



RAPIDRIDE



Владельцы собственности и проекты компании Metro

Проекты RapidRide реализуются на протяжении длительного периода времени в три этапа: планирование, проектирование и строительство. Узнайте, как мы взаимодействуем с владельцами, чья собственность потенциально может быть затронута, на каждом этапе проекта и что можно ожидать в отношении вашей собственности.



ПЛАНИРОВАНИЕ



ПРОЕКТИРОВАНИЕ



СТРОИТЕЛЬСТВО

Возникли вопросы?

transitproperty@kingcounty.gov

kingcounty.gov/rapidride



King County

METRO

Moving forward together



Планирование

? Как этап планирования может затронуть мою собственность?

Во время планирования проекта компанией Metro вы можете встретить наших сотрудников или подрядчиков: они могут проводить опросы, заниматься фотодокументацией, а также тестировать грунт или грунтовые воды. Сбор информации о расположении коммунальных объектов, границ собственности, сервитутах и характеристиках грунта во время этого этапа способствует разработке и созданию инженерно-технического плана всего проекта. Среди видов деятельности, которые наша компания осуществляет в рамках планирования проекта, можно выделить инспектирование собственности, фотодокументацию имущества и зданий, проведение измерений, просмотр публичных записей и создание набросков. Большая часть работы на этом этапе происходит на территории общественной собственности в пределах полосы отвода, для которой получены все необходимые разрешения от городских органов власти.

Если нашим специалистам понадобится получить доступ к частной собственности с целью сбора информации, сотрудники отправят владельцу письмо с объяснением причин, по которым представителям компании необходимо получить доступ к вашим владениям. Для этого вам потребуется подписать Right of Entry (ROE, допуск на территорию собственности). ROE — это простое двустороннее соглашение между владельцем собственности и компанией Metro, согласно которому наша команда получает доступ на территорию вашего домовладения по конкретным указанным выше причинам (например, фотодокументация, измерение деревьев или получение образцов грунта). Мы договариваемся с владельцем собственности о наиболее подходящем для него времени доступа и о том, как свести к минимуму неудобства для него и его арендаторов или клиентов. Если наша работа наносит какой-либо ущерб (например, в процессе раскапывания грунта), мы возвращаем владельцу собственность в прежнем виде.

? Когда я узнаю о том, что моя собственность необходима для осуществления проекта?

В ходе этапов планирования проекта и предварительного проектирования команда создает и пополняет список собственности, на территории которой могут проводиться работы. Представители команды проекта не будут обращаться к владельцами собственности с просьбой предоставить разрешение на использование, пока не будут уверены, что именно требуется для осуществления проекта. Описанные выше виды деятельности проводятся на ранних этапах проекта. Что касается использования участков для строительства и постоянного воздействия, команда, как правило, приступает к их определению, когда этап проектирования выполнен на 60 %.

? Чего следует ожидать, если специалисты Metro определяют, что моя собственность будет затронута?

Представители компании Metro руководствуются четко определенной политикой и процедурами, которые описывают процесс взаимодействия с владельцами собственности в ходе работы над проектом. При получении доступа к собственности сотрудники компании Metro соблюдают требования федеральных директив, а именно Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (Закон о единообразной помощи при переселении и изъятии недвижимости), а также законов штата и кодекса King County. Эти правила и указания были разработаны с целью обеспечения справедливого отношения к владельцам и арендаторам затронутой собственности, сведения негативного воздействия процессов проекта к минимуму и поддержки надлежащей коммуникации со всеми задействованными сторонами.

Проекты, такие как RapidRide, могут оказывать на собственность воздействие разного характера. Это воздействие может быть временным и касающимся вашей собственности напрямую, например, в случае если ваша собственность необходима для построения улучшений в пределах полосы отвода. К примеру, если для осуществления проекта необходимо перестроить тротуар перед вашим домом и граница вашей собственности заходит на него, наша команда может обратиться к вам с просьбой о предоставлении разрешения на использование нескольких футов вашего двора в течение определенного периода времени, чтобы установить опалубку и залить бетон для создания тротуара. По окончании работы ваш двор гарантировано будет восстановлен. Воздействие также может быть постоянным, например, в случае если тротуар недостаточно широкий для построения новой автобусной остановки в соответствии с требованиями Americans with Disabilities Act (Закон о защите прав граждан США с особыми потребностями), что требует расширения тротуара для обеспечения доступности. В таких случаях наши сотрудники свяжутся с вами с целью приобретения небольшого участка вашей собственности для расширения полосы отвода, чтобы мы могли построить запланированные улучшения.

В случае определения собственности как подлежащей воздействию в ходе работы над проектом (как на период строительства, так и на постоянной основе), вы получите письмо от King County либо уведомление от консультанта по вопросам выделения полосы отвода, в котором вас пригласят обсудить планы на ваш участок с нашей командой.



