

Проект «Межрегиональный центр компетенций специалистов и добровольцев НКО сферы ЖКХ: масштабирование успешных практик»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
**ФОНДА  
ПРЕЗИДЕНТСКИХ  
ГРАНТОВ**



МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
КОМПЕТЕНЦИЙ СПЕЦИАЛИСТОВ  
И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ ЖКХ



А И Ю Д Ю  
«МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»



КОЛЛЕГИЯ  
МЕДИАТОРОВ

НАЦИОНАЛЬНО-ТЕМАТИЧЕСКОЕ  
ПО УЧРЕЖДЕНИЮ «ОПОРА РОССИИ»



Всероссийская Хартия  
солидарности в сфере ЖКХ



**ОПОРА РОССИИ**  
НАЦИОНАЛЬНО-ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПО УЧРЕЖДЕНИЮ  
«МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ»

## СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ПРИМЕНЕНИЮ МЕДИАЦИИ В СФЕРЕ ЖКХ

*(разработаны в помощь специалистам и добровольцам НКО сферы ЖКХ, могут быть полезны всем участникам жилищно-коммунальных отношений)*

2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение</b>	стр.
<b>Медиация в сфере ЖКХ</b>	стр.
<b>Медиация в вопросах и ответах</b>	стр.
Что такое медиации?	стр.
Какими нормативными документами регулируется проведение процедуры медиации?	стр.
Кто такой медиатор?	стр.
По каким вопросам применима медиация в сфере ЖКХ?	стр.
В каких спорах в сфере управления многоквартирными домами применима медиация?	стр.
Кто может быть участником спора в сфере ЖКХ?	стр.
Когда, на какой стадии спора может применяться процедура медиации?	стр.
Сколько может длиться процедура медиации?	стр.
Какая разница между судом и медиацией?	стр.
Правда ли что в случае применения медиации при урегулировании спора в сфере ЖКХ через суд могут вернуть уплаченную государственную пошлину?	стр.
Какие этапы включают подготовка и процедура медиации?	стр.
Как проходит процедура медиация?	стр.
Применима ли медиация в случаях, если участники спора сферы ЖКХ категорически не хотят встречаться друг с другом?	стр.
Какие у медиации есть особенности и преимущества?	стр.
Как определить, что спор лучше урегулировать через процедуру медиации?	стр.
Как выбрать медиатора?	стр.
Можно ли отказаться от проведения медиации после начала работы медиатора?	стр.
В каких случаях может быть прекращена процедура медиации?	14 стр.
Какой документ оформляется по результатам медиации? Как обеспечивается его исполнение?	14 стр.
Что такое медиативная оговорка?	стр.
Что важно учесть при применении медиативной оговорки?	стр.
В каких ситуациях лучше использовать медиативную оговорку в сфере ЖКХ?	стр.
Какими могут быть медиативные оговорки применительно к сфере ЖКХ?	стр.

<b>Приложения</b>	17-23 стр.
Приложение 1. О медиации с QR-кодом на документы Коллегии медиаторов - независимых посредников по у	стр.
Приложение 2. Сравнение суда и медиации.	стр.
Приложение 3. Вопросы, которые помогут определить необходимость обращения к медиатору.	стр.
Приложение 4. Информация с QR-кодом на выбор медиаторов Коллегии медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров.	стр.
Приложение 5. Примеры формулировок медиативных оговорок для применения в сфере ЖКХ.	стр.
<b>Информация о разработчиках и рецензентах.</b>	стр.



Справочно-информационные материалы по применению медиации в сфере ЖКХ разработаны в рамках реализации проекта «Межрегиональный центр компетенций специалистов и добровольцев НКО сферы ЖКХ: масштабирование успешных практик», осуществляемого с использованием средств гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного АНО ДПО «Международная академия профессионального образования».

Материалы предназначены для специалистов и добровольцев НКО сферы ЖКХ и могут быть использованы при:

- информировании участников спора, например, сторон договора управления, о возможности его урегулирования с помощью медиации до обращения в суд или на любой стадии судебного разбирательства;
- направлении спорящих сторон в организации, осуществляющие деятельность по обеспечению проведения процедуры медиации или к медиаторам, действующим на профессиональной основе;
- проведении информационных встреч со сторонами спора;
- оказании услуг по проведению процедуры медиации;
- проведении информационно-просветительских мероприятий и др.

Для удобства информация сформулирована в виде 23 наиболее часто задаваемых вопросов и ответов на них из практики составителей справочно-информационных материалов.

Настоящие материалы содержат ряд приложений, которые целесообразно использовать в качестве раздаточного материала применительно к форматам проводимых мероприятий и ситуаций, в которых это будет уместно и полезно. Например, на обучающих мероприятиях, на круглых столах и форумах, при консультировании и оказании юридической помощи по вопросам ЖКХ, при проведении общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, при ведении переговоров с управляющими организациями, при затоплении квартир, при возникновении разногласий между жителями многоквартирных домов и т.д.

Справочно-информационные материалы могут использоваться некоммерческими организациями, действующими в сфере ЖКХ, в приемных граждан, на горячих линиях, например, по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов и других площадках, популяризирующих медиацию и обеспечивающих ее практическую составляющую.

