



RAPIDRIDE



Власники нерухомості та проєкти Metro

Проєкти RapidRide втілюються протягом тривалого періоду та мають три етапи: планування, проєктування й будівництво. Дізнайтеся, як ми співпрацюємо з власниками нерухомості впродовж кожного етапу та що очікувати стосовно вашого майна.



ПЛАНУВАННЯ



ПРОЄКТУВАННЯ



БУДІВНИЦТВО

Маєте запитання?

transitproperty@kingcounty.gov

kingcounty.gov/rapidride



King County

METRO

Moving forward together



Планування

? Як етап планування може вплинути на нерухомість?

Коли фахівці компанії Metro створюють план якого-небудь проєкту, ви можете бачити, як співробітники Metro або підрядники на вулиці здійснюють геодезичну зйомку, фотографують, а інколи беруть проби для дослідження ґрунту або підземних вод. На цьому етапі ми збираємо інформацію для подальшого розвитку проєкту: з'ясуємо, де пролягають інженерні мережі, де розташовано межі власності, яке право обмеженого користування передбачено законодавством, а також що являє собою певна територія. Частина цих заходів зі збору інформації включає візуальний огляд об'єктів власності, їх фотографування, вимірювання, ознайомлення з публічною інформацією та креслення ескізів. Роботи під час цього етапу виконуються переважно на території суспільної власності, у смузі відведення та на підставі дозволу органів влади вашого міста там, де потрібно.

Якщо нашій команді для отримання певної інформації знадобиться доступ до приватного об'єкта власності, ми надішлемо власникові листа, у якому пояснимо мету доступу й попросимо підписати Right of Entry (ROE, допуск на територію власності). ROE – це проста домовленість, яку підписують власник нерухомості та представник компанії Metro, для надання нашій команді доступу до нерухомості з метою здійснення зазначених у листі робіт (наприклад, фотографування, вимірювання дерев або взяття зразків ґрунту). Ми обов'язково узгоджуємо з власником час для виконання робіт і їх методи, щоб мінімізувати незручності для власника й орендарів чи клієнтів. Якщо робота (наприклад, розкопування ґрунту) порушує цілісність об'єкта власності, ми відновлюємо його до початкового стану.

? Коли стає відомо, що об'єкт власності потрібний для проєкту?

Поки проєкт проходить етап планування й попереднього опрацювання, команда створює та оновлює перелік об'єктів власності, які нам, можливо, доведеться змінити для виконання проєкту. Команда проєкту звертається до власників нерухомості за дозволом на її використання, тільки коли ми знаємо напевно, що нам потрібно. Для здійснення планувальних заходів, як-от описаного вище збору інформації, до власників звертаються на ранніх стадіях проєкту. Однак потребу в проведенні будівельних робіт чи внесенні постійних змін команда починає визначати тільки після того, як етап проєктування виконано на 60 %.

? Що відбувається, якщо фахівці Metro визначають необхідність у зміні об'єкта власності?

Представники Metro дотримуються певних політик і процедур, що описують порядок погодження з власниками нерухомості впродовж цього процесу. Щоразу, коли виникає потреба придбати об'єкти власності для проєктів, співробітники Metro дотримуються федеральних норм, зокрема Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (Закон про єдину політику сприяння переселенню і стратегії придбання нерухомості), а також законодавства штату й зводу законів King County. Норми й постанови розроблено з метою забезпечення справедливих дій стосовно власників і орендарів нерухомості, яка зазнає змін; вони передбачають, що ми маємо мінімізувати негативний вплив і ускладнення, які виникають через процес реалізації проєкту, і підтримувати належний зв'язок з усіма залученими сторонами.

Проєкти на кшталт RapidRide можуть впливати на об'єкти нерухомості в різний спосіб. Наслідки можуть бути тимчасовими й стосуватися певного об'єкта, наприклад, коли його територія потрібна для спорудження інфраструктурних об'єктів у межах смуги відведення. Проєкт передбачає, скажімо, відновлення тротуару напроти вашого будинку, а межа вашої ділянки починається якраз за зовнішнім краєм тротуару. У такому разі ми попросимо у вас дозволу на використання кількох футів вашої ділянки на визначений час, щоб установити опалубку й залити бетон для тротуару. Після завершення робіт ми подбаємо про відновлення вашого газону. В інших випадках реалізація проєкту може призводити до постійних змін, наприклад, коли тротуар завузкий для спорудження нової зупинки, але все ще є місце для забезпечення засобів доступності згідно з вимогами Americans with Disabilities Act (ADA, Закон про захист прав громадян США з особливими потребами). У такому разі ми звернемося до вас стосовно придбання невеликої частини вашої власності, щоб розширити смугу відведення й мати змогу спорудити об'єкти інфраструктури.

Якщо вашу власність визначено як таку, що зазнає змін через реалізацію проєкту під час спорудження об'єктів інфраструктури або на тривалий період, ви отримаєте від King County або консультанта з питань виділення смуги відведення відповідний лист із запрошенням зустрітися з командою для обговорення.



