



КЕЙС №4 ПО МЕДИАЦИИ В СФЕРЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Субъектом Российской Федерации С и администрацией города N выбрана территория жилой застройки для комплексного развития территории (далее – КРТ), расположенная близко к центральной части города N. Выбранная территория представляет собой два квартала, застроенных в конце 1920-х годов деревянными двухэтажными домами в соответствии с концепцией «города-сада». За прошедшие почти 100 лет жилые дома пришли в аварийное или ветхое состояние. Наличие такой застройки не соответствует планам по развитию центральной части города N. На выбранной территории проживает около 800 человек, между тем, согласно оценке, она позволяет создание на ней жилья для более чем 2 тысяч человек, а также строительство детского сада.

Комплексное развитие территории позволит улучшить жилищные условия граждан, проживающих в аварийных и ветхих домах, создать новое городское пространство высокого качества и интенсивного использования.

Жителям территории были представлены три градостроительные концепции (мастер-планы) разной направленности. Один из мастер-планов впоследствии был доработан в соответствии с высказанными на встречах и в анкетах пожеланиями жителей и стал основой проекта решения о КРТ жилой застройки. Этот мастер-план в том числе предполагал выделение нежилого помещения в одном из новых многоквартирных домов на реконструируемой территории для создания музея истории квартала и его архитектуры.

Аргументами жителей "против" включения их домов в проект КРТ были следующие:

- они всю жизнь прожили на этом месте, это центр города, власти не гарантируют, что их не расселят по окраинам или дадут «справедливую» выкупную цену;
- не известно, кто будет застройщиком, сможет ли он предоставить квартиры хорошего качества и в хорошем месте. Вот если бы власти гарантировали, что будет выбран застройщик (называлось конкретное юридическое лицо), который уже хорошо зарекомендовал себя при расселении другой близлежащей территории, где все жители оказались довольны предоставленным жильем, то они могли бы согласиться;
- выбранные кварталы - уникальная историческая застройка, а от нее ничего не останется, исчезнет «память места»;
- земля на этой территории стоит очень дорого, люди могли бы сами объединиться, найти инвестора и осуществить реконструкцию, сохранив малоэтажную застройку.

Жители, занимающие активную позицию «против», агитировали других людей, проживающих на территории. В результате по итогам общих собраний, проведенных в многоквартирных домах, соответствующих критериям включения их в проект КРТ, только 7 домов из 19 согласились, чтобы их включили в проект КРТ.

Решение о КРТ территории не было принято. Через какое-то время был разработан усеченный вариант проекта, затрагивающий только дома, согласившиеся на расселение. Но экономика такого проекта уже не позволяет осуществить детского сада за счет застройщика. Кроме того, нерешенным остается вопрос об улучшении жилищных условий людей, проживающих на большей части территории. Сами люди ничего не смогли сделать для самостоятельного преобразования территории.



Интерес руководства региона и города - улучшение жилищных условий жителей, проживающих на деградирующих городских территориях, повышение эффективности использования центральной части города, создание комфортной городской среды, улучшение архитектурного облика города в целом.

Руководству региона и города важно учитывать интересы людей при реализации градостроительных планов, поэтому представители заинтересованных органов власти решили провести встречи с жителями для обсуждения сложившейся ситуации, используя медиативный подход.

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

ЗАДАНИЕ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ

Все участники распределяются на 3 группы (по 6-7 человек):

- представители органов власти
- жители, настроенные «против» предлагаемых преобразований территории
- жители, склоняющиеся к положительному решению

УКАЗАНИЯ ДЛЯ ВСЕХ ГРУПП:

1. Составьте карту ситуации (см. форму ниже).
2. Используйте для подготовки к встречам таблицу Negotek Prep. (см. форму ниже).
3. Используйте во время встречи «открытые» вопросы (такие, которые требуют развернутого ответа, а не просто «да», «нет»).

Примеры открытых вопросов:

- Опишите, пожалуйста, сложившуюся ситуацию.
- Что именно в возникшей ситуации вам больше всего неприятно? Какие ваши ожидания не оправдались?
- Что вы уже сделали для разрешения сложившейся ситуации? Какой был результат, почему?
- Что будет для вас хорошим результатом этой встречи?
- Что будет, если вы не договоритесь? Какие последствия могут быть для города, для вас?

ЗАДАЧИ ГРУППЫ «ПРЕДСТАВИТЕЛИ ОРГАНОВ ВЛАСТИ»:

1. Подготовьтесь к встрече с жителями, настроенными «против» предлагаемых преобразований территории.
2. Составьте повестку встречи.
3. Подготовьте «открытые вопросы» (см. пример выше) для «снятия картины реальности».
4. Проведите встречу. В ходе встречи:
 - Определите общую цель всех участников;
 - Зафиксируйте совместно с участниками встречи достигнутые договорённости в форме дорожной карты (см. форму ниже).

ЗАДАЧИ КАЖДОЙ ИЗ ДВУХ ГРУПП СОБСТВЕННИКОВ:

1. Обсудите в своей группе позицию (что вы хотите от представителей органов власти) и цель встречи.
2. Определите лучший, средний и худший варианты разрешения ситуации.
3. Определите в своей группе 1-2 лидеров, кто будет выступать от имени группы на встрече с представителями органов власти.



КАРТА СИТУАЦИИ

УЧАСТНИКИ	ПОТРЕБНОСТИ	ОПАСЕНИЯ	РЕСУРСЫ

NEGOTEK PREP.

КАКОВА СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ЦЕЛЬ?			
КАКОВЫ ТАКТИЧЕСКИЕ ИМПЕРАТИВЫ? Что является принципиальным/ недопустимым с точки зрения реализации стратегической цели			
ЧТО БУДЕТ ХОРОШИМ РЕЗУЛЬТАТОМ ПЕРЕГОВОРОВ?			
КАКОВА МОЯ ПЕРЕГОВОРНАЯ ПОЗИЦИЯ?			
ПЕРЕГОВОРНЫЕ ВОПРОСЫ	ПРИОРИТЕТНОСТЬ	ДИАПАЗОН ПЕРЕГОВОРОВ	
		ВХОД	ВЫХОД
1.	ВЫСОКАЯ		
2.	СРЕДНЯЯ		
3.	НИЗКАЯ		
МОИ ОБОСНОВАНИЯ		ВОЗМОЖНЫЕ ВОЗРАЖЕНИЯ	МОИ ОТВЕТНЫЕ РЕАКЦИИ

ДОРОЖНАЯ КАРТА

ЧТО	КТО	КОГДА	КАК