Настоящие материалы также могут быть полезны для ознакомления и применения управляющими организациями, товариществами собственников жилья/недвижимости, ресурсоснабжающими организациями и жителями многоквартирных домов при урегулировании споров в социально чувствительной сфере жилищно-коммунального хозяйства.

## **МЕДИАЦИЯ В СФЕРЕ ЖКХ**



Жилищно-коммунальное хозяйство – это сложная система, объединяющая собственников, управляющие и ресурсоснабжающие организации, ТСЖ, ЖСК, подрядные организации, иные специализированные организации. Несмотря на то, что у каждого из этих субъектов свои задачи и зона ответственности, их интересы в конечном счете сходятся в одной точке. Ведь главная цель всех звеньев этой системы – сделать так, чтобы в каждой квартире всегда было тепло, светло, во дворе – чисто и уютно.

Вместе с тем, в настоящее время сфера ЖКХ стала одной из самых осложненных количеством споров. Причем, конфликтность в этой сфере продолжает нарастать. Спорные ситуации часто возникают, например, из-за столкновения интересов потребителей и поставщиков услуг ЖКХ. При этом законодательство, регулирующее эту социально чувствительную сферу, зачастую порождает сложные коллизии, нередко являясь источником конфликтов. Причины конфликтов также бывают связаны со стоимостью услуг и их некачественным предоставлением, износом многоквартирного жилищного фонда и объективной неготовностью к цифровизации, невысоким уровнем жилищной грамотности и нежеланием договариваться.



В настоящее время по официальной статистике каждое четвертое дело в суде – это жилищный спор. За пять последних лет количество жилищных споров увеличилось на 14%. Перегруженность судебной системы приводит к длительным срокам рассмотрения дел и часто формальному подходу без учета индивидуальных особенностей каждой ситуации.

В этих условиях важно знать, что у участников жилищных и коммунальных отношений уже сегодня есть возможность обращаться за разрешением спора не только в суды, но и в организации, осуществляющие деятельность по обеспечению проведения процедуры медиации в соответствии с Федеральным законом «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» от 27.07.2010 №193-ФЗ.



Медиация в сфере ЖКХ – это не просто один из способов урегулирования споров, а скорее формат взаимодействия, направленный на сохранение и развитие отношений, на достижение взаимовыгодных для сторон решений и на построение более гармоничной системы предоставления жилищных и коммунальных услуг.

Медиация предлагает гибкий подход к разрешению споров. Место, время и круг обсуждаемых вопросов определяются индивидуально. Главное в медиации – не состязание сторон в доказательстве своей правоты, а совместный поиск конструктивных решений. Этот процесс учитывает временные рамки и личные аспекты спора, при этом гарантируя полную конфиденциальность. Достигнутые в медиации договоренности, как правило, более долговечны и отвечают реальным потребностям сторон, что способствует их добровольному исполнению и взаимовыгодному сотрудничеству. Медиация создает пространство для диалога, где каждая сторона может быть услышана, а ее опасения и потребности – поняты.



Медиатор – нейтральный посредник, который помогает сторонам выйти за рамки взаимных претензий, сохранить репутацию, избежать финансовых потерь и найти взаимовыгодное решение, которое будет работать на практике, а не останется лишь формальной записью в судебном решении.

Медиация позволяет сторонам, опираясь на существующие нормы права, но выходя за рамки их буквального толкования в судебном заседании, найти более гибкие и жизнеспособные решения. Например, вместо того, чтобы спорить о том, кто именно виноват в протечке крыши, стороны могут договориться о совместном поиске подрядчика для ремонта, распределении затрат и сроках выполнения работ, что в итоге приведет к более быстрому и качественному результату для всех. Даже в самых острых спорах, например, между ресурсоснабжающими и управляющими организациями, могут обнаружиться общие цели: стабильное функционирование системы, удовлетворенность потребителей, финансовая устойчивость.



Именно поэтому сегодня медиация является актуальным и всё более востребованным инструментом урегулирования споров в сфере ЖКХ, окупаясь не только экономией времени, средств, нервов, но и сохранением доверия, развитием сотрудничества среди участников жилищно-коммунальных отношений и особенно сторон договора управления многоквартирным домом.

## МЕДИАЦИЯ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ



### 1. Что такое медиации?

Медиация – способ урегулирования споров при содействии медиатора (нейтрального посредника) на основе добровольного согласия сторон в целях достижения ими взаимоприемлемого решения.

*Приложение 1 к справочно-информационным материалам «О медиации» можно использовать в качестве раздаточного материала.*

### 2. Какими нормативными документами регулируется проведение процедуры медиации?

- Федеральный закон «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» от 27.07.2010 №193-ФЗ (далее – Федеральный закон от 27.07.2010 №193-ФЗ).
- Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
- Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.

### 3. Кто такой медиатор?

Медиатор – независимое лицо, привлекаемое сторонами в качестве посредника для урегулирования спора, содействия в выработке сторонами решения по существу спора.

### 4. По каким вопросам применима медиация в сфере ЖКХ?



Поводом для обращения к медиации могут быть следующие споры:

- ✓ О выборе, изменении способа управления многоквартирным домом.
- ✓ О стоимости услуг по договору управления МКД.
- ✓ О качестве предоставляемых жилищных и коммунальных услуг.
- ✓ Об исполнении обязательств управляющей организацией по договору управлению МКД.
- ✓ Об оплате за ЖКУ (долговые споры).
- ✓ О выполнении работ по текущему ремонту МКД.
- ✓ О затоплении квартир.
- ✓ Об использовании общего имущества собственников помещений в МКД.
- ✓ Споры между подрядными организациями и региональными операторами.
- ✓ Споры между собственниками помещений (соседские споры).
- ✓ Споры с ресурсоснабжающими организациями в ходе реализации инвестиционных проектов.