ПРОЄКТУВАННЯ

? Як етап проєктування може вплинути на об'єкти власності?

На етапі проєктування Metro й надалі досліджуватиме стан ґрунту, підземних вод і виконуватиме інші роботи на місці, наприклад геодезичну зйомку й пошук розташування інженерних мереж, для глибшого аналізу. Так само як і на етапі планування, роботи виконуються переважно на території суспільної власності, виділеної як смуга відведення, однак, якщо нашій команді знадобиться доступ до вашого об'єкта власності, ми надішлемо вам лист разом із запитом на добровільне надання допуску на територію власності. На час виконання робіт ми подбаємо про мінімізацію збитків для вашого майна та завдання незручностей орендарям або іншим особам. Після завершення робіт ми повернемо порушене майно до початкового стану.

? Фахівці Metro визначили, що об'єкт власності потрібно придбати. Що тепер?

Щойно фахівці Metro визначать, що в об'єкт приватної власності доведеться внести зміни через реалізацію проєкту, ми виконаємо кілька кроків.

- Запросимо ліцензованого геодезиста скласти план, на якому зображено ділянку власності, що підлягає змінам, і її юридичний опис.
- Наймемо незалежного оцінювача для визначення вартості об'єкта власності. Оцінювач звернеться до вас, власника, і запропонує вам бути присутніми під час оцінювання.
- Представники компанії Metro або самостійно перевірять оцінку вартості майна або наймуть незалежного рецензента оцінки, щоб переконатися, що під час оцінювання об'єкта власності дотримано належні заходи й що зазначена вартість є точною. Потім фахівці Metro використовуватимуть цю оцінку для визначення обсягу «справедливої компенсації», тобто суми в доларах США, яку власник майна має право отримати за об'єкт власності, що зазнав змін.
- Співробітник компанії Metro або її представник-консультант надішлють вам письмову пропозицію щодо вашої власності й запит про зустріч для обговорення пропозиції. Відтоді ви матимете час, щоб обдумати пропозицію і відповісти на неї.
- Мета компанії Metro — отримати всі об'єкти власності, необхідні для реалізації будь-якого проєкту, через урегулювання шляхом переговорів із власниками нерухомості. Тому після зустрічі, обговорення й погодження з вами ми укладемо договір купівлі-продажу майна та виплатимо його вартість.

? На які послуги можна розраховувати, якщо об'єкт власності зазнає змін?

Коли йдеться про реалізацію проєктів RapidRide, найчастіше компанія Metro планує залучати лише на невелику частину вашої власності, і в нас зазвичай не виникає потреби купувати нерухомість повністю. Ви маєте право супроводжувати оцінювача під час оцінювання вашої власності, і, якщо ви наймете спеціаліста (власного оцінювача або юриста) для перевірки пропозиції і/або оцінки, компанія Metro виплатить вам до 750 дол. США.

У поодиноких випадках проєкт Metro може впливати на об'єкт власності такою мірою, що нам доведеться придбати його повністю і змінити його цільове призначення. Власники житла чи підприємства або орендарі, які будуть переміщені в результаті дій Metro на вашій власності, мають право на отримання допомоги з переїздом: консультації або грошової виплати. Якщо представники Metro вважатимуть, що через вплив проєкту на вашу власність вам, можливо, доведеться переїхати, ми повідомимо вас про це й запросимо кваліфікованого консультанта з переїзду, який допоможе визначити ваші потреби й пояснить, які види виплат можна отримати. Консультант із переїзду також допоможе підібрати варіанти для заміщення житлової або господарської нерухомості й подати необхідні заявки для отримання відповідних виплат.



Будівництво

? Як етап будівництва може вплинути на нерухомість?

Капітальне будівництво може приносити незручності, саме тому компанія Metro прагне бути хорошим сусідом. На етапі будівництва працює спеціальний персонал із взаємодії зі спільнотою, який готовий відповідати на запитання та сприяти задоволенню потреб, а також гаряча лінія консультативної служби з питань контролю будівництва.

Під час роботи у вашому районі й громаді підрядники проєкту дотримуються нормативних вимог, зокрема:

- підтримують на будівельному майданчику чистоту, безпеку й захищають його від несанкціонованого доступу;
- забезпечують доступ до житлових будинків і підприємств;
- вживають заходів, щоб мінімізувати шум і відсутність вуличного освітлення;
- розташовують будівельне обладнання й автомобілі компактно, щоб по можливості не перешкоджати паркуванню інших автомобілів.

Представники компанії Metro продовжуватимуть процес придбання об'єктів нерухомості, враховуючи потреби в доступі для дотримання графіка спорудження. Купівля об'єктів нерухомості, необхідних для реалізації проєкту, може відбуватися поетапно, відповідно до його графіка. Співробітники Metro й надалі, упродовж етапу спорудження, звертатимуться до власників і орендарів нерухомості, щоб по можливості не перешкоджати доступу до об'єктів власності.



Маєте запитання?

transitproperty@kingcounty.gov

kingcounty.gov/rapidride

 King County
METRO

Moving forward together