



«АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ПОДХОДЫ К РАЗРЕШЕНИЮ СПОРОВ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ДО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКС»



Сусана Киракосян



канд. юрид. наук, доцент, профессиональный медиатор (Центр «Solis»)

советник адвокатского бюро «БВМП» по недвижимости, бизнес-тренер



заместитель председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ и руководитель Подкомитета по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью,

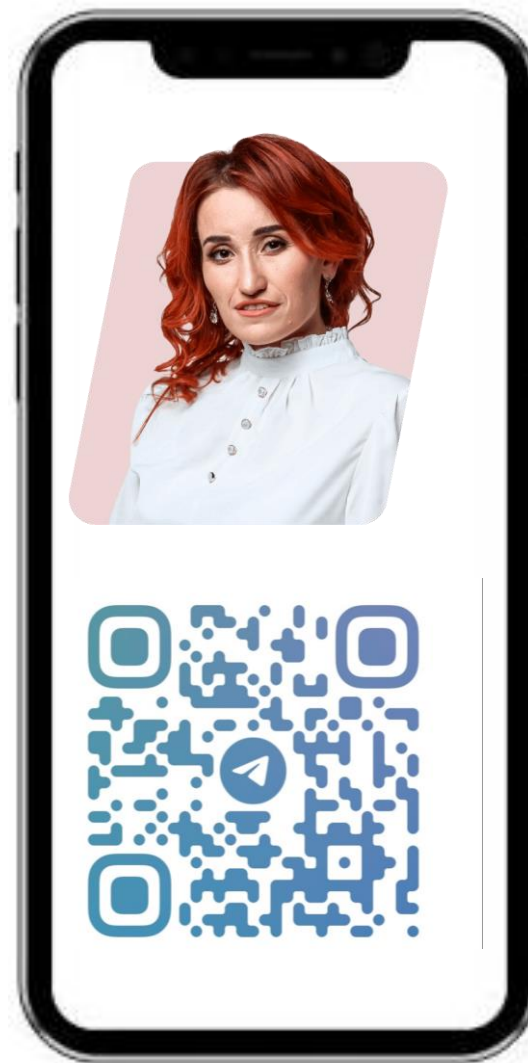
член Комитета ТПП РФ по экономике недвижимости



член Экспертного совета Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ



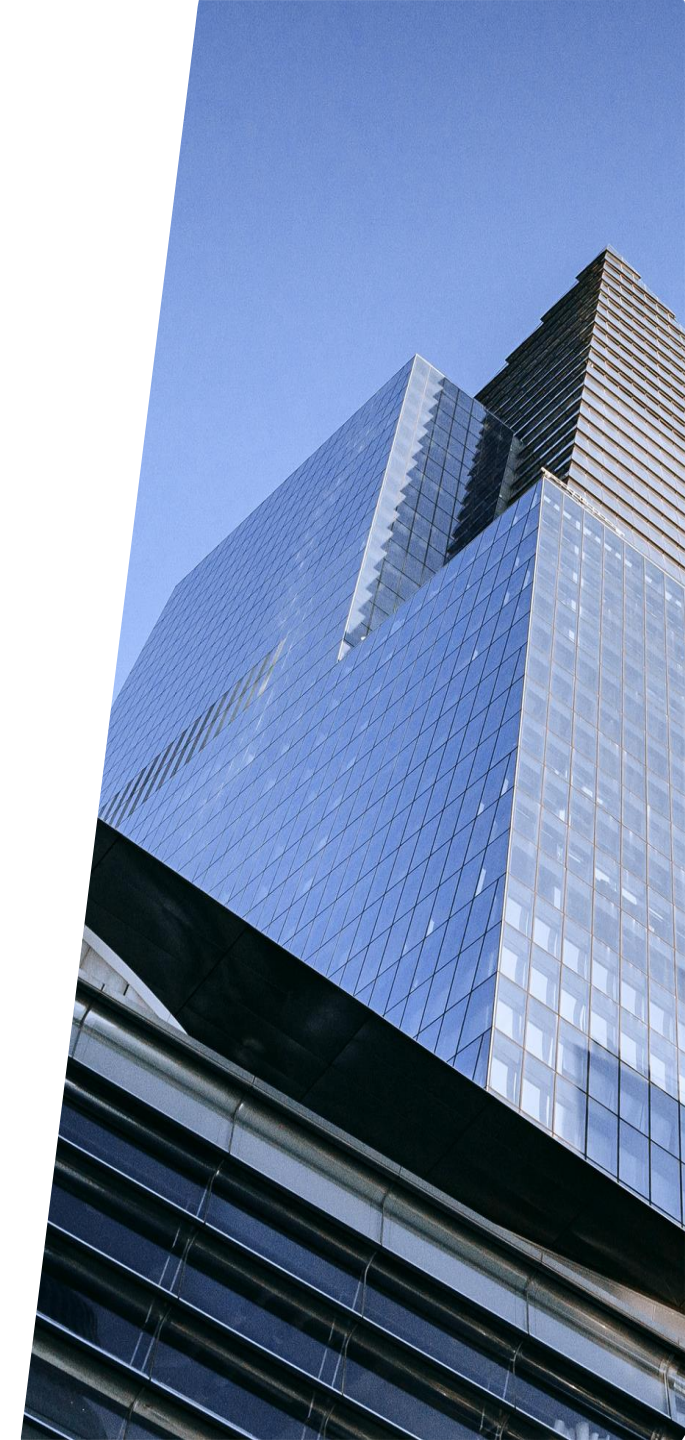
более 150 научных и практических работ по гражданскому и жилищному праву. Соавтор учебников, игрового симулятора по управлению недвижимостью



