

## 08.00.05 ЭКОНОМИКА В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

### Медиативные технологии в строительном комплексе

УДК 624.1

**Рондарь Н.В.**

Д-р экон. наук, профессор, ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России)» (г. Ростов-на-Дону); e-mail: nvrondar@list.ru

Статья получена: 23.01.2020. Рассмотрена: 25.01.2020. Одобрена: 16.03.2020. Опубликовано онлайн: 30. 03.2020. ©РИОР

**Аннотация.** Классифицируются споры в строительной отрасли экономики, обосновывается необходимость использования медиативных технологий при их разрешении. Раскрывается сущность медиации, ее потенциал и преимущества в сравнении с традиционными методами разрешения споров и конфликтов. Предлагаются конкретные рекомендации по использованию медиации в строительстве. Делаются выводы о том, что медиация быстрее, экономичнее и эффективнее способствует разрешению отраслевых противоречий, продолжению сотрудничества и повышению экономической эффективности строительного комплекса в целом.

**Ключевые слова:** досудебное урегулирование споров, медиация, медиативная оговорка, споры в строительстве, медиация в строительном комплексе.

Строительство, будучи сложной по своей структуре сферой, количеству взаимосвязей и взаимодействий в сфере экономики, объединяет большое количество людей, хозяйствующих субъектов и является потенциально конфликтной сферой деятельности.

С учетом этого сфера строительных правоотношений — одна из наиболее сложных областей правового регулирования. Но судебные строительные споры не только сложны, но и затратны не только в финансовом, но и временном смысле как для сторон, так и для государства.

Законодательно-нормативная база, регулирующая отношения в области строительства, включает в себя федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований. Однако даже основательная законодательная база не разрешает в полной мере экономические противоречия и конфликты между спорящими субъектами.

Строительная подотрасль коммерческого права — самая большая и скрытых лазеек в ней предостаточно. Обширная база нормативно-правовых актов позволяет трактовать многие ситуации неоднозначно, что вызывает сложности в защите интересов сторон конфликта. Осложнения представляет и наличие в строительной сфере требований технического характера — например, нередко невозможность точ-

#### MEDIATION TECHNOLOGIES IN THE CONSTRUCTION COMPLEX

**Natalia Rondar'**

Doctor of Economic Sciences, Professor, The All-Russian State University of Justice (RLA of the Ministry of Justice of Russia), Rostov-on-Don; e-mail: nvrondar@list.ru

**Manuscript received:** 23.01.2020. **Revised:** 25.01.2020. **Accepted:** 16.03.2020. **Published online:** 30. 03.2020. ©RIOR

**Abstract.** The author of the article classified disputes in the construction industry of the economy. The need to use mediative technologies in resolving these disputes is justified. The

essence of mediation, its potential and advantages in comparison with traditional methods of dispute and conflict resolution is revealed. Specific recommendations are offered on the use of mediation in construction. It is concluded that mediation is faster, more economical and much more effective because it helps to resolve interpersonal contradictions, continue cooperation and improve the economic efficiency of the construction complex as a whole.

**Keywords:** pre-trial settlement of disputes, mediation, mediation clause, disputes in construction, mediation in the construction complex.

ного определения объемов работ, количества материалов, сроков и даже итогового результата. Все эти категории являются «рамочными», при этом стороны зачастую пытаются установить их соглашением сторон, что в итоге приводит к конфликтам.

Суд может определить правого с точки зрения законодательства, которое, к сожалению, далеко от совершенства, но не может главного — убрать противостояние и антагонизм между спорящими хозяйствующими субъектами.

Споры в сфере строительства, по ряду причин, представляют собой самую насыщенную группу судебных и внесудебных конфликтов. Несогласование условий договора строительного подряда, разногласия относительно сметной стоимости строительных, проектно-изыскательских работ, неподписание актов выполненных работ и, наконец, правомерный либо неправомерный отказ от приемки и (или) оплаты выполненных работ — лишь небольшая часть всех рассматриваемых арбитражных дел.

Выделим основные категории строительных споров в арбитражном суде:

- отказ заказчика от приемки выполненных работ, подписания актов выполненных работ и справок о стоимости выполненных работ;
- изменение цены договора — согласованное либо не согласованное с заказчиком превышение сметной стоимости строительных работ;
- просрочка выполнения работ подрядчиком и начисление заказчиком штрафных санкций (неустоек) [4].

**Основные причины возникновения подрядных споров:**

- 1) срыв сроков строительства и взыскание санкций за их нарушение;
- 2) ненадлежащее качество работы и отказ от гарантийного обслуживания;
- 3) несоответствие работ проектно-сметной документации и требованиям нормативно-технической документации;
- 4) ответственность за непредвиденные обстоятельства, в том числе осадки грунта, выход почвенных вод, пожар, стихийные бедствия, кражи и обрушения и пр.;
- 5) причинение ущерба третьим лицам;
- 6) простои, переработки и обоснование увеличения стоимости;

- 7) невыполнение работ после получения оплаты;
- 8) неоплата проведенных работ;
- 9) возврат авансовых платежей за работы, которые не произведены.