## 5. В каких спорах в сфере управления многоквартирными домами применима медиация?

- ✓ Споры между жителями и ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющими, ресурсоснабжающими, подрядными, иными специализированными организациями, региональными операторами.
- ✓ Споры жителей, ТСЖ, ЖК, ЖСК одного дома (внутридомовые конфликты).
- ✓ Споры между управляющими, ресурсоснабжающими, подрядными и иными специализированными организациями, ТСЖ, ЖК, ЖСК, региональными операторами.

## 6. Кто может быть участником спора в сфере ЖКХ?



В зависимости от конкретной ситуации и предмета разногласий участниками споров с сфере ЖКХ могут быть физические и юридические лица.

- ✓ Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах: физические и юридические лица, публично-правовые образования (Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования).
- ✓ Управляющие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами.
- ✓ ТСЖ/ТСН, ЖСК, объединяющие владельцев квартир, созданные для совместного управления общим имуществом и решения вопросов, связанных с эксплуатацией дома.
- ✓ Поставщики коммунальных ресурсов – ресурсоснабжающие организации (РСО): энергоснабжающие организации (электричество, тепло); водоканалы (водоснабжение и водоотведение); газоснабжающие организации.
- ✓ Региональные операторы: по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в МКД; по обращению с твердыми коммунальными отходами.
- ✓ Государственные органы власти и учреждения: органы местного самоуправления, занимающиеся вопросами ЖКХ; государственная жилищная инспекция, контролирующая соблюдение требований законодательства в сфере ЖКХ; Роспотребнадзор, проверяющий качество предоставляемых услуг и др.
- ✓ Арендаторы нежилых помещений и наниматели жилых помещений, проживающие в квартирах на основании договора.
- ✓ Строительные и подрядные организации, выполняющие строительные и ремонтные работы в рамках эксплуатации жилого фонда.
- ✓ Страховые компании, участвующие в спорах, связанных с возмещением ущерба, нанесенного имуществу в результате аварий или

и  
н  
ы  
х  
п  
р  
о

## 7. Когда, на какой стадии спора может применяться процедура медиации?



### Процедура медиации может применяться:

- ✓ До обращения в суд (возник конфликт, есть желание решить дело мирно, не хотите обращаться в суд).
- ✓ На любой стадии судебного разбирательства (подан иск, заяжное производство).
- ✓ На стадии исполнения договоренностей/судебного решения (есть судебное решение, не устраивающее стороны, судебное решение/соглашение не исполняется, возбуждено исполнительное производство).

## 8. Сколько может длиться процедура медиации?

- ✓ Вне судебного процесса – до 180 дней.
- ✓ В судебном процессе – до 60 дней.

## 9. Какая разница между судом и медиацией?



Приведем сравнение суда и медиации в виде таблицы. В случае необходимости, это поможет выбрать наиболее приемлемый вариант урегулирования спора и учесть возможности экономии временных, эмоциональных, экономических ресурсов.

*Приложение 2 к справочно-информационным материалам «Сравнение суда и медиации» можно использовать в качестве раздаточного материала.*

<b>СУД</b>	<b>МЕДИАЦИЯ</b>
<i>Процедура медиации добровольная, она проводится только по согласию сторон, в отличие от суда.</i>	
<b>Судебный процесс может начаться и вопреки воле одной из сторон.</b>	<b>Процедура медиации подразумевает только добровольность сторон.</b>
<i>Стороны могут выбрать любого медиатора, судью выбрать нельзя.</i>	
<b>Судья назначается. Он наделен властными полномочиями.</b>	<b>Медиатор выбирается. Он не имеет властных полномочий, способствует выработке решения, помогая сторонам найти наиболее приемлемое.</b>
<i>В медиации взаимовыгодное решение принимают стороны, а не медиатор. В судебном процессе выносит решение судья, которое в лучшем случае удовлетворяет одну сторону. В итоге в суде одна сторона всегда в проигрыше. В медиации проигравших нет.</i>	
<b>Часто одна из сторон не удовлетворена решением суда и оспаривает его.</b>	<b>Обе стороны удовлетворены принятым решением. Решение принимается с учетом интересов сторон</b>

