СУТЬ ПРОБЛЕМЫ:

УЛ.КОСТИ ГОРДИЕНКО, 6

ООО "Верлен" начало строительство двенадцати этажного здания, на земельном участке площадью семь соток. Получены все необходимые разрешения и ордер на строительство.

На данном участке находился ветхий, трехэтажный дом. Он был разобран, причем процесс разборки не встретил сопротивления со стороны жильцов соседних домов.

Конфликт возник через четыре месяца после начала

Первичный проект

Не соответствует стилю района.

сегодняшняя ситуация

Причины усугубления конфликта

Сегодня работа по проекту полностью пара-лизована. Сессия Киевсовета отменила отведение земельного участка, под строительство ООО"Верлен". На базе конфликта жильцами соседних домов создана общественная организация "Защиты Клова" (www.klov.org.ua). Данная структура вдет активную публичную деятельность по противодействию строительству на Печерске.

Основная причина усугубления конфликта Николай Годван, предыдущий собственник и менеджер проекта. В место того что бы найти общий язык, выработать компромиссы с жильцами в начале ситуации, он занял агрессивную позицию. Следствием его агрессии стало объединение жильцов для борьбы с проектом и персонально с ним.

Год назад у проекта сменились собственники. Проект приобретался в пакете с рядом других проектов и не был основным. Период смены собственников, который длился пол года, пришелся на избирательную компанию. Последовательно жильцы сменили три политические силы БЮТ, "Кияни" и "Блок Черновецкого". Придав ситуации политический подтекст. В это время происходящее с проектом никем не отслеживалось и не финансировалось, следствие - крайне запущенная ситуация.

Нынешний собственник полностью аполитичен. Преследуя сугубо финансовые интересы, открыт к диалогу и нахождению компромиссов. Готов продать проект.

компромисс

Антикиризисная концепция

Наиболее эффективный сценарий развития ситуации - это договориться с жильцами. Для этих целей предполагается собрать пакет качественных предложений, от которых не смогут отказаться.

Социально ориентированных предложений, касающихся жильцов всех соседних домов:

- Сменить стиль проекта с “хай-тек” на более соответствующий району классический;
- Реорганизовать структуру задней части проекта,таким образом,что бы оставить проезд к дому №8;
- Профессионально укрепить склон, для предотвращения разрушения домов №4 и №8;
- Укрепить склон вдоль дороги по ул.К Гордиенко;
- Полностью отремонтировать и утеплить фасады домов №4 и №8. Более того, стилизовать эти фасады в классическом стиле будущего дома №6;
- Отремонтировать подъезды домов №4 и№8;
- Застраховать вероятные повреждения в страховой компании с мировым именем.
- Общий бюджет данных предложений, двадцать миллионов гривен, при курсе 4 грн.50 коп. за 1$.

ВЫВОДЫ

Реальность реализации

Помимо смены фасада проект меняет и целевое назначение. Нынешний собственник, лидер рынка коммерческой недвижимости ориентированной на международные компании. Если раньше строение планировалось использовать как элитный жилой дом , то теперь здесь будут четырех-звездочные апартаменты со всей сопутствующей инфраструктурой для сдачи в аренду корпоративным партнерам.

Перед написанием концепции мы прошли долгий путь, от анализа сложившейся ситуации,переговоров с участниками до проработки возможных сценариев. С уверенностью можем утверждать что предложенный алгоритм наиболее эффективный и легетимный. Альтернативой может быть только жесткий силовой вариант, последствия которого прогнозировать не возможно.