

КЕЙС ПО МЕДИАЦИИ В СФЕРЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Постановлением Правительства субъекта Российской Федерации N принято решение о комплексном развитии центральной исторической части города С (далее – КРТ). Центр города на протяжении нескольких лет является проблемной точкой регионального центра. Здесь расположено много ветхих домов, в то время как именно центральная часть должна развиваться и радовать жителей и гостей города.

Проект КРТ позволит улучшить жилищные условия порядка 2 тысяч граждан, построить школу и детский сад, связать туристическую зону в центре города с новыми объектами благоустройства развития.

Но не все обрадовались проекту КРТ. Жители 4 домов по ул. Мира выступают против включения своих благоустроенных и достаточно комфортных домов (хотя и со значительным сроком эксплуатации, но прошедших через капитальный ремонт) в проект КРТ на 2024-2026 годы. В домах не много квартир – в среднем, по 7. Стены толстые, звукоизоляция хорошая. Потолки – 3,2 м. В квартирах, подъездах жители регулярно проводят качественные ремонты. Дворы уютные, озелененные усилиями самих жителей. Отношения между соседями доброжелательные, сплоченные. Многие собственники живут в этих домах больше 25 лет. Очень любят свой район и переезжать никуда не хотят.

Справочно: в 4 домах расположено 29 квартир, из них 17 3-комнатных площадью 76 кв. м. и 12 2-комнатных площадью 54 кв. м. Собственников – 60, всего проживает 101 человек. Дома соответствуют критериям, утвержденным постановлением Правительства субъекта Российской Федерации N, и планируются к включению в границы КРТ жилой застройки центральной части города С.

Опасения жителей – разрушение сложившегося образа жизни, ухудшение жилищных условий, переезд в другой район, потеря рыночной стоимости жилья, трудности переезда и обустройства на новом месте, потеря соседского сообщества и необходимость налаживания отношений с новыми соседями.

Интерес руководства региона и города - улучшение жилищных условий жителей, проживающих в аварийных и ветхих домах, улучшение архитектурного облика территории и повышение туристской привлекательности города, повышение эффективности использования территории.

Позиция органов власти – вопрос о включении в решение о КРТ жилой застройки будет рассмотрен путем проведения общих собраний собственников квартир в многоквартирных домах.

Жители домов встретились с руководством города С., директором организации, отвечающей за реализацию проекта КРТ, местным депутатом. Представители власти побывали в квартирах некоторых жителей, увидели условия их проживания. На встречах с жителями домов разъяснили им, как будет реализовываться проект КРТ, какие примерные суммы денежных компенсаций могут быть получены. Прозвучала информация о возможности варианта «револьверного» переселения по мере застройки в границах КРТ.

Руководству региона и города важно учитывать интересы людей при реализации градостроительных планов, поэтому они предложили жителям рассмотреть ситуацию с помощью нейтрального профессионала в разрешении конфликтов – медиатора.

Задачи кейса:

- провести установочную встречу со сторонами и рассказать им о принципах процедуры медиации, задачах медиатора
- провести индивидуальные встречи с каждой стороной и с помощью открытых вопросов «снять их картины мира»
- организовать общую встречу и составить карту ситуации (потребности, позиции, опасения, ресурсы, участники)
- подготовить каждую сторону к переговорам с помощью 1-2 техник медиатора
- сформулировать и зафиксировать достигнутые договоренности

Тайминг: 4 часа, в т.ч. 1 час итоговое обсуждение