<b>Решение принимается по воле суда в строгом соответствии с буквой закона.</b>	<b>в рамках действующего законодательства.</b>
<p><i>В отличие от судебного заседания на медиации сторонам предоставляется возможность не просто выступить, а выговориться. На процедуре медиации Вы не услышите: "Сейчас вопросы задает суд".</i></p> <p><i>Медиация – проходит в неформальной обстановке. Не нужно документов, доказательств, свидетелей и других формальностей. Потому что в медиации принимаются во внимание интересы сторон, а не правовые позиции.</i></p>	
<b>Формализованная процедура.</b>	<b>Неформальный подход.</b>
<p><i>Дела в судах могут тянуться годами. Процедура медиации по закону не может длиться дольше 60 дней, если дело уже в суде, и 180 дней, если стороны в суд не обращались. На деле большинство споров можно решить за 2-3 недели вместе с подготовкой и всякими организационными моментами. Медиация дешевле, чем затраты на судебное разбирательство (экспертизы, госпошлина и пр.). При этом, до начала процедуры медиации вам точно известно, сколько это будет стоить.</i></p> <p><i>В решении же спора через суд и с помощью юриста - никогда не знаешь, на какие траты еще придется пойти, чтобы доказать свою правоту. Еще один плюс: если вы уже подали иск, а потом решили воспользоваться услугами медиатора, суд вернет вам 70% оплаченной госпошлины.</i></p>	
<b>Суд – длительная и затратная процедура.</b>	<b>Медиация - ускоренная и экономически выгодная процедура.</b>
<p><i>В случае медиации вы не найдете своей фамилии на сайте судебных решений, доступных каждому желающему. Медиация – конфиденциальная и деликатная процедура.</i></p>	
<b>Публичность судебного процесса.</b>	<b>Конфиденциальность процедуры медиации.</b>
<p><i>В суде стороны выступают друг против друга (часто выходят после суда врагами), тогда как в медиации они действуют против проблемы и решают ее вместе не состязаясь, а сотрудничая, при помощи профессионального медиатора.</i></p>	
<b>Состязательность сторон.</b>	<b>Сотрудничество сторон.</b>
<p><i>В медиации стороны оплачивают услуги медиатора поровну или как договорятся сами. Если же Вы проиграли в суде, все судебные расходы на юристов второй стороны, госпошлину, проведение всевозможных экспертиз и пр., и пр. – вы заплатите сами.</i></p>	
<b>Экономические затраты преимущественно ложатся на одну из сторон.</b>	<b>Экономическое равноправие сторон.</b>

**10. Правда ли что в случае применения медиации при урегулировании спора в сфере ЖКХ через суд могут вернуть уплаченную государственную пошлину?**

В соответствии с п.3 ч. 1 ст. 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации государственную пошлину вернут в случаях:

- ✓ заключения медиативного соглашения и утверждения его в качестве мирового
- ✓ отказа Истца от иска
- ✓ признания Ответчиком иска

Размер возврата государственной пошлины составит:

70% госпошлины – до вынесения решения судом первой инстанции

50% госпошлины – на стадии рассмотрения дела судом апелляционной инстанции

30% госпошлины – на стадии рассмотрения дела судом кассационной инстанции или пересмотра судебных актов в порядке надзора

### **11. Какие этапы включает подготовка и процедура медиации?**

После формирования желания у сторон/ы урегулировать спор без суда, медиация включает следующие этапы.

1. Информационная встреча в организации, осуществляющей деятельность по проведению процедуры медиации.
2. Заявление о проведении процедуры медиации в организацию, осуществляющую такую деятельность.
3. Выбор медиатора и заключение соглашения о проведении процедуры медиации с организацией, осуществляющей деятельность по проведению процедуры медиации.
4. Переговоры, медиативные сессии и выработка взаимоприемлемых вариантов урегулирования спора.
5. Заключение медиативного соглашения.
6. Исполнение медиативного соглашения.

### **12. Как проходит процедура медиация?**

Процедура медиации может проходить в формате офлайн и онлайн встреч в удобное для участников время. В каждом конкретном случае медиатор выбирает оптимальную стратегию и структуру процедуры.

Общая схема проведения медиации.

1. Информирование сторон о том, что такое процесс медиации, на каких принципах он построен, объяснение функций и роли медиатора в предстоящих переговорах.
2. Презентация сторон. На этом этапе медиатор предоставляет каждой стороне возможность рассказать о том, в чем, на ее взгляд, заключается спорная ситуация.
3. Дискуссия. Стороны обмениваются мнениями по поводу услышанного, высказывают свои замечания. Первичное формирование повестки переговоров.
4. Индивидуальная работа медиатора со сторонами.
5. Формирование повестки переговоров по вопросам, значимым для заключения медиативного соглашения.
6. Обмен предложениями по значимым вопросам для урегулирования спора. Выработка обоюдовыгодных решений.
7. Подготовка и подписание медиативного соглашения.

### **13. Применима ли медиация в случаях, если участники спора сферы ЖКХ категорически не хотят встречаться друг с другом?**

В таких сложных случаях можно провести медиацию, организовав взаимодействие участников спора через медиатора так, чтобы участники спора они не встречались лицом к лицу.

#### 14. Какие у медиации есть особенности и преимущества?





Медиация обладает уникальными особенностями для применения именно в сфере ЖКХ.

- ✓ Медиация позволяет оперативно разрешать споры в сфере ЖКХ, избавляя стороны от длительного судебного разбирательства.
- ✓ Вся информация, относящаяся к медиации, остается недоступной широкой публике, что бывает очень важно.
- ✓ Медиация обходится значительно дешевле, чем традиционный судебный процесс, что снижает финансовую нагрузку на стороны.
- ✓ Медиация помогает сохранить дружественные или деловые отношения между жильцами, управляющей компанией и другими участниками спора.
- ✓ В медиации стороны самостоятельно вырабатывают решение, отвечающее их интересам, а не получают готовое решение от суда.
- ✓ Решение, достигнутое в ходе медиации, выполняется охотнее, так как оно отвечает реальным интересам сторон.
- ✓ Медиация проходит в комфортной атмосфере, уменьшая эмоциональное напряжение сторон.

