

**Бажанов Егор Сергеевич,**  
студент 5 курса Юридического института,  
Белгородского государственного национального  
исследовательского университета, г. Белгород

**Федорова Анастасия Викторовна,**  
студентка 5 курса Юридического института,  
Белгородского государственного национального  
исследовательского университета, г. Белгород

Научный руководитель:  
**Бондаренко Сергей Сергеевич,**  
кандидат юридических наук,  
доцент кафедры гражданского права и процесса  
Белгородского государственного национального  
исследовательского университета, г. Белгород

### **ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕДУРЫ МЕДИАЦИИ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

**Аннотация:** В данной статье рассмотрен вопрос об особенностях применения процедуры медиации при урегулировании споров, возникающих между собственниками недвижимого имущества. Так, в статье раскрыт термин «процедура медиации», сформулированы функции и особенности процедуры медиации в сфере вышеназванных правоотношений. В заключении сделан вывод об эффективности внедрения института медиации в правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, и наличии перспектив его развития в российском правовом поле.

**Ключевые слова:** альтернативные способы разрешения споров, процедура медиации, сделки с недвижимостью, урегулирование споров, внесудебное разрешение споров, конфликт, досудебное урегулирование споров.

На практике между собственниками недвижимого имущества возникают конфликты, которые могут быть разрешены только при обращении к традиционной судебной системе. Однако, правоведы выделяют ряд недостатков судопроизводства. Так, одна из сторон может умышленно затягивать сроки рассмотрения гражданского дела посредством неявки на судебные заседания и применения иных процессуальных уловок. Следующим недостатком выступает стоимость процессуальных издержек, которая в некоторых случаях может превышать стоимость иска. Также стоит отметить, что несмотря на применение государственного принуждения при исполнении постановления или определения суда, зачастую их исполнение остается невозможным или требует огромного количества времени и ресурсов. Вследствие этого в настоящее время юристы-практики и субъекты вещного права, а именно собственники недвижимого имущества, все больше и больше обращают внимание на альтернативные способы разрешения споров, в частности на процедуру медиации.

Под процедурой медиации понимается способ урегулирования споров при содействии медиатора на основе добровольного согласия сторон в целях достижения ими взаимоприемлемого решения [1]. Медиатор в свою очередь выступает в качестве независимого посредника в споре, его роль можно сравнить с положением арбитра. Однако между ними имеется ряд значительных отличий. Оба субъекта являются независимыми



третьими лицами при разрешении конфликта, но решения арбитра, вынесенные на основании действующего законодательства, являются обязательными, а медиатор же выступает независимым организатором переговоров между контрагентами, направленных на поиск мирного и взаимовыгодного выхода из конфликтной ситуации [2]. Также различается их целеполагание. Арбитр дает правильную и объективную правовую оценку конфликта и затем на основании этого обеспечивает верховенства закона, а медиатор направляет стороны к компромиссному соглашению, при заключении которого предмет правового спора между сторонами будет исчерпан [3].

Медиатор не является представителем одной из сторон и назначается по согласованию всех участвующих контрагентов. Он не может принять решение, имеющее обязательную силу для сторон, его мнение носит только рекомендательный характер, так как последнее слово всегда остается за сторонами. Также важно обратить внимание на то обстоятельство, что стороны могут передать рассмотрение спора в суд на любом этапе процедуры медиации [6].

Функционал медиатора в рамках споров, связанных с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом заключается в следующем:

1. организация и способствование переговорному процессу между сторонами конфликта;
2. высказывание прогнозов о перспективах развития спора в суде и возможных результатах его рассмотрения;
3. обеспечение конфиденциальности при необходимости [4].

Стоит указать, что медиация, в отличие от государственной судебной системы, гарантирует сторонам максимальную конфиденциальность. Так, стороны при необходимости имеют право не сообщать ряд информации контрагентам, и законодательно не закреплена обязанность медиатора или другого участника данного вида досудебного разрешения споров фиксировать ход самой процедуры [5].

На основании вышесказанного можно сделать вывод, что к процедуре медиации в указанных ранее правоотношениях стоит обращаться в следующих ситуациях:

1. невозможность самостоятельно закончить переговоры;
2. избыточной стоимости судебного процесса;
3. обоюдная заинтересованность сторон в максимально быстром и эффективном разрешении возникшего конфликта;
4. необходимость конфиденциального разрешения споров.

В настоящее время сложился следующий порядок проведения процедуры медиации при разрешении споров между собственниками недвижимого имущества. Стороны после заключения соглашения о проведении процедуры медиации и выбора медиатора проводят встречу с участием, выбранного посредника. Медиатор разъясняет сторонам порядок и правила указанной ранее процедуры, затем он задает вопросы, посредством которых он уточняет предмет спора и выясняет начальные позиции сторон. После этого стороны также могут задавать друг другу и медиатору вопросы. Далее медиатор проводит персональные встречи с каждой из сторон, в ходе которых он обсуждает перспективы досудебного разрешения спора, а также на основании предложения контрагента помогает стороне взглянуть на свою позицию под другим углом. Затем при наличии предложений у одной из сторон он передает их второй, что может многократно повторяться. Обсуждение путей разрешения конфликта индивидуально помогает контрагентам принять взвешенное решение без опоры на эмоции и второстепенные факторы. Стоит обратить внимание, что медиатор в момент проведения переговоров не опирается на законодательство, а пытается привести стороны к компромиссному решению, которое в дальнейшем будет оформлено в медиативное соглашение.