ПРОЕКТИРОВАНИЕ

? Как этап проектирования может затронуть мою собственность?

На этапе проектирования компания Metro продолжит тестирование состояния почвы и грунтовых вод, а также прочие работы для всестороннего анализа, такие как проведение опросов или определение расположения коммунальных объектов. Как и на этапе планирования, большая часть работы будет проводиться на участках общественной собственности, выделенных под полосу отвода. Если нашей команде потребуется доступ к вашим владениям, они отправят вам письмо вместе с просьбой добровольно предоставить допуск на территорию собственности. Наша компания сделает все возможное, чтобы свести к минимуму ущерб вашей собственности, арендаторам или другим жителям недвижимости в процессе работы. Когда работы будут завершены, мы вернем вашему участку его прежний вид.

? Компании Metro потребовалось приобрести мою собственность. Каковы дальнейшие действия?

Как только компания Metro определит, что участок подлежит воздействию, наша команда примет определенные меры.

- Лицензированный геодезист подготовит схему, на которой будет показана часть собственности, подлежащая воздействию, вместе с ее юридическим описанием.
- Независимый оценщик определит стоимость собственности, свяжется с вами и предоставит возможность присутствовать при проведении оценки.
- Специалисты компании Metro рассмотрят оценку самостоятельно либо же наймут для этого независимого оценщика, чтобы убедиться, что при оценке вашей собственности были соблюдены все необходимые этапы, а определенная стоимость является точной. Затем представители Metro определяют сумму справедливой компенсации в соответствии со стоимостью вашей собственности — под этим подразумевается денежная сумма (в долл. США), на которую владелец недвижимости имеет право за затронутую часть имущества.
- Компания Metro или ее консультант-представитель отправит вам письменное предложение по вашей собственности и приглашение на встречу для обсуждения его условий. После этого у вас будет время рассмотреть предложение и ответить на него.
- Цель компании Metro — получить доступ ко всем участкам, необходимым для работы над проектом, через договоренность с владельцами, поэтому после встречи и обсуждения с вами будет заключена сделка о приобретении собственности, а ее стоимость будет выплачена.

? На какие услуги я могу рассчитывать, если моя собственность будет затронута?

В случае проектов RapidRide чаще всего компания Metro планирует задействовать небольшую часть ваших владений. Как правило, у нашей компании нет необходимости полностью приобретать вашу собственность. Вы имеете право сопровождать оценщика в процессе определения стоимости вашей собственности. Компания Metro оплатит до 750 долл. США за возможность рассмотрения предложения и/или оценки экспертом (например, вашим оценщиком или юристом).

Лишь в редких случаях проекты Metro могут повлиять на вашу собственность настолько, что потребуется ее полное приобретение и прекращение ее текущего использования. Владельцы жилья и бизнес-участков, а также арендаторы, которые будут вынуждены покинуть участок вследствие воздействия компании Metro на собственность, имеют право на помощь при переезде (как консультирование, так и денежную помощь). Если представители компании Metro полагают, что в ходе выполнения работ вам придется покинуть вашу собственность, наши специалисты уведомят вас об этом и привлекут квалифицированного консультанта по перемещению, который поможет вам определить ваши нужды и объяснит, какие льготы вам могут предоставить. Консультант по перемещению также поможет вам составить перечень вариантов временного жилья или коммерческой недвижимости, а также заполнить необходимые заявки для получения льгот, на которые вы имеете право.



Строительство

? Как этап строительства повлияет на мою собственность?

Капитальное строительство может вызывать неудобства, поэтому компания Metro сделает все возможное, чтобы стать вам хорошим соседом. На протяжении всего этапа строительства функционирует команда сотрудников по взаимодействию с местными жителями, и они готовы ответить на все вопросы и оказать необходимую поддержку. Можно также обратиться на горячую линию по контролю строительных процессов.

Подрядчики компании Metro следуют стандартным требованиям при работе в вашем районе и сообществе, таким как:

- соблюдение безопасности, поддержание чистоты и обеспечение защищенности строительной площадки;
- обеспечение доступа к домам и предприятиям;
- минимизация шумового воздействия и отсутствия уличного освещения;
- сведение к минимуму проблем с доступом к парковочным местам из-за строительной техники и транспорта.

Компания Metro продолжит процесс приобретения в зависимости от необходимого в рамках строительства доступа к земельным участкам. Необходимая для осуществления проекта собственность может быть приобретена на всех этапах работы в соответствии с графиком проекта. Компания Metro будет взаимодействовать с владельцами и арендаторами собственности на протяжении всего процесса реализации проекта, чтобы минимизировать потенциальное воздействие на доступ к имуществу.



Возникли вопросы?

transitproperty@kingcounty.gov

kingcounty.gov/rapidride

 King County
METRO

Moving forward together