

**Антон Островский,  
Петр Попов<sup>1</sup>**

## **МЕДИАЦИЯ В ЖКХ — ЧТО ЭТО ТАКОЕ?**

**Аннотация.** В статье рассмотрены перспективы применения медиации в сфере ЖКХ, показаны особенности и выявлена специфика ее применения.

**Ключевые слова:** медиация; посредничество; медиатор; посредник; ЖКХ; многоквартирные дома; конфликты.

**Anton Ostrovsky,  
Pyotr Popov**

## **MEDIATION IN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES - WHAT IS IT?**

**Abstract.** The article discusses the prospects of applying mediation to disputes in housing sector. Its distinctive features are shown and specifics of its application are revealed.

**Keywords:** mediation; mediation; mediator; intermediary; housing and communal services; apartment houses; conflicts.

В последнее время медиация все чаще стала предметом обсуждения. И это не случайно. Вступивший в силу 01.01.2011 Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» (далее — закон) определил деятельность медиаторов в различных отраслях жизни. Закон утвердил основные требования к сферам применения процедур медиации и медиаторам, основные принципы медиации и другие важные аспекты. Конечно, из этого не следует, что медиаторов в России не было, или они работали вне закона. И были, и работали на совесть, буквально «прививая» нашему больному обществу хорошо забытое старое — умение договариваться.

Так что же такое медиация и кто такой медиатор?

Медиация — это альтернативная переговорная процедура урегулирования спо-

---

<sup>1</sup> © А.Н. Островский, П.П. Попов, 2018.

ров с участием в качестве посредника независимого лица — специалиста-медиатора, при которой медиатор, как беспристрастная третья сторона, содействует сторонам, добровольно участвующим в процедуре медиации, в выработке взаимоприемлемого и жизнеспособного решения.

Важно подчеркнуть, что медиация — это не просто посредничество, а медиатор — посредник. Посредник — лицо, заинтересованное в получении прибыли от разрешения конфликта, а медиатор не заинтересован в получении прибыли. Деятельность медиатора отличается от адвокатской, поскольку медиатор помогает разрешать конфликт всем сторонам в равной степени и не осуществляет представление интересов любой из сторон конфликта. Именно поэтому медиация — это особая форма посредничества, не предполагающая авторитарной роли посредника.

Медиатор действует беспристрастно по отношению к каждой стороне конфликта, обеспечивает комфортность и безопасность переговорного пространства, добиваясь от сторон восстановления способности услышать другую сторону и договариваться в обстановке уважения друг к другу и равенства сторон.

Конфликтующие стороны могут обратиться к профессиональному медиатору и в том случае, если спор уже рассматривается в суде. Для этого стороны должны сообщить суду свои намерения, и судебное разбирательство может быть приостановлено на срок до 6 месяцев.

Важно отметить главное отличие медиации от суда — отсутствие побежденных и победителей. Действительно, в суде всегда кто-то оказывается проигравшей стороной. При успешном исходе медиации, а это означает, что стороны выработали решение и договорились, выигрывают все стороны конфликта.

Бытует заблуждение, что медиация — это что-то вроде третейского суда. В отличие от третейского суда, медиатор не выносит решение, а обеспечивают принятие сторонами договоренностей по исчерпанию спора и помогает оформить эти договоренности медиативным соглашением.

Именно медиативное соглашение является апогеем процедуры медиации, в котором содержатся принятые сторонами договоренности в интересах обеих сторон. Медиативное соглашение, заключенное без передачи спора на рассмотрение суда, представляет собой гражданско-правовую сделку. Защита прав, нарушенных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения такого медиативного соглашения, осуществляется в общем порядке (судебное принуждение).

Медиативное соглашение, заключенное после передачи спора на рассмотрение суда, может быть утверждено судом в качестве мирового соглашения. По итогам процедуры урегулирования конфликта сторонами может также быть подписан промежуточный или окончательный документ — меморандум о взаимопонимании по отдельным вопросам.

Применима ли медиация в сфере ЖКХ? Авторы, имея большой опыт работы в данной сфере, особенно в области управления многоквартирными домами (МКД), убеждены в том, что медиация не только применима, но сегодня, является здесь, пожалуй, наиболее надежным способом разрешения конфликтных ситуаций во всем их многообразии. Эффективность данного способа доказана не только мировым

опытом, но и отечественным (опыт ФНС России). И, что немаловажно, — это путь к социальной стабильности в данной сфере, к созданию бесконфликтной среды проживания, умению договариваться там, где это ранее казалось невозможным.