Медиация эффективна, когда обе стороны заинтересованы в решении и готовы к диалогу. При этом она не заменяет суд в случаях, требующих немедленного принуждения (например, при угрозе аварии) или когда одна сторона действует в явно недобросовестных целях. Однако в подавляющем большинстве бытовых ЖКХ-конфликтов медиация – это наиболее цивилизованный, быстрый и экономичный путь к миру и порядку в доме.

#### 15. Как определить, что спор лучше урегулировать через процедуру медиации?

Размещаем вопросы, которые помогут вам определить необходимость обращения к медиатору. Приложение 3 к справочно-информационным материалам «Вопросы, которые помогут определить необходимость обращения к медиатору» можно использовать в качестве раздаточного материала.

№ п/п	Вопросы	Да 	Нет 
	Вы хотите урегулировать спор?		
	Вам важно контролировать ход разрешения спора?		
	Вам важно влиять на результат разрешения спора?		
	Ваши отношения со стороной спора эмоционально напряжены?		

	Между Вами и другой стороной спора было длительное деловое партнерство?		
	Вы хотите сохранить деловые отношения в дальнейшем?		
	Вы готовы договариваться?		
	Вы хотите найти вариант решения спора?		
	Для Вас важна конфиденциальность при разрешении спора?		
	Вам важно выйти из этого спора победителем?		
	Для Вас важно знать правовую позицию суда по вашему спору?		



*Если Вы ответили на 5 вопросов и более «ДА» – медиация целесообразна.*



*Если Вы ответили на вопрос № 11 «ДА» – необходимо обратиться в суд.*

## 16. Как выбрать медиатора?

Выбор медиатора осуществляется по согласию сторон спора. При этом важно:

- ✓ Убедиться, что медиатор, действующий как независимое физическое лицо, прошел специальную подготовку и действует на профессиональной основе.
- ✓ Проверить наличие опыта разрешения споров в сфере ЖКХ.
- ✓ Обращаться в организации, осуществляющие деятельность по обеспечению проведения процедуры медиации в сфере ЖКХ. Например, Коллегию медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров.
- ✓ Убедиться, что в организации, осуществляющей деятельность по проведению процедуры медиации есть соответствующие регламенты и положения. Например, такие как регламент по проведению процедуры медиации, положение о сборах и расходах и др.



*Приложение 4 к справочно-информационным материалам «Информация с QR-кодом на выбор медиаторов Коллегии медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров» можно использовать в качестве раздаточного материала.*

## **17. Можно ли отказаться от проведения медиации после начала работы медиатора?**

Отказ от продолжения процедуры медиации возможен на любой ее стадии. Последствия такого отказа обсуждаются на стадии заключения соглашения о поведении процедуры медиации и закрепляются в его тексте.

## **18. В каких случаях может быть прекращена процедура медиации?**

В соответствии со ст. 14 Закона о медиации процедура медиации прекращается в случаях:

- 1) заключения сторонами медиативного соглашения.
- 2) заключения соглашения сторон о прекращении процедуры медиации без достижения согласия по предмету спора.
- 3) заявления медиатора о прекращении процедуры медиации ввиду нецелесообразности ее дальнейшего проведения;
- 4) заявление одной, нескольких или всех сторон об отказе от продолжения процедуры медиации;
- 5) истечения срока проведения процедуры медиации.

## **19. Какой документ оформляется по результатам медиации? Как обеспечивается его исполнение?**

- ✓ Результатом процедуры медиации является медиативное соглашение, достигнутое сторонами медиации. Медиативное соглашение заключается в письменной форме и должно содержать сведения о сторонах, предмете спора, проведенной процедуре медиации, медиаторе, а также согласованные сторонами обязательства, условия и сроки их выполнения. Медиативное соглашение может быть удостоверено нотариусом, в таком случае оно имеет силу исполнительного документа.
- ✓ Медиативное соглашение, достигнутое сторонами в результате процедуры медиации, проведенной после передачи спора на рассмотрение суда, может быть утверждено судом в качестве мирового соглашения в соответствии с процессуальным законодательством. В случае неисполнения в добровольном порядке условий соглашения осуществляется его принудительное исполнение в порядке, предусмотренном законодательством об исполнительном производстве.

## **20. Что такое медиативная оговорка?**

Медиативная оговорка – это специальный пункт, включаемый в договоры, предусматривающий обязательность прохождения процедуры медиации перед подачей иска в суд или в другие административные органы. Ее смысл состоит в стремлении сначала попробовать разрешить спор до суда, а уже потом прибегать к официальному правосудию. Фактически, медиативная оговорка представляет собой договоренность сторон о том, что они будут предпринимать попытки урегулирования возможных разногласий с привлечением профессионального посредника – медиатора.

В соответствии с 5 ст. 2 Федерального закона от 27.07.2010 №193-ФЗ медиативная оговорка – это соглашение сторон, заключенное в письменной

форме до возникновения спора об урегулировании спора с применением процедуры медиации.

## 21. Что важно учесть при применении медиативной оговорки?

Эффективность медиативной оговорки зависит не только от её правильного юридического оформления, но и от готовности сторон действительно применять процедуру медиации при возникновении споров. Медиативная оговорка фиксирует доброе намерение сторон в случае возникновения спора мирно урегулировать его и достичь взаимовыгодного решения, однако реализация этого намерения требует добросовестного подхода со стороны участников договорных отношений.

