

Everett Link Extension

Процесс приобретения недвижимости и переселения: история одного домовладельца

Для крупных проектов в сфере общественного транспорта иногда требуется выкупить или использовать частные объекты недвижимости. В Sound Transit мы стремимся действовать так, чтобы наши проекты затрагивали как можно меньше объектов недвижимости.

Однако, если избежать этого невозможно, наши преданные делу, опытные специалисты поддерживают тесные контакты с собственниками и арендаторами, чтобы учесть их индивидуальные потребности, минимизировать возможные трудности и решить все возникающие вопросы. В ходе приобретения недвижимости и переселения Sound Transit соблюдает все требования федерального законодательства и законодательства штата.

Сроки и особенности для каждого объекта могут отличаться в зависимости от конкретных обстоятельств, но общий порядок действий остается неизменным.

Чтобы наглядно показать, как проходит этот процесс, мы проследим за тем, как проходило взаимодействие одной владелицы жилья с компанией Sound Transit. в рамках проекта строительства дополнительной ветки Link к Everett.

Познакомьтесь с Софией, она является владелицей дома, расположенного в зоне реализации проекта.

София вместе со своим котом живет в доме, расположенном неподалеку от будущей станции Ash Way.

В 2016 году избиратели района Puget Sound одобрили проект строительства дополнительной ветки Link к Everett, который предусматривал продление линии наземного метрополитена до станции Everett в рамках инициативы Sound Transit 3 (ST3). София узнала о проекте Everett Link из местной газеты вскоре после выборов 2016 года. Понимая, что линия к Everett пройдет в непосредственной близости от ее дома, София зашла на сайт проекта, чтобы получить дополнительную информацию и подписаться на новостную рассылку. Она также общалась с представителями Sound Transit на нескольких летних фестивалях и следила за новостями проекта.

1. Начало планирования и проектирования



Компания Sound Transit приступила к планированию проекта Everett Link в 2021 году. К середине 2023 года были отобраны основные варианты размещения станций наземного метрополитена, маршрутов и объекта по ремонту и техническому обслуживанию (OMF). Чтобы лучше изучить территорию вдоль планируемого маршрута, Sound Transit потребовалось собрать информацию об объектах недвижимости, расположенных в этом коридоре.

С 2024 года компания начала направлять запросы на получение разрешения на доступ к участку (Right of Entry) многим собственникам недвижимости, в том числе Софии. София разрешила представителям Sound Transit осмотреть её участок и получить о нём дополнительную информацию. Они произвели необходимые замеры, в частности определили расстояние от дома до существующей дороги, а также взяли пробы грунта, которые будут использоваться при разработке предварительных проектных решений.



2. Проведение экологической экспертизы



Этап экологической экспертизы включает подготовку как черновика, так и заключительного заявления о воздействии на окружающую среду (EIS).

Перед публикацией проекта отчета о воздействии на окружающую среду компания Sound Transit направляет Софии письмо с приглашением на информационный вебинар, чтобы она могла подробнее узнать, что означает, то, что ее недвижимость была упомянута в Черновике заявления о влиянии на окружающую среду. София записывается на одну из таких встреч онлайн.



Там сотрудники проекта разъясняют, что ее участок — это один из многих объектов, которые рассматриваются в рамках оценки воздействия на окружающую среду, однако это не означает, что в Sound Transit уже приняли решение об изъятии всего участка или его части для нужд проекта. На вебинаре София может задать сотрудникам проекта общие вопросы.



Изучив полученные данные и отзывы, сотрудники Sound Transit определяют предпочтительный вариант реализации проекта. Он включает вариант размещения станции Ash Way поблизости от дома Софии.

Сотрудники Sound Transit продолжают поддерживать связь с Софией и информировать ее о необходимых для проектирования полевых работах по сбору данных, проводимых рядом с ее участком.

