

Медиация: вместо суда – переговоры

АВТОР: ADMIN 03.07.2025



Там, где споры и конфликты в строительстве могут обернуться затяжными судебными разбирательствами, медиация становится спасательным кругом для сторон, возможностью найти общий язык. Корреспондент нашего журнала узнал у Олега МАВРИНА, кандидата наук, доцента кафедры конфликтологии Казанского Федерального Университета, заведующего Центром медиации, урегулирования конфликтов и профилактики экстремизма КФУ, как это работает и чем может быть полезно представителям строительной индустрии.

Олег, что такое медиация и как она помогает в разрешении конфликтов?

Это более мягкий способ выхода из спорных ситуаций с участием нейтрального человека, который не дает советы, не ищет правых и виноватых, а выстраивает диалог между конфликтующими. В нашей стране направление действует в правовом поле с 2011 года, с момента принятия закона о медиации, и применяется в разных сферах, в том числе и в строительной. Медиации обучают у нас в центре повышения квалификации, а студенты осваивают на базе кафедры конфликтологии КФУ.

Что дает участие в споре специалиста – незаинтересованного лица?

Непримиримые стороны начинают лучше слышать и понимать друг друга, экономят средства на экспертах и экспертизах, госпошлинах, а главное – высвобождают время, которое потратили бы на судебные тяжбы, ведь по закону медиация не может длиться более двух месяцев. В моей практике люди обычно приходят к договоренностям за две-три встречи. Есть принцип конфиденциальности: при урегулировании конфликта запрещена аудио- и видеозапись, о чем заключается соответствующее соглашение. Кроме того, медиатор не может выступать свидетелем в суде по предмету спора, если дело все же дойдет до суда.

Немаловажным является принцип добровольности – каждый самостоятельно вырабатывает предложения относительно урегулирования конфликта, а значит, повышается вероятность исполнимости итогового соглашения. Оно называется «медиативное соглашение». Если такой документ заверить нотариально, то он обретает силу исполнительного листа. При его неисполнении любая сторона может напрямую обращаться к приставам. Люди, прошедшие процедуру медиации, понимают ее эффективность.

С какими проблемами в сфере строительства обращаются к медиатору?

Строительные проекты – это всегда «три кита»: сроки, бюджет и качество. Когда один из этих элементов рушится, конфликты неизбежны. Но судебные разбирательства могут заморозить стройку на месяцы, а то и годы, превратив спор в финансовую «черную дыру». Медиация же позволяет решить проблему за несколько встреч. Например, подрядчик задержал поставку материалов, а заказчик стал угрожать штрафами, судом, что очень задело подрядчика. Он стал угрожать в ответ. В итоге они перестали вообще друг с другом контактировать. Когда они оказались на медиации, то начали друг друга слышать и поняли, что можно сдвинуть сроки, а неустойку возместить в виде дополнительных услуг. И все это без потери партнерских отношений, которые в строительстве часто ценнее денег. Представьте: стороны договорились, заверили документ у нотариуса, и, если одна из них нарушит условия, вторая может сразу обратиться к судебным приставам. Это не «джентльменское соглашение», а юридически защищенный документ. Также типичные строительные споры – от конфликтов с субподрядчиками из-за качества работ до разногласий с инвесторами о распределении бюджетов.

На какой стадии спора обычно обращаются к медиаторам?

На любой. Обычно это происходит, когда перестают исполняться какие-либо договоренности, что-то не устраивает, появляется напряжение в отношениях. Согласно мировой статистике, из десяти семь кейсов медиабельны (подходят для проведения медиации), а значит, высока вероятность прийти к взаимовыгодным договоренностям. Главное – чтобы люди были готовы к переговорам и за дело взялся практикующий медиатор, который умеет проводить процедуру с соблюдением правил и принципов медиации.

Имеет ли значение специфика отрасли? Должен ли медиатор иметь опыт в разрешении

Имеет ли значение специфика отрасли? Должен ли медиатор иметь опыт в разрешении конфликтов именно в сфере строительства?

Необязательно. Медиатор не дает советов, не оценивает, а способствует выстраиванию диалога. При этом он может расширить ресурс, то есть привлечь дополнительных специалистов/экспертов по какому-либо специфическому вопросу. У меня был случай, когда одна компания обязалась сделать другой ремонт за определенную сумму, но спустя время оговоренные цены поменялись, и исполнители попросили у заказчика доплатить, тот отказался. Благодаря моим вопросам стороны поняли, что им нужен независимый эксперт. Они смогли найти такого эксперта. Он подсчитал реальные расходы и вынес вердикт: за оговоренную изначально сумму сделать требуемый ремонт невозможно. Дальше они стали думать, как уложиться в смету. Так что опыт, разумеется, нужен, но не обязательно в сфере строительства, а в целом по работе с конфликтами.

Расскажите самые интересные кейсы: запрос и результат.

Возьмем инцидент в долевом строительстве. Дольщики возмущались из-за смещения сроков сдачи объекта и старались взыскать неустойку через суд. Однако после медиации они смогли договориться с застройщиком и решить проблему без судебных разбирательств. Другая ситуация связана со строительством дорог в рамках реализации госконтракта. У одного из подрядчиков возникли трудности из-за погодных условий, которые повлияли на выполнение работ. Через медиацию компания и подрядчики смогли обсудить вопросы неустойки и найти взаимовыгодное решение. Еще один случай касался застройщика, который начал банкротиться, что привело к конфликтам между дольщиками и другими заинтересованными сторонами. На медиации им удалось понять друг друга и выработать предложения, устраивающие всех участников конфликта. Есть пример, связанный со строительством дороги, которую предполагали запустить мимо магазина индивидуального предпринимателя. Собственник бизнеса был шокирован этой новостью, сначала пытался самостоятельно защитить свои права через суд, но затем обратился к медиаторам. В итоге он и представители строительной дорожной организации выработали предложения и договорились о новом местоположении магазина, что позволило избежать эмоциональных и предвзятых решений.

Каковы перспективы медиации в строительстве?

Огромные! Оказавшись в ситуации конфликта, стороны могут прийти к решению, которое будет их устраивать. Возможные разногласия в строительстве происходят между различными участниками: застройщиком, администрацией, собственниками. Застройщик и проектировщик могут не поладить из-за противоречий по поводу проекта. Медиация полезна на стадии приемки объекта в эксплуатацию, при выкупе земельных участков, компенсациях, нарушении прав, ненадлежащем исполнении договорных обязательств, неисполнении нормативных документов при строительстве, эксплуатации или проектировании. Однако важно учитывать, что медиация не должна затрагивать публичные интересы. В остальных ситуациях она оправдана всегда. Даже если были причинены убытки, можно найти выход, вместо того чтобы подавать в суд.

суд.

Бывало ли, что к вам или медиаторам коллективно обращались жильцы с претензией на застройщиков? Как определить, имеет ли место в данном случае потребительская спекуляция или это реальный запрос для разрешения конфликта?

Потребительская спекуляция – тема интересная. Безусловно, мы всегда обращаем внимание на скрытые мотивы людей и стараемся их выявить. Когда это происходит, у человека пропадает намерение спекулировать, он будет вынужден вырабатывать рациональные предложения для разрешения ситуации. Кстати, потребительская спекуляция может иметь место и со стороны застройщика, в таком случае у нас есть принцип равноправия, который мы соблюдаем. То есть стороны имеют равные права в высказываниях, в согласии и несогласии с пунктами вырабатываемого соглашения. Медиатор обязан следовать данному принципу и наблюдать, как меняется (или не меняется) чья-то позиция. В моей практике однажды было так: жильцы пытались решить вопрос парковочных мест, к услугам медиатора прибег юрист со стороны собственников дома, и ситуация разрешилась.

Почему строительным компаниям стоит выбрать медиацию при появлении первых признаков инцидента/разлада?

Представьте, что у вас горит проект, а вы тратите время на судебные заседания. Медиация – это огнетушитель, который всегда под рукой. Она экономит время, деньги и нервы. Но главное – превращает участников распри (как правило, они смотрят друг на друга как на врагов) в партнеров. После успешной медиации стороны часто продолжают работать вместе, научившись договариваться. А в строительстве, где огромное значение имеет репутация (судящих не любят), это бесценно. Не ждите, пока конфликт превратится в войну. Попробуйте медиацию при первых признаках недопонимания. Даже если кажется, что переговоры зашли в тупик, медиатор может посодействовать в поиске выхода. В конце концов, даже в самом сложном споре есть общая цель – завершить проект. И ради этого стоит сесть за стол переговоров с участием медиатора.

Оксана БИРЮКОВА