Некоторые особенности медиативной оговорки:

- ✓ письменная форма для медиативной оговорки обязательна при этом содержание оговорки законом чётко не прописаны,
- ✓ медиативная оговорка может быть внесена в текст самого договора или оформлена дополнительным соглашением к договору;
- ✓ стороны могут договориться о том, что урегулированию путём процедуры медиации подлежат все разногласия и споры, которые вытекают из заключённого договора, или только конкретные споры, которые они согласны урегулировать с помощью процедуры медиации

Одной из ключевых характеристик медиативной оговорки является то, что она не лишает стороны права на судебную защиту. Наличие медиативной оговорки означает согласие сторон предпринять попытку разрешить спор в медиации. Вместе с тем, если стороны в ходе медиации не достигают соглашения, они вправе передать спор на рассмотрение суда. Это положение соответствует конституционному праву граждан на судебную защиту и обеспечивает баланс между альтернативными способами урегулирования споров и традиционным судебным разбирательством.

## 22. В каких ситуациях лучше использовать медиативную оговорку в сфере ЖКХ?



Медиативную оговорку актуально включать:

- ✓ В договоры управления многоквартирными домами и использовать, когда возникают споры между собственниками жилья и управляющей организацией по вопросам содержания общего имущества, выполнения работ и услуг, сборов платежей и других обязательств.
- ✓ В договоры поставки коммунальных ресурсов и использовать, например, при возникновении разногласий по объемам поставленных ресурсов, качеству услуг, правильности произведенных расчетов и начислений, а также широко применять в договорной работе организаций сферы ЖКХ.

Эти типы договоров характеризуются высоким уровнем риска появления конфликтов, которые целесообразно разрешать через процедуру медиации.

Использование медиативной оговорки выгодно тем, что сокращает издержки, экономит время и нервы сторон, поддерживает позитивные отношения даже в самых острых ситуациях. Также она помогает исключить ненужные формальности и дать участникам возможность самим контролировать ход урегулирования спора.

### **23. Какими могут быть медиативные оговорки применительно к сфере ЖКХ?**



Примеры формулировок медиативных оговорок, которые можно взять за основу и внести в текст как вновь заключаемых, так и уже действующих договоров.

*Приложение 5. Примеры формулировок медиативных оговорок для применения в сфере ЖКХ.*

В случае невозможности решить спорные вопросы путём переговоров или в претензионном порядке они в обязательном порядке урегулируются в рамках процедуры медиации на условиях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом РФ от 27.07.2010г. №193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации).

Все возможные конфликты, разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора (соглашения) или в связи с ним, стороны будут урегулировать с помощью процедуры медиации.

До разрешения спора в порядке, предусмотренном законом либо настоящим договором, все споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат урегулированию с помощью процедуры медиации.

Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров или в претензионном порядке. В случае невозможности решить спорные вопросы путём переговоров или в претензионном порядке они в рамках процедуры медиации на условиях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом РФ от 27.07.2010 г. №193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» урегулируются с помощью Коллегии медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров <https://mapo-ano.ru/bez-rubriki/коллегия-медиаторов/>

Все споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат урегулированию, прежде всего, посредством прямых, т.е. без участия третьих лиц переговоров между сторонами. В случае, если такие переговоры не позволят полностью разрешить возникшие споры, то стороны прежде, чем обратиться к любому другому способу разрешения споров, обязуются прибегнуть для их разрешения к процедуре медиации, проводимой Коллегией медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров <https://mapo-ano.ru/bez-rubriki/коллегия-медиаторов/> в соответствии и в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 27.07.2010 г. №193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)».



+7988-027-34-34

<https://mapo-ano.ru/bez>

Медиация — способ урегулирования споров на основе добровольного согласия сторон при содействии третьего нейтрального лица, медиатора, в целях выработки сторонами взаимовыгодных или взаимоприемлемых условий по существу спора.

Сферы применения медиации: медиация применяется преимущественно для урегулирования гражданско-правовых споров, в том числе связанных с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, семейных, трудовых и иных споров.

Особенности медиации:

- Медиация может проводится как в досудебном порядке, так и в ходе судебного процесса.
- Добровольные и равноправные переговоры конфликтующих сторон, ориентированные на выявление интересов, а не на отстаивание позиций.
- Участие независимой и нейтральной стороны — медиатора.
- Конфиденциальность.
- Совместная договоренность, направленная на удовлетворение интересов всех участников.

Условия, способствующие эффективному разрешению спора посредством медиации:

- Потребность сторон в восстановлении отношений и сохранению взаимодействия в будущем.
- Потребность сторон в соблюдении конфиденциальности информации, которая открывается при урегулировании спора.
- Потребность сторон в сокращении материальных издержек, связанных с урегулированием спора.
- Потребность сторон снизить репутационные риски.
- Ограниченность временных ресурсов для урегулирования спора.
- Нежелательность для сторон установления судебного прецедента по предмету спора.



