


МЕТОДИКА РАБОТЫ С ИСТОРИЧЕСКИМИ АВАРИЙНЫМИ ДОМАМИ ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

Методика создана в рамках проекта «Гео-лаборатория исторических ценностей: Зарайск»

 ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ФОНДА
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

ПРОЕКТ
ДАЛЬ

В ЧЕМ ВАЖНОСТЬ РАБОТЫ С ИСТОРИЧЕСКИМИ ВЕТХИМИ ДОМАМИ? КАК ПРЕОДОЛЕТЬ СЛОЖНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ С ТАКИМИ ОБЪЕКТАМИ?

Исторически ценные здания - это ресурс для развития нового бизнеса и идей, который только начинает осмысливаться предпринимателями в российских городах сегодня. Центральное местоположение, высокий потенциал развития коммерческих функций, возможность качественного позиционирования и привлечения на его основе потребителей - то, что предлагает работа с такими объектами.

Исторические аварийные дома в этом контексте являются потенциальной возможностью для реализации социально значимого проекта и открытия нового бизнеса. Оказавшись в программе переселения, эти дома переходят на баланс муниципалитета и могут быть приобретены предпринимателями. Этот процесс сложен с точки зрения временных и денежных затрат, поэтому может пройти достаточно много времени с момента включения объекта в программу переселения до его перевода в нежилой статус и выставления на торги.

Наш сайт с каталогом исторических ветхих домов Зарайска является первым шагом к повышению осведомленности предпринимателей о работе с историческими ветхими зданиями. Для потенциального инвестора он выполняет сразу несколько важных функций:

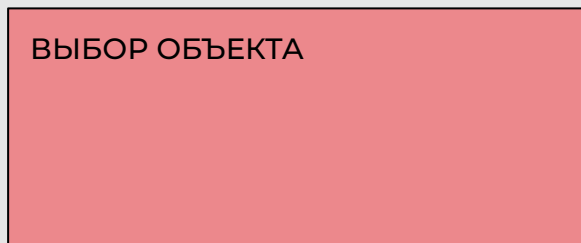
- (1) Отобраны здания, уже расселенные или находящиеся в программах переселения. Собрана информация о различных ограничениях и особенностях зданий, что поможет предпринимателям действовать в рамках более прозрачных правил, и иметь различные опции при выборе объектов. Часть из зданий в каталоге уже приобретены инвесторами.
- (2) Проведена большая работа по сбору исторических фактов и воспоминаний жителей об этих домах, что может помочь сформировать позиционирование и идеи для будущих функций здания.

ЭТАПЫ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ПЕРЕДАЧЕ

1. В программе переселения из ветхого аварийного жилья объект признан подлежащим реконструкции (не сносу)
2. Полностью закончены мероприятия по переселению жильцов
3. Объект стоит на кадастровом учете
4. Сформирован кадастровый участок
5. Назначение здания - нежилой объект
6. Объект подготовлен к аренде или приватизации, выставлен на торги

ДОРОЖНАЯ КАРТА ПО РАБОТЕ НАД ПРОЕКТОМ

ЭТАП 1



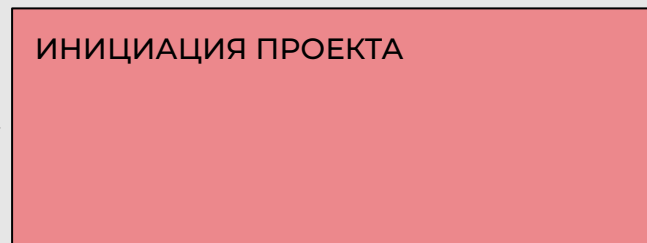
АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ / ОБЪЕКТА

Оцените ваши интересы в проекте и выбирайте объект, наиболее подходящий под ваши цели. Оцените местоположение объекта, его площадь, планировку и состояние.

Проанализируйте ограничения и соберите все доступные документы об объектах, которые вас заинтересовали. Определите критерии выбора, основанные на ваших личных ограничениях и идеях для будущего проекта.

На этом этапе наиболее полезен для вас каталог домов Зарайска, который был собран на нашем сайте. В карточках объектов вы можете увидеть важную информацию для потенциальных инвесторов

ЭТАП 2



ПОЛУЧЕНИЕ ПРАВ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА

Алгоритм передачи прав при работе с различными типами объектов можно увидеть после описания всех этапов дорожной карты.

PR КАМПАНИЯ ЗАПУСКА ПРОЕКТА

Проекты по работе с аварийным жильем обладают большой социальной значимостью. Обратите внимание на важность распространения информации о вашем проекте, которая сможет вам помочь привлечь подрядчиков, городские сообщества и местные власти.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ СЕТИ СТЕЙКХОЛДЕРОВ

Необходимо составить список всех стейкхолдеров (лица, которые оказывают или могут оказать влияние на проект, или на кого проект может повлиять) проекта, чтобы выявить партнеров, предупредить возможные конфликты, найти заинтересованных в предоставлении вам любых ресурсов.

ЭТАП 3

КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

ФОРМИРОВАНИЕ ТЗ
Сформулируйте собственное видение проекта, определите запрос на концепцию.

РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ (КОНТРОЛЬ ПРОЕКТИРОВАНИЯ)

Выберете исполнителя, определите команду по разработке проекта. При разработке концепции важно превратить историчность объекта в преимущества проекта. Проведите социокультурное исследование, углубитесь в историю объекта.

В каталоге объектов на нашем сайте уже собраны интересные истории и воспоминания о ветхих домах Зарайска. Используйте их в будущей концепции проекта, при определении функции здания и формировании целевых аудиторий.

Архитектурная часть концепции делается на основе выводов из социокультурного анализа. Важно учесть контекст места и сделать проект уважительно к его истории. Это возможно при учете преемственности функций, подходов, стиля, символов, тактичном изменении среды.