Перечислим наиболее характерные споры:

— споры между жителями и их объединениями (ТСЖ, ЖК, ЖСК) с одной стороны и управляющими организациями (УО), исполнительно-распорядительными органами местного самоуправления (администрация), с другой стороны;

— споры между жителями и их объединениями (ТСЖ, ЖК, ЖСК) с одной стороны и УО, ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями, с другой стороны;

— споры между жителями МКД, входящих в объединения (ТСЖ, ЖК, ЖСК) с данными объединениями (внутридомовые конфликты).

Наиболее распространенными предметами конфликтов (споров) являются:

— выбор (изменение) способа управления МКД;

— передача технической и иной документации на МКД, заключение договоров с поставщиками воды, тепла, электричества и т.п., осуществление функций начисления и формирования платежей за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) и другие спорные вопросы при реализации выбранного способа управления МКД;

— заключение договоров управления МКД, договоров на получение бюджетных субсидий, договоров на эксплуатацию и содержание общего имущества;

— оформление, использование, отчуждение, возврат общего имущества собственников помещений в МКД;

— размер платежей за ЖКУ и иные работы, за коммунальные ресурсы;

— тарифы, сметная документация;

— поставка ресурсов, оплата полученных ресурсов, приемка работ, ресурсов и многие другие.

Авторы провели анализ времени, в течение которого разрешается конфликтная ситуация по вышеперечисленным предметам спора существующими методами: письменные обращения в различные инстанции, включая обращения к Президенту России, к Председателю Правительства России, в Государственную Думу, к исполнительным органам власти субъектов Федерации, в отраслевые министерства и администрации городов и районов, в суды различных инстанций и т.п. Здесь эффективное время составляет 2-3 года. Рекордно эффективным временем решения конфликтной ситуации являются полгода—год. И совсем грустно выглядят конфликты (споры), разрешение которых затянулось на 4, 5, 6, а то и 10 лет.

Известно, что около 40% дел в судах различных инстанций касается ЖКХ. Есть ТСЖ и просто собственники жилья в МКД, которые годами в судах отстаивают свои нарушенные права, особенно в отношении объектов общего имущества, тратя на это годы жизни, средства.

Поможет ли медиация, всегда ли договоренности будут легитимными, есть ли гарантии их соблюдения, насколько глубоко будет исчерпан конфликт? Конечно, все эти вопросы не могут не волновать тех, кто решит обратиться к профессиональным медиаторам.

Надо понимать, что и перед медиатором стоит немало трудностей. Ведь сегодня наши люди не очень готовы договариваться, гораздо охотнее идут на конфликт, стабильность отношений, к сожалению, не наша национальная стихия; способность договариваться не культивировалась на протяжении многих лет.

Как быть, когда одна сторона готова к переговорам, а другая нет, и утверждает, что в ее понимании нет конфликта? Как привлечь другую «упирающуюся» сторону к переговорам, ведь без соблюдения главного принципа добровольности сторон, медиация невозможна. Или, например, 10 человек из актива МКД пришли к договоренностям, а 2 человека — ни в какую, может быть, просто в силу неспособности договариваться или в силу своей социальной неадекватности. В какой мере можно будет говорить здесь об исчерпании конфликта, и наступит ли долгожданная «хорошая погода» в МКД?

Поэтому успех процедуры медиации во многом зависит от готовности сторон к договоренностям и, конечно, от опыта медиаторов и знания ими особенностей предмета конфликтов.

## Литература

ЖКХ Контроль 2018 — ЖКХ Контроль: Официальный сайт [Электрон-ный ресурс] / Некоммерческое партнерство «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства “ЖКХ Контроль”». 2018. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.gkhkontrol.ru/> (дата обращения: 13.02.2018).

Шамликашвили 2013 — *Шамликашвили Ц.А.* Основы медиации как процедуры урегулирования споров. М.: МЦУПК, 2013. — 128 с.

## References

ZhKKh Kontrol' 2018 — ZhKKh Kontrol': Ofitsial'nyi sait [Elektronnyi resurs] / Nekommercheskoe partnerstvo «Natsional'nyi tsentr obshchestvennogo kontrolya v sfere zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva “ZhKKh Kontrol”». 2018. [Elektronnyi resurs]. — Rezhim dostupa: <http://www.gkhkontrol.ru/> (data obrashcheniya: 13.02.2018).

Shamlikashvili 2013 — *Shamlikashvili Ts.A.* Osnovy mediatsii kak protsedury uregulirovaniya sporov. Moscow: MTsUPK, 2013. — 128 p.