#### ДОКУМЕНТЫ КОЛЛЕГИИ

Положение о Коллегии медиаторов -  
независимых посредников по  
урегулированию споров  
Регламент по проведению процедуры  
медиации

Положение о сборах и расходах

[Образец заявления в Коллегию ЮЛ](#)  
[Образец заявления в Коллегию ФЛ](#)

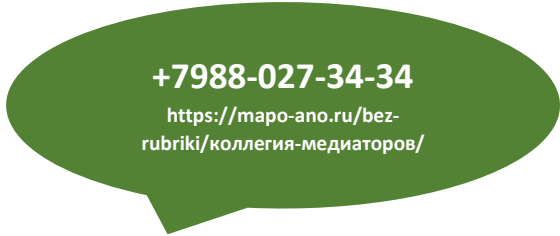


**+7988-027-34-34**



Сравнение медиации с судебным способом разрешения споров  
 Такое сравнение поможет выбрать наиболее приемлемый вариант урегулирования спора и учесть возможности экономии ресурсов (временных, эмоциональных, экономических)

<b>СУД</b>	<b>МЕДИАЦИЯ</b>
<i>Процедура медиации добровольная, она проводится только по согласию сторон, в отличие от суда.</i>	
<b>Судебный процесс может начаться и вопреки воле одной из сторон.</b>	<b>Процедура медиации подразумевает только добровольность сторон.</b>
<i>Стороны могут выбрать любого медиатора, судью выбрать нельзя.</i>	
Судья назначается. Он наделен властными полномочиями.	Медиатор выбирается. Он не имеет властных полномочий, способствует выработке решения, помогая сторонам найти наиболее приемлемое.
<i>В медиации взаимовыгодное решение принимают стороны, а не медиатор. В судебном процессе выносит решение судья, которое в лучшем случае удовлетворяет одну сторону. В итоге в суде одна сторона всегда в проигрыше. В медиации проигравших нет.</i>	
<b>Часто одна из сторон не удовлетворена решением суда и оспаривает его. Решение принимается по воле суда в строгом соответствии с буквой закона.</b>	<b>Обе стороны удовлетворены принятым решением. Решение принимается с учетом интересов сторон в рамках действующего законодательства.</b>
<i>В отличие от судебного заседания на медиации сторонам предоставляется возможность не просто выступить, а выговориться. На процедуре медиации Вы не услышите: "Сейчас вопросы задает суд". Медиация – неформальная процедура. Не нужно документов, доказательств, свидетелей и других формальностей. Потому что в медиации принимаются во внимание не доказательства и правовые позиции, а интересы сторон.</i>	
<b>Формализованная процедура.</b>	<b>Неформальная процедура.</b>
<i>Дела в судах могут тянуться годами. Процедура медиации по закону не может длиться дольше 60 дней, если дело уже в суде, и 180 дней, если</i>	

<p><i>стороны в суд не обращались. На деле большинство споров можно решить за 2-3 недели вместе с подготовкой и всякими организационными моментами. Медиация дешевле, чем затраты на судебное разбирательство (экспертизы, госпошлина и пр.). При этом, до начала процедуры медиации вам точно известно, сколько это будет стоить.</i></p> <p><i>В решении же спора через суд и с помощью юриста - никогда не знаешь, на какие траты еще придется пойти, чтобы доказать свою правоту. Еще один плюс: если вы уже подали иск, а потом решили воспользоваться услугами медиатора, суд вернет вам 70% оплаченной госпошлины.</i></p>	
<p><b>Суд – длительная и затратная процедура.</b></p>	<p><b>Медиация - ускоренная и экономически выгодная процедура.</b></p>
<p><i>В случае медиации вы не найдете своей фамилии на сайте судебных решений, доступных каждому желающему. Медиация – конфиденциальная и деликатная процедура.</i></p>	
<p><b>Публичность судебного процесса.</b></p>	<p><b>Конфиденциальность процедуры медиации.</b></p>
<p><i>В суде стороны выступают друг против друга (часто выходят после суда врагами), тогда как в медиации они действуют против проблемы и решают ее вместе не состязаясь, а сотрудничая, при помощи профессионального медиатора.</i></p>	
<p><b>Состязательность сторон.</b></p>	<p><b>Сотрудничество сторон.</b></p>
<p><i>В медиации стороны оплачивают услуги медиатора поровну или как договорятся сами. Если же Вы проиграли в суде, все судебные расходы на юристов второй стороны, госпошлину, проведение всевозможных экспертиз и пр., и пр. – вы заплатите сами.</i></p>	
<p><b>Экономические затраты преимущественно ложатся на одну из сторон.</b></p>	<p><b>Экономическое равноправие сторон.</b></p>



Вопросы, которые помогут определить необходимость обращения к медиатору.

№ п/п	Вопросы	Да 	Нет 
	Вы хотите урегулировать спор?		
	Вам важно контролировать ход разрешения спора?		
	Вам важно влиять на результат разрешения спора?		
	Ваши отношения со стороной спора эмоционально напряжены?		
	Между Вами и другой стороной спора было длительное деловое партнерство?		
	Вы хотите сохранить деловые отношения в дальнейшем?		
	Вы готовы договариваться?		
	Вы хотите найти вариант решения спора?		
	Для Вас важна конфиденциальность при разрешении спора?		
	Вам важно выйти из этого спора победителем?		
	Для Вас важно знать правовую позицию суда по вашему спору?		



