право получить возмещение уплаченной суммы:** обязательные *гарантии* предоставляют собственникам жилья право получить возмещение уплаченной суммы, если работа не была закончена или если, по их мнению, она была выполнена некачественно. В таких случаях вы можете подать исковое заявление в суд высшей инстанции в отношении гарантий подрядчика. Генеральные подрядчики должны внести залог в сумме \$12 000, а специализированные подрядчики, например маляры или специалисты по ландшафту, должны внести залог в сумме \$6 000.
- **Они могут покрыть ущерб:** обязательное страхование общей *гражданской ответственности* подрядчика на сумму \$50 000 покрывает ущерб, нанесенный вашей собственности; страхование гражданской ответственности на сумму \$200 000 покрывает и другой личный ущерб.
- **Они предоставляют возможность сотрудничества с «проверенными» компаниями:** обязательная действующая *лицензия на ведение бизнеса* в штате Washington гарантирует, что подрядчик не является «компанией-однодневкой» и что — если у подрядчика есть сотрудники — то на них распространяется производственное страхование рабочих, полученное через L&I.

Примечание: вы можете попросить подрядчика предъявить вам свой полис страхования от гражданской ответственности.

Так вы сможете проверить, что покрывается страховкой. Многие полисы страхования подрядчиков от гражданской ответственности включают в себя положения в отношении «*строительных дефектов*» и/или «*исключения для работ, которые выходят за пределы обычной деловой практики подрядчика*». Рекомендуется ознакомиться с полисом подрядчика вместе с вашим страховым агентом, особенно когда дело касается крупных проектов.

Узнайте больше здесь
www.ProtectMyHome.net

Это справочник L&I для домовладельцев, которые ищут подходящего подрядчика, с помощью которого вы сможете:

- убедиться, что подрядчик зарегистрирован в штате Washington;
- узнать, как давно он был зарегистрирован и предоставляет ли он производственное страхование рабочим, которые будут выполнять работы на территории вашей собственности;
- проверить, нет ли каких-то текущих или закрытых судебных процессов в отношении подрядчика или его страховой компании, специализирующейся на выдаче гарантий, не работала ли компания ранее под другими названиями и не было ли с ее стороны каких-либо административных правонарушений;
- скачать копию *Hire Smart Worksheet* («бланк Нанимай с умом»);
- получить пошаговое руководство, как нанять подрядчика.



Прежде чем вы наймете подрядчика или специалиста по реконструкции:

Нанимайте с умом. L&I может помочь.

1. Убедитесь, что этот подрядчик зарегистрирован.
2. Получите три предложения цены на подряд, изложенных письменно.
3. Не выплачивайте всю сумму до тех пор, пока работа не будет выполнена.

Чтобы получить больше советов о том, как нанимать с умом, перейдите по ссылке: www.ProtectMyHome.net

Если вы нанимаете для выполнения работ человека, который *не* является зарегистрированным подрядчиком, рассмотрите возможные риски и примите соответствующие меры по управлению ими.

Если вы *решите* нанять для выполнения работ человека, который *не* является зарегистрированным подрядчиком, вас *могут* рассматривать как работодателя данного лица и применять к вам требования в отношении заработной платы, уплаты налогов, компенсации при несчастных случаях, безопасности и ведения бухгалтерского учета.

Чтобы защитить себя от возможных рисков и ответственности, если вы сотрудничаете с незарегистрированным подрядчиком предпринимите описанное ниже.

- **Оформите страхование рабочих на производстве через L&I:** если ваш работник получит травму, страховка покрывает медицинские расходы и защитит вас от судебных исков. (см. страницу 4.)
- **Оплата труда не должна быть меньше минимальной заработной платы.** Вы можете найти актуальные установленные почасовые ставки по адресу www.Lni.wa.gov/WorkplaceRights.
- **Фиксируйте количество рабочих часов:** если рабочее время сотрудника превысило 40 часов в неделю, вы должны оплатить сверхурочные работы. Помимо этого, если позднее работник пожалуется, что вы некорректно производили выплаты заработной платы, у вас будут необходимые записи.
- **Платите/удерживайте налоги из заработной платы:** ознакомьтесь с необходимой информацией по адресу www.BizGuide.wa.gov.

Внимание! Не платите дважды.

Знаете ли вы, что именно владелец недвижимости несет полную ответственность за то, чтобы поставщики, субподрядчики и работники получили оплату за свою работу? Если ваш подрядчик им не заплатит, они имеют право требовать наложения ареста на *вашу* собственность, чтобы получить заработанные деньги.

Получите больше информации, ознакомившись с публикацией F625-017-000, *Facts About Construction Liens* (Факты о залоговом праве на сооружаемые объекты).

Защитите себя с помощью разрешения

Ваш подрядчик должен получить все необходимые разрешения. Если вы выполняете работы самостоятельно, вам необходимо уточнить, какие разрешения необходимы, и получить их.

