

Споры в ЖКХ: возможно ли примирение сторон?

Медиация

ЖКХ остается одной из наиболее конфликтных сфер. Проблемы, с которыми сталкиваются потребители услуг отрасли, самые разные – это и завышенные тарифы, и невыполнение управляющими компаниями обязательств перед жителями, и некачественное обслуживание многоквартирных домов, и многие другие. Все эти проблемы горожане привыкли решать, обращаясь в органы власти, в суд, в прокуратуру и иные контролирующие органы.

Однако зачастую помочь в урегулировании конфликтов в сфере ЖКХ может общественный контроль, а также внесудебное разрешение споров с помощью третьей нейтральной беспристрастной стороны – медиаторов. Как же можно решить острые вопросы, возникающие в отрасли? Об этом мы спросили у председателя коллегии медиаторов при Ярославской областной торгово-промышленной палате Наталии Викторовны Мамаевой.

– **Наталия Викторовна, большинство людей уже привыкли решать свои проблемы в судебном порядке. Расскажите, пожалуйста, как медиация может помочь участникам жилищных правоотношений разрешить их споры?**

– Действительно, одним из известных всем вариантов решения жилищного конфликта является обращение в суд общей юрисдикции, который рассматривает все обстоятельства дела, анализирует представленные документы, после чего выносит решение. Но не стоит забывать, что суды у нас сейчас перегружены. К примеру, в Арбитражном суде Ярославской области на одного судью в среднем приходится около 70 дел в месяц и эта цифра год от года растет. Я за то, чтобы споры разрешались не только в суде. Ведь большую часть конфликтов, возникающих в ходе повседневной жизни, можно разрешить мирным путем. Безусловно, конфликты в жилищной сфере являются самыми распространенными и актуальными для всех граждан, поскольку



ку с ними может столкнуться каждый из нас. Причем такие споры могут охватывать несколько разных областей права. Например, один из дольщиков квартиры продал или подарил свою долю постороннему лицу. В данном случае нарушаются права других собственников квартиры. Также часто в практике юристов и адвокатов встречаются ситуации, когда собственники жилого помещения не могут договориться, как пользоваться квартирой или разделить жилой дом. Случается и такое, когда построенный дом не соответствует проекту. По этой причине ввести домовладение в эксплуатацию не получится.

Действующее законодательство предлагает разрешение жилищных споров с помощью медиации. Этот способ исключает изнурительный поиск необходимых документов и хождение по инстанциям. Независимые посредники – профессиональные медиаторы помогут найти общий язык и решить проблему мирным путем, без обращения в суд, при этом стороны экономят не только свое время, но

и издержки на судебные тяжбы. При этом медиатор не является представителем какой-либо стороны, он лишь способствует урегулированию спора, помогает сторонам в ходе дискуссии выявить их истинные интересы и потребности, найти решение, удовлетворяющее всех участников конфликта. Медиация ориентируется не столько на конфликт, то есть выяснение, кто прав и кто виноват, сколько на конструктивный поиск решений.

К сожалению, пока при возникновении конфликтов процедура медиации в Ярославской области не пользуется повышенным спросом, хотя есть регионы, где практика медиации в ЖКХ существует уже не первый год. Это Волгоградская, Свердловская, Иркутская области. Причина – не только в низкой осведомленности граждан о возможности решить спор мирным путем, а еще и в непонимании цели и результата примирительных процедур. Люди, уверенные в своей правоте, стремятся пойти в суд и наказать виновную сторону.

(Окончание на стр. 6)

АНОНС НОМЕРА:

Насколько в июле
вырастут тарифы

• стр. 2

Конкурс
на лучший двор



• стр. 3

А будет ли пенсия?

• стр. 13

Как обезопасить
себя от увольнения

• стр. 14

Поступление
в вуз – это игра

• стр. 15

«ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ» ПО ВОПРОСАМ ЖКХ

40-09-02 с 9 до 13 часов
каждый рабочий день



Медиация

(Начало на стр. 1)

В итоге затевающий войну получает череду нескончаемых судебных процессов, финансовые и временные затраты, противодействие со стороны должника, длительный и не всегда эффективный процесс исполнения судебных актов, а порой и проигрыш дела. Причина начать переговоры в том, что есть возможность достичь лучших результатов, сохранить отношения и получить компенсацию.

– По каким же вопросам ЖКХ применима медиация?

– Круг вопросов, которые можно решить с участием медиатора, достаточно широк. Так, например, этой процедурой можно воспользоваться по спорам, связанным с выбором способа управления многоквартирным домом (МКД), с передачей технической и иной документации на дом, заключением договоров с поставщиками воды, тепла, электричества и другими ресурсоснабжающими организациями, осуществлением функций начисления и формирования платежей за ЖКУ, с оформлением, использованием, отчуждением общего имущества собственников помещений в МКД, с установлением или изменением размера платежей за жилищно-коммунальные услуги и тарифы. Во внесудебном порядке можно также решить жилищные споры, возникающие между жителями и управляющими компаниями, ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями, а также так называемые внутридомовые конфликты – между жителями одного дома. Ситуации могут быть разные, причем процедура медиации может применяться как до суда, так и во время судебного процесса. В последнем случае судебное разбирательство приостанавливается до окончания медиации.

Споры в ЖКХ: ВОЗМОЖНО ЛИ примирение сторон?