*Если Вы ответили на 5 вопросов и более «ДА» – медиация целесообразна.*



*Если Вы ответили на вопрос № 11 «ДА» – необходимо обратиться в суд.*

**КОЛЛЕГИЯ  
МЕДИАТОРОВ**



**НЕЗАВИСИМЫХ ПОСРЕДНИКОВ  
ПО УРЕГУЛИРОВАНИЮ СПОРОВ**

+7988-027-34-34

<https://mapo-ano.ru/bez-rubriki/коллегия-медиаторов/>

**О КОЛЛЕГИИ МЕДИАТОРОВ**

Коллегия медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров создана 25 марта 2015 года при АНО ДПО «Международная академия профессионалов»

Коллегия работает в соответствии с Федеральным законом «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» от 27 июля 2010 года №193-ФЗ.

В состав Коллегии входят медиаторы Волгоградской, Астраханской, Самарской, Московской, Ульяновской, Омской, Ярославской, Архангельской, Вологодской областей, Ставропольского и Пермского края, Еврейской автономной области, Республики Калмыкия, Кабардино-Балкарской Республики, Республики Коми, Республики Бурятия, города Севастополя, Москвы, Санкт-Петербурга.

Члены Коллегии имеют специальную подготовку по медиации, переговорам и судебной медиации. При Коллегии работают Консультативный совет и Комитет судебной медиации.

Медиация позволяет разрешать спорные вопросы на досудебной стадии, стадии судебного разбирательства и исполнительного производства.

Принципами медиации являются: добровольность, равноправие сторон, конфиденциальность, беспристрастность и независимость медиатора.

Контакты: e-mail: [prof.mediator@yandex.ru](mailto:prof.mediator@yandex.ru)

+7988-027-34-34 / прямая линия по вопросам медиации

+7937-561-26-56 / председатель Коллегии Шилина Е.В.

**Выбрать медиатора, переговорщика  
здесь**



**Обучиться переговорам,  
медиации здесь**





+7988-027-34-34

<https://mapo-ano.ru/bez-rubriki/коллегия-медиаторов/>

### **Примеры формулировок медиативных оговорок для применения в сфере ЖКХ**

- В случае невозможности решить спорные вопросы путём переговоров или в претензионном порядке они в обязательном порядке урегулируются в рамках процедуры медиации на условиях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом РФ от 27.07.2010 г. №193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации).

- Все возможные конфликты, разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора (соглашения) или в связи с ним, стороны будут урегулировать с помощью процедуры медиации.

- До разрешения спора в порядке, предусмотренном законом либо настоящим договором, все споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат урегулированию с помощью процедуры медиации.

- Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров или в претензионном порядке. В случае невозможности решить спорные вопросы путём переговоров или в претензионном порядке они в рамках процедуры медиации на условиях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом РФ от 27.07.2010 г. №193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» урегулируются с помощью Коллегии медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров <https://mapo-ano.ru/bez-rubriki/коллегия-медиаторов/>

- Все споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат урегулированию, прежде всего, посредством прямых, т.е. без участия третьих лиц переговоров между сторонами. В случае, если такие переговоры не позволят полностью разрешить возникшие споры, то стороны прежде, чем обратиться к любому другому способу разрешения споров, обязуются прибегнуть для их разрешения к процедуре медиации, проводимой Коллегией медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров <https://mapo-ano.ru/bez-rubriki/коллегия-медиаторов/> в соответствии и в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 27.07.2010 г. №193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)».



## **Разработчики справочно-информационных материалов по применению медиации в сфере ЖКХ**

**Е.В. Шилина**, к.и.н., ректор АНО ДПО «Международная академия профессионального образования», председатель Коллегии медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров, руководитель комитета по медиации Волгоградского областного отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», профессиональный медиатор.

**Ю.В. Ширяева**, общественный уполномоченный по вопросам медиации и урегулированию споров, г. Москва, основоположник судебной медиации в России, член рабочей группы по совершенствованию института медиации в Российской Федерации Министерства Юстиции РФ, автор специализированных образовательных программ по тематике альтернативного разрешения споров и медиации для нотариусов, судей, госслужащих, юристов и предпринимателей.

**С.А. Киракосян**, к.ю.н., доцент, профессиональный медиатор, тренер медиаторов, член Экспертного совета Комитета Государственной Думы РФ по строительству и ЖКХ, заместитель председателя Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ, руководитель подкомитета по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью.

**О.М. Петравская**, профессиональный медиатор, переговорщик, юрист, член Коллегии медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров.



## **Рецензенты справочно-информационных материалов по применению медиации в сфере ЖКХ:**

**О.С. Капустин**, руководитель проекта «Межрегиональный центр компетенций специалистов и добровольцев в сфере ЖКХ: масштабирование успешных практик», сопредседатель координационного комитета Всероссийской хартии солидарности в сфере ЖКХ.

**Т.Н. Текучева**, руководитель Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ Волгоградской области, председатель Общественного совета при комитете ЖКХ Волгоградской области, адвокат, член Коллегии медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров, профессиональный медиатор, переговорщик.

**М.В. Фетисов**, руководитель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции, председатель общественного совета при УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области», член Коллегии медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров, профессиональный медиатор, переговорщик.

**Н.В. Машенцева**, член Коллегии медиаторов - независимых посредников по урегулированию споров, профессиональный медиатор, переговорщик.