Everett Link Extension

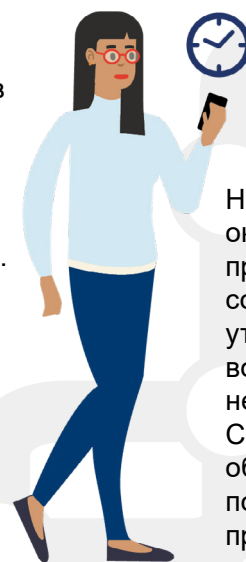
3. Выбор варианта проекта для реализации



После публикации заключения о воздействии на окружающую среду публикуется федеральное решение о реализации проекта и совет директоров Sound Transit принимает официальное решение о том, какой маршрут, вариант расположения станций и северного объекта по ремонту и техническому обслуживанию (OMF) будет реализован.

Получив утвержденный проект маршрута и расположения станций, сотрудники Sound Transit точнее понимают, какие из расположенных поблизости объектов недвижимости будут затронуты.

Сотрудники проекта определяют, что дом Софии относится к объектам, затронутым строительством.



На этапе окончательного проектирования сотрудники уточняют характер воздействия на недвижимость Софии, в том числе объем владений, подлежащих приобретению для нужд проекта.

4. Начало процесса приобретения недвижимости



Первым шагом в официальной процедуре приобретения является утверждение советом директоров Sound Transit решения о приобретении объектов недвижимости для реализации проекта.

После того как специалисты окончательно определяют границы зоны строительства, они направляют запрос на приобретение недвижимости Софии в совет директоров Sound Transit, а также отправляют Софии уведомление и приглашение на заседание Совета.

София присутствует на этом заседании, и Совет уполномочивает сотрудников проекта приобрести ее недвижимость. Вскоре после этого София встречается с Тошико — специалистом Sound Transit по вопросам приобретения недвижимости, которого назначили сопровождать Софию на всех этапах процесса приобретения.

Тошико разъясняет Софии дальнейшие шаги.

Сначала Sound Transit нанимает независимого оценщика для проведения анализа справедливой рыночной стоимости недвижимости Софии.

Затем Sound Transit привлекает вторую независимую фирму для проверки результатов первой оценки и определения размера справедливой компенсации.



После этого Тошико лично озвучивает Софии предложение о выкупе. София получает время на обдумывание предложения, проведение собственной оценки, получение юридической или финансовой консультации и подготовку ответа Sound Transit. Sound Transit часто может возместить владельцам недвижимости часть или все эти расходы.

5. Начало процесса переселения

Поскольку зона реализации проекта затрагивает дом Софии и требуется переселение, Тошико также познакомила Софию с Тео — специалистом Sound Transit по вопросам переселения, которого назначили помогать ей в этом процессе.



Тео и Тошико объяснили Софии:

«Мы понимаем, что переезд может быть трудным и пугающим, но мы готовы помочь вам и учесть ваши потребности. Наша компания стремится свести к минимуму неудобства, обеспечить справедливое отношение к владельцам недвижимости и арендаторам, а также держать вас в курсе событий на каждом этапе».

Они также объяснили Софии, что ей возместят определенные расходы, связанные с переездом, в зависимости от ее ситуации.

К таким расходам относятся затраты на переезд, временное хранение имущества и компенсация разницы в ипотечных платежах.

Кроме того, они предложили Софии варианты сопоставимых домов, которые можно купить. В этот период они помогали Софии найти новый дом, и вскоре после завершения переговоров она в него переехала.



6. Завершение проекта

Вскоре после переезда Софии Sound Transit начала строительство линии наземного метрополитена рядом с ее прежним домом.



В 2037–2041* годах Sound Transit запускает расширенную сеть наземного метрополитена до Everett, что обеспечит надежное сообщение для жителей округа Snohomish.

Не стоит забывать, что не бывает двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости. История Софии иллюстрирует этапы, через которые могут пройти многие владельцы недвижимости, однако для каждого из них этот процесс может проходить по-своему.

Опытные специалисты прилагают все усилия, чтобы учесть индивидуальные потребности владельцев недвижимости и арендаторов, а также минимизировать неудобства как для бизнеса, так и для местных жителей.

* Открытие движения до промышленного центра Southwest Everett запланировано на 2037 год, а до станции Everett — на 2041 год.