– **Наталья Викторовна, поясните: при рассмотрении спора в суде принимается обязательное для исполнения решение, а к какому результату в конечном итоге приходят спорящие стороны в процессе медиации?**

– В случае, если стороны пришли к согласию, между ними оформляется медиативное соглашение. К слову, такое соглашение, заключенное после передачи спора на рассмотрение суда, может быть утверждено судом в качестве мирового соглашения. На его основании производство по делу прекращается. В случае же его неисполнения

в добровольном порядке суд может выдать исполнительный лист, и мировое соглашение будет исполняться принудительно. Что же касается тех соглашений, которые судом не были утверждены или были заключены за рамками судебного производства, то такое соглашение имеет силу гражданско-правового договора. В случае неисполнения обязательств одной из сторон другая сторона может обращаться в суд о принудительном исполнении договора. Таким образом, любое соглашение, достигнутое в результате переговоров сторон с участием

Справка

Впервые в регионе заговорили о медиации еще в августе 2014 года, когда был подписан Меморандум о сотрудничестве и взаимодействии в сфере медиации между Уполномоченным по защите прав предпринимателей и президентом Ярославской областной торгово-промышленной палаты. Документ предполагал объединение усилий для развития возможностей внесудебного урегулирования споров, возникающих в процессе ведения экономической деятельности. С этого времени при ЯрТПП была создана коллегия медиаторов, а в декабре 2014 года в Ярославле закончила обучение первая группа профессиональных медиаторов. Теперь таким статусом в регионе обладают 19 человек, в числе которых – юристы, адвокаты, предприниматели, бизнес-тренеры. С 18 мая 2015 года они начали ежедневное дежурство в региональном Арбитражном суде.

посредника, если оно не противоречит закону и имеет юридическую силу, может быть в последующем обеспечено судебным решением.

– **А что делать, если после проведения медиации сторонам не удалось заключить медиативное соглашение?**

– По итогам проведения медиации можно составить акт, содержащий в том числе выводы, к которым пришли стороны в результате проведенных мероприятий. Данный документ может быть использован в дальнейшем в суде.

– **Расскажите нашим читателям, куда можно обратиться, чтобы провести процедуру медиации?**

– Для того, чтобы начать работу с медиатором, необходимо обратиться в коллегия медиаторов при Ярославской областной торгово-промышленной палате. Там расскажут обо всех этапах процедуры, помогут выбрать специалиста из реестра региональных медиаторов в зависимости от области права, в которой случился конфликт. Что же касается процедуры медиации, то ее цена зависит от категории спора, стадии конфликта и других факторов. В целом можно сказать, что затраты, связанные с медиацией, в любом варианте намного меньше судебных издержек, а по времени разрешения спора в разы превосходят суды.

Подготовила
Алевтина ПРОЗОРОВСКАЯ



Комментарий эксперта по вопросам медиации в ЖКХ в Волгограде, председателя Коллегии независимых посредников по альтернативному урегулированию споров Елены Шилиной.

– В Волгоградской области с 2013 года востребованность медиации в сфере ЖКХ только растет. Во многом этому способствовало наличие положительной практики разрешения конкретных ситуаций и постоянное информирование участников жилищно-коммунальных отношений о возможностях разрешения споров в этой сфере.

Чаще всего к медиатору обращаются по вопросам начисления платежей управляющими организациями за предоставленные услуги, в случаях наличия задолженности перед ресурсными организациями, оказывающими поставку коммунальных услуг, согласования технического состояния и осмотра многоквартирных домов, определения границ общего пользования придомовой территории, оформления помещений в собственность. Причем имеющаяся в регионе практика показывает, что в качестве одной из сторон медиации могут выступать сами жители посредством выбранного на общем собрании собственников представителя.

Если говорить о способах закрепления сторонами договоренностей, достигнутых в процессе медиации, то это могут быть акты выполненных работ, медиативные соглашения или же протоколы общего собрания собственников. Хочу отметить еще один положительный момент: в нашей практике в большинстве случаев стороны выполняют условия таких соглашений в установленные сроки.

Считаю опыт разрешения сложных вопросов в сфере ЖКХ очень полезным для обеих сторон жилищно-коммунальных отношений, так как это позволяет перевести проблемы ЖКХ из категории социально острых в оперативно решаемые.

Комментарий исполнительного директора Ассоциации ТСЖ Иркутской области, эксперта Общественной палаты Иркутской области Валерии Кошечкиной.

– Имея большой опыт работы в сфере управления многоквартирными домами, убеждена в том, что медиация не только применима, но и на сегодня является, пожалуй, одним из самых надежных способов разрешения конфликтных ситуаций. И что немаловажно – это путь к социальной стабильности в данной сфере, к созданию бесконфликтной среды проживания, умению договариваться там, где это ранее казалось невозможным. Эффективность данной процедуры доказана не только мировым опытом.

Работая председателем ТСЖ, я довольно часто выступаю посредником в спорах между собственниками. Мне приходится сталкиваться с разными конфликтами, которые условно можно разделить на внешние и внутренние. Первые возникают, когда с одной стороны находятся жители или их объединения (ТСЖ, ЖСК), а с другой стороны могут быть как администрации муниципальных образований, управляющие компании, так и ресурсоснабжающие, эксплуатирующие организации или застройщики. В этой же плоскости лежат и споры между собственниками соседних домов, принадлежащих разным ТСЖ или об-



служиваемых у разных УК. Если же конфликты возникают между собственниками жилых и нежилых помещений, между собственниками, являющимися соседями, то это так называемые внутренние конфликты.

Уверена, что успех медиации во многом зависит от готовности сторон к договоренностям и, конечно, от опыта медиаторов и знания ими особенностей предмета конфликтов. С моей точки зрения, эффективное применение медиативных процедур в ЖКХ возможно в тех случаях, когда собственники не хотят выносить сор из избы и затягивать процесс разрешения спора.