- Разрешения на строительство: обратитесь в местный строительный департамент округа или города.
- Разрешение на выполнение электромонтажных работ: www.Lni.wa.gov/ElecPermit.
- Разрешение на возведение сборных домов: L&I должно одобрить план строительства и проверить новые и «модифицированные» сборные дома / дома заводского изготовления, а также жилые автофургоны на безопасность. Позвоните в местный офис L&I или перейдите по ссылке www.Lni.wa.gov/FAS.
- Разрешение на установку лифтов требуется для любых приспособлений для подъема по лестнице, из бассейна и других приспособлений для транспортировки. Чтобы получить больше информации, позвоните в офис L&I Elevator Program (Программы по установке лифтов) по телефону: 360-902-6130.

Остерегайтесь подрядчиков, которые:

- предоставляют документы или рекомендации, которые невозможно проверить;
- предлагают специальную цену при условии, что вы подпишите контракт в тот же день, или используют другие техники продаж, предусматривающие давление на клиента;
- принимают только наличные деньги, требуют большой задаток или полную предоплату;
- просят вас делать выплаты на свое имя, а не на счет компании;
- не предоставляют письменного договора или окончательного ценового предложения;
- просят вас взять разрешение на строительство; обычно требуется, чтобы этим занимался подрядчик (разрешения предназначены для того, чтобы вас защитили: они гарантируют, что выполняемые работы не нарушают строительные нормы);
- предлагают невероятно длительные гарантии;
- намерены выполнять большую часть работы в выходные или нерабочее время;
- делают предложение, которое звучит «слишком хорошо, чтобы быть правдой».

Если вы хотите создать учетную запись страхования от несчастных случаев на производстве, следуйте рекомендациям, приведенным ниже.

Если вы нанимаете людей для выполнения строительных работ, работ по реконструкции или достраиванию, и хотите оформить страховку рабочих от несчастных случаев на производстве L&I для собственной защиты, вам необходимо выполнить следующие шаги:

- Перейдите по ссылке www.BizGuide.wa.gov и заполните Master Business Application (Заявка на ведение бизнеса). Или посетите любой офис L&I или WA Dept. of Revenue Business Licensing (Департамента налогообложения выдачи лицензий на ведение бизнеса), чтобы подать заявку лично. (Адрес офиса Департамента налогообложения выдачи лицензий на ведение бизнеса можно найти по ссылке: www.bls.dor.wa.gov или позвонив по телефону 1-800-451-7985.)
- Убедитесь, что вы указали, что планируете нанимать рабочих.
- Заявка будет направлена в L&I, после чего менеджер по работе с клиентами свяжется с вами, чтобы создать учетную запись страхования от несчастных случаев на производстве. Вся процедура обычно занимает не более двух минут. Страховые взносы в рамках страхования рабочих на производстве могут отличаться (от менее чем \$ 2 в час до \$ 6 в час в случае выполнения работ с более высоким риском получения травмы). Страховое покрытие распространяется на все медицинские расходы, которые может понести работник, если получит травму во время выполнения работ для вас.

ВАЖНО! Большинство страховых полисов домовладельцев не распространяются на работников, поэтому, если вы решите нанять кого-то, кто не является зарегистрированным подрядчиком, обсудите этот вопрос со своим страховым агентом. Если вы не оформите страхование рабочих от несчастных случаев на производстве, то будете нести юридическую ответственность за расходы, которые может понести работник в случае получения травмы, и не будете защищены от судебных разбирательств.

Получите больше информации, обратившись в офис L&I Employer Services program (Программы обслуживания работодателей) по телефону: 360-902-4817.

Офисы L&I на территории штата Washington, в которых вам могут помочь

Aberdeen: 360-533-8200

Pullman: 509-334-5296

Bellevue: 425-990-1400

Sequim: 360-417-2700

Bellingham: 360-647-7300

Silverdale: 360-308-2800

E. Wenatchee: 509-886-6500

Spokane: 509-324-2600

Everett: 425-290-1300

Tacoma: 253-596-3800

Kelso: 360-575-6900

Tukwila: 206-835-1000

Kennewick: 509-735-0100

Tumwater: 360-902-5799

Moses Lake: 509-764-6900

Vancouver: 360-896-2300

Mt. Vernon: 360-416-3000

Yakima: 509-454-3700

Дополнительные ресурсы

► Office of the Attorney General, Washington State (Офис генерального прокурора штата Washington)

Получить информацию для потребителей или подать жалобу вы можете

Онлайн: www.atg.wa.gov/safeguarding-consumers

По телефону: 1-800-551-4636

► Better Business Bureau (Бюро улучшения бизнеса)

Проверить компанию или подать жалобу вы можете

Онлайн: www.bbb.org

По телефону: 206-431-2222 (западный Washington)
509-455-4200 (восточный Washington)

Информация L&I о подрядчиках

■ www.ProtectMyHome.net

■ www.Lni.wa.gov/HiringAContractor

■ Звонок бесплатный: 1-800-647-0982

По требованию может быть предоставлена помощь переводчика, а также информация в других форматах для лиц с ограниченными возможностями. Звоните по телефону 1-800-547-8367. Телефон для пользователей TDD: 360-902-5797. L&I предоставляет всем работникам равные возможности.