Также большое количество проблем возникает и с трудовыми спорами в строительстве [2].

Разрешение спорных вопросов приводит несогласные стороны в арбитражный суд. По закону назначается экспертиза. Итоги проведенного расследования становятся для ведущего дело судьи основанием для вынесения решения. При этом оно может быть как положительным, так и отрицательным для истца и ответчика. Судебное заседание проводится с подготовкой к нему, которая требует много времени, к тому же споры подобного рода редко оканчиваются в первой инстанции, все эти и иные аспекты замедляют ход разрешения конфликта в итоге разбирательства длиться не один месяц. Медиатор же, как показывает практика, может помочь разрешить проблему значительно быстрее.

В случаях нарушения контрактных обязательств на начальном этапе оптимальное решение — обратиться к профессионалам-медиаторам с опытом ведения таких дел. После их вмешательства подрядчик и заказчик в состоянии разрешить конфликт в досудебном порядке.

Поэтому использование медиации в строительстве в качестве эффективного способа урегулирования споров и конфликтов является актуальным и своевременным, причем как на ранних стадиях зарождения конфликтов — досудебном урегулировании, так и на этапах рассмотрения споров в суде, когда за решение спора могут взяться судебные примирители.

Медиация — действенное средство, ведущее к реальному уменьшению конфликтности в отрасли в отношениях с партнерами, снижению финансовых, материальных, временных и иных потерь.

Медиация как метод разрешения конфликтных ситуаций возникла в 20–30-е гг. XX в., а окончательно оформилась в технологию в 1960-е. В 1980-е гг. медиативные технологии стали широко использоваться в Европе. В России начало формирования института медиации было положено в 1989 г., когда в Москву были приглашены зарубежные медиаторы.

Узаконена медиация была в 2011 г. в связи с принятием Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» (далее — Закон о медиации). В настоящее время в России ведется подготовка профессиональных медиаторов, создаются их саморегулируемые организации. В 2019 г. введен институт судебных примирителей [1].

Медиация — это переговоры с участием третьей (нейтральной) стороны, заинтересованной в том, чтобы конфликтующие стороны разрешили спор максимально выгодно для всех его участников. На первый взгляд, ничего нового. Но следует отметить, что медиация — это процесс *структурированных* переговоров (т.е. организованных по определенному алгоритму), в котором медиатор является организатором и управляет переговорами таким образом, чтобы стороны пришли к наиболее *реалистичному и удовлетворяющему интересам* сторон соглашению, в результате выполнения которого они разрешат свой конфликт.

Коротко остановимся на преимуществах медиации в отличие от других альтернативных способов разрешения конфликтов:

- более высокая скорость разрешения конфликтов;
- значительно более высокий процент реализации принятых решений в результате того, что стороны оказались удовлетворенными принятым решением;
- конфиденциальность;
- более низкие затраты на проведение процедуры медиации в сравнении с затратами, неизбежными при решении спора в суде, и т.д. [5].

Чем же принципиально отличается медиация от различных форм разрешения конфликтов — от судов (арбитражных, общей юрисдикции, третейских) до различных конфликтных комиссий, «мудрейших» и «разводящих»?

Основное отличие в том, что при использовании разных способов урегулирования конфликтов решение всегда принимает за стороны *третий субъект*. В процедуре же медиации принимают решение по спору *сами стороны*. А медиатору при этом отводится важная роль — подвести стороны к принятию такого решения,

а это сложная задача, решить которую можно, только овладев технологией и техникой медиации.

Медиативные переговоры организуются в соответствии со строгим алгоритмом их проведения. И в этом используются определенные инструменты и технологии, эффективность которых оценена во всем мире.

Медиация в мире рассматривается как средство сокращения количества дел, проходящих через судебную систему, и совершенствования деловой культуры общества, в том числе культуры ведения бизнеса. В настоящее время в развитых странах только около 2% гражданских дел передается в суд [3].

В России реальную статистику количества проведенных процедур медиации подсчитать достаточно сложно. Это связано с тем, что один из принципов медиации — это соблюдение конфиденциальности, поэтому если стороны не желают предавать публичности как свое обращение к медиатору, так и результаты этого обращения, то учесть проведенную процедуру невозможно. И только в рамках судебного процесса можно проследить реальную статистику, если учесть количество мировых соглашений, в основе которых лежат медиативные соглашения, заключенные сторонами в результате работы с медиатором.

В строительстве на сегодняшний день очень мало грамотных специалистов, выступающих в роли медиатора для разрешения спора во внесудебном порядке. Для этого необходимо желание спорящих сторон разрешить спор с наименьшими издержками — как по времени, так и по средствам. В медиативном порядке строительные споры вполне могут быть разрешены за 2–3 недели. Затраты на представительские расходы и госпошлины будут сокращены в разы. Медиатор заинтересован в разрешении спора по существу в скорейший срок и так, чтобы обе стороны были удовлетворены соглашением, к которому пришли. Проблемой в разрешении многих споров является конфликтность спорящих сторон, при которой общение между ними исключается вовсе либо отсутствует доверие к предложениям другой стороны и желание двигаться в одном направлении. И в решении этой проблемы может помочь профессиональный медиатор, облада-

ющий специальными технологиями разрешения споров.

## Основные направления применения медиации в строительстве

**Первое** — необходимо квалифицированное медиативное сопровождение каждого крупного строительного проекта и объекта, потому что с каждым годом конфликты вокруг них усложняются, приобретают, как правило, многосторонний характер, что требует длительного времени и больших финансовых затрат для их судебного разрешения. Поэтому медиация на ранних стадиях выстраивания отношений строителей с партнерами способна предотвратить перерастание конфликтов в многолетние судебные споры.

В ряде стран медиатор используется сторонами на всем этапе производства строительных работ. При малейшем намеке на конфликт он тут же устраняется посредством работы медиатора. Таким образом, вероятность появления конфликтных ситуаций снижается до очень низких значений, что в долгосрочной перспективе позволяет компании существенно снизить затраты и повысить качество предоставляемых услуг [5].

**Второе** — основная проблема строительных споров — в межличностном конфликте, в который к моменту судебного заседания перерастает хозяйственный спор. При разрешении строительных споров в суде каждая из сторон основное время затрачивает либо на доказывание виновности другой стороны, либо на оправдание себя. В такой состязательности отношения сторон порой приобретают вместо партнерского характера оттенок противостояния, соперничества и вражды. Судебные органы не предназначены для разрешения межличностных противоречий, что существенно осложняет решение хозяйственного вопроса.

Медиатор, напротив, сначала разрешает все межличностные противоречия, чтобы стороны могли максимально эффективно и открыто вести диалог по поводу основного спора. Именно медиация как примирительный процесс нацелена на созидание, сохранение добрых деловых отношений.

**Третье** — для судебного разрешения всех строительных споров, как правило, а иногда это и требование законодательства, необходимо проведение одной или нескольких судебных экспертиз (строительно-технической, экспертизы проектно-сметной документации, экологической, экспертизы энергетической эффективности, бухгалтерской, экспертизы рыночной стоимости материалов) и многих иных. А это значительные дополнительные временные и финансовые расходы. В этом случае медиация — реальный инструмент, при помощи которого можно исключить необходимость в дорогостоящих экспертизах. Такова практика во многих государствах мира [3].

**Четвертое** — преимущество использования медиативных технологий в строительстве заключается в том, что никто другой, кроме самих строителей и их партнеров, не знает тонкостей и нюансов взаимоотношений между ними. Поэтому необходима профессиональная подготовка медиаторов со знанием специфики строительной отрасли, особенностей споров в ней, их аккредитация и затем деятельность при саморегулируемых организациях на постоянной основе как, например, в Финляндии [2].

**Пятое** — без медиативных переговоров практически невозможно разрешить в судах отдельные строительные споры, где одной из спорящих сторон выступают коллективы собственников. По таким делам в переговорном процессе участвуют не только строительные организации и застройщики, но и дольщики, исполнительные комитеты, органы власти и др.

Таким образом медиация является предпочтительной процедурой перед судебным разбирательством при разрешении споров в строительстве. Она быстрее, экономичнее, так как при рассмотрении споров в суде истцы и ответчики несут затраты на оплату госпошлины, юристов, судебную экспертизу и т.д. При применении же медиации достаточно оплатить услуги специалиста.

И наконец, процедура медиации значительно эффективнее, поскольку способствует разрешению межличностных противоречий, продолжению сотрудничества и повышению экономической эффективности строительного комплекса в целом.

### Литература

1. Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» [Текст].
2. Ричбелл Д. Медиация в строительном и девелоперском бизнесе [Текст] / Д. Ричбелл. — М., 2011.
3. URL: [www.rusmediator.ru](http://www.rusmediator.ru)
4. URL: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru)
5. Рондарь Н.В. Медиация и эффективность экономики [Текст] / Н.В. Рондарь // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2014. — № 4.

### References

1. *Ob al'ternativnoj procedure uregulirovaniya sporov s uchastiem posrednika (procedure mediacii): Federal'nyj zakon ot 27 iyulya 2010 g. № 193-FZ* [On an alternative dispute resolution procedure with the participation of a mediator (mediation procedure): Federal Law of July 27, 2010, No. 193-FZ].
2. Richbell D. *Mediaciya v stroitel'nom i developerskom biznese* [Mediation in the construction and development business]. Moscow, 2011.
3. URL: [www.rusmediator.ru](http://www.rusmediator.ru)
4. URL: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru)
5. Rondar' N.V. *Mediaciya i effektivnost' ekonomiki* [Mediation and economic efficiency]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii* [Property relations in the Russian Federation]. 2014, I. 4.