ЭТАП 4

РАЗРАБОТКА ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ ЗАПУСКА ПРОЕКТА

ВЫБОР ВАРИАНТА ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА
Модель управления и экономика проекта выстраиваются исходя из результатов анализа и вовлечения, которые должны быть проведены в рамках концепции.
Определяется, какую часть берет на себя частный инвестор, и в какой мере нужна поддержка.

АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННЫХ МЕР ПОДДЕРЖКИ И ВОЗМОЖНОСТИ ПОДДЕРЖКИ СО СТОРОНЫ ФОНДОВ

СБОР ДАННЫХ О ПЛАНОВЫХ МЕРОПРИЯТИЯХ РАЗВИТИЯ СО СТОРОНЫ РЕГИОНА/ ГОРОДА

ЭТАП 5

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА

ВЫБОР ПОДРЯДЧИКА НА РАЗРАБОТКУ ПСД И НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Для работы с объектами культурного наследия у подрядчика должна быть лицензия Министерства культуры РФ

ЭКСПЕРТИЗА, ЕСЛИ ДОМ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Или раздел по сохранению объекта культурного наследия, если территория проектирования находится в зонах охраны или рядом с объектом культурного наследия

РАЗРАБОТКА ПСД

КОНТРОЛЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

ЭТАП 6

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПРОЕКТА

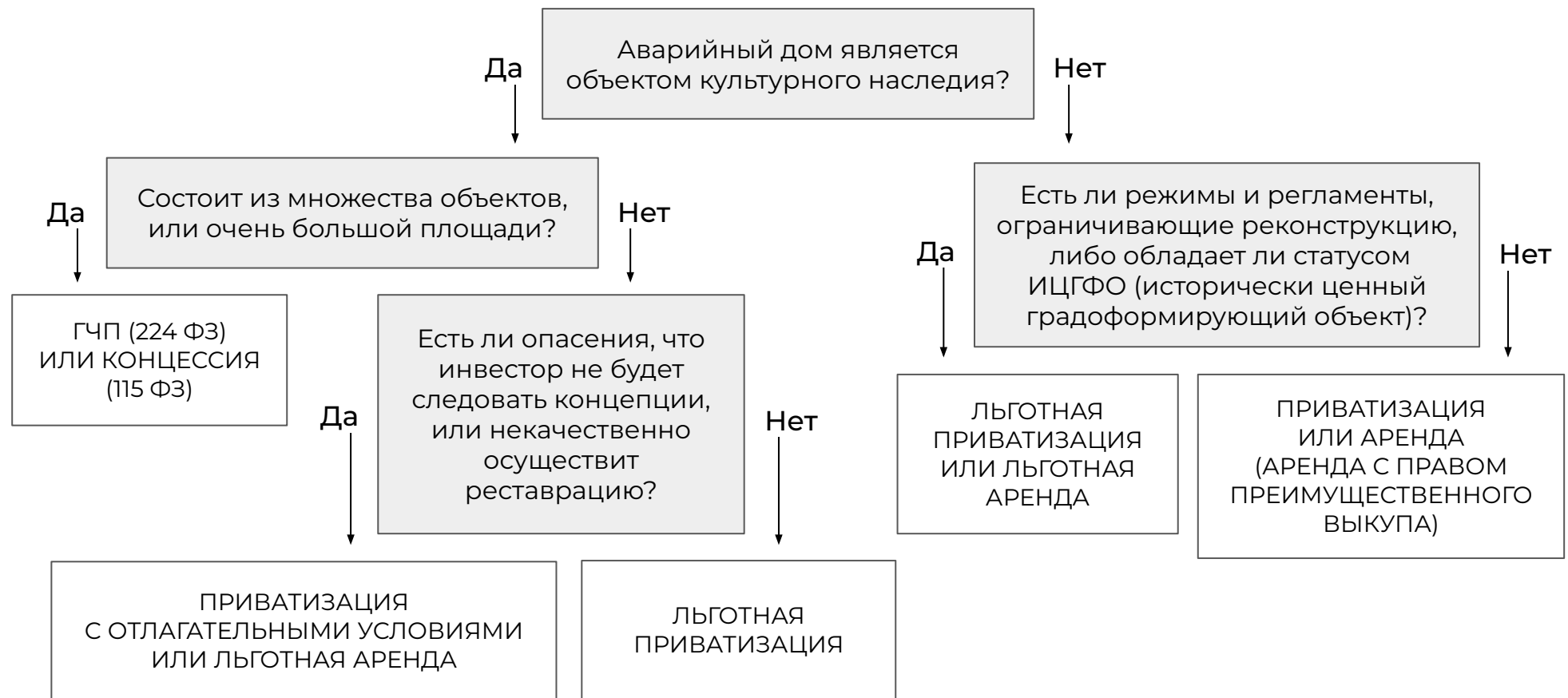
КОРРЕКТИРОВКА МОДЕЛИ ПРОЕКТА

В процессе существования проекта неизбежна доработка и адаптирование продукта под потребности целевых групп. Оценив на практике запросы пользователей, будет понятно, как выстроить успешную модель функционирования проекта в концептуальном и экономическом разрезах.

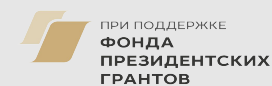
ИНФОРМАЦИОННОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ И PR

Непрерывная работа над информационной кампанией поможет расширять аудиторию и сохранять интерес к проекту.

АЛГОРИТМ ПЕРЕДАЧИ ПРАВ ПРИ РАБОТЕ С ОБЪЕКТОМ



Методика создана в рамках проекта «Гео-лаборатория исторических ценностей: Зарайск»



ПРОЕКТ **ДАЛЬ**