Возможности применения процедуры медиации в сфере споров, связанных с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом имеют огромные перспективы развития. Так, процедура медиации может применяться при разрешении следующих споров:

1. досудебном взыскании платы за коммунальные платежи;
2. споров, касающихся устранения препятствий в пользовании жилым помещением;
3. снижении цены приобретаемой недвижимости;
4. споров, связанных с вопросами о добровольном выселении лиц, потерявших право пользования жильем;
5. выделении доли в объекте недвижимости;
6. определении порядка пользования жилым помещением, когда есть несколько лиц, имеющих право пользования жилым помещением.

Также стоит отметить ряд особенностей, с которыми могут встретиться лица, избравшие процедуру медиации в качестве способа разрешения споров:

1. Посреднику стоит учитывать то, что в ходе спора могут затрагиваться права и законные интересы третьих лиц, а именно залогодержателей, соседей, арендаторов и иных субъектов. Данные особенности могут усложнять процедуру и требовать дополнительных, узконаправленных знаний посредника, выступающего медиатором. Также указанная особенность должна учитываться сторонами при подборе медиатора.

2. Часть сделок, связанных с недвижимостью, требует государственной регистрации или участия нотариуса. Так, стороны и медиатор при вступлении в процедуру медиации с целью разрешения спора, возникшего при заключении сделки с недвижимостью, должны учитывать дополнительные юридические сложности, а также возможные временные задержки, связанные со сроками регистрации, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. Наличие вещных прав у сторон, участвующих в процедуре медиации, также может являться усложняющим фактором, так как при проведении процедуры, составлении и подписании медиативного соглашения должны учитываться положения II раздела «Право собственности и другие вещные права» Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. При проведении процедуры медиации с субъектами правоотношений, связанных с недвижимостью, медиатор и стороны могут столкнуться с необходимостью оценки объекта недвижимости. Данная процедура требует как временных, так и денежных затрат. Указанная особенность также может подразумевать сложности при выборе объективного оценщика, который не будет являться заинтересованным лицом, и будет иметь необходимую квалификацию. По результатам оценки медиатору предстоит использовать их для выработки совместно со сторонами наиболее взаимоприемлемого решения.

Так, на основании вышесказанного можно выделить ряд требований, предъявляемых к медиатору, разрешающему споры в сфере недвижимости. Во-первых, он должен уметь создать благоприятную атмосферу для переговоров и уметь выявлять как открытые, так и скрытые интересы сторон. Во-вторых, медиатор должен способствовать поиску взаимоприемлемых решений с целью содействия в заключении медиативного соглашения. И, конечно, он должен иметь соответствующую квалификацию, а именно иметь специальные знания в сфере вещного права, хорошо ориентироваться в разделе II «Право собственности и другие вещные права» Гражданского кодекса Российской Федерации и иных нормативно-правых актах, регулирующих правоотношения, связанные с недвижимостью.

В заключение, можно сделать вывод, что процедуру медиации можно назвать универсальным способом внесудебного разрешения споров, в частности споров, возникающих между собственниками недвижимого имущества. Это доказывается аргументами,



приведенными выше, которые показывают необходимость развития процедуры медиации в указанной сфере правоотношений. Также стоит отметить, что развитию может способствовать как внесение дополнений в существующие нормативно-правовые акты, так и повышение правовой культуры населения в части применения альтернативных способов разрешения споров.

*Список литературы:*

1. Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 193-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 233-ФЗ, от 26.07.2019 № 197-ФЗ) «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» // [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_103038](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_103038) (дата обращения: 09.03.2025).
2. Бахарева А. Л. Проблемы и перспективы медиации в России // Вестник магистратуры. 2023. № 1-2 (136). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-perspektivy-mediatsii-v-rossii-1> (дата обращения: 09.03.2025).
3. Дюжиков С. А. Медиация: тенденции развития // Гуманитарий Юга России. 2024. № 4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mediatsiya-tendentsii-razvitiya> (дата обращения: 08.03.2025).
4. Зенин И. А. Гражданское право. Общая часть: учебник для вузов / И. А. Зенин. – 20-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 526 с. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/561422> (дата обращения: 08.03.2025).
5. Распопова Н. И. Медиация: учебник для вузов / Н. И. Распопова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 241 с. – (Высшее образование). – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/567804> (дата обращения: 08.03.2025).
6. Чайковская К. Ю. Понятие, сущность и особенности медиации в законодательстве Российской Федерации // Вестник науки. 2023. № 9 (66). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-suschnost-i-osobennosti-mediatsii-v-zakonodatelstve-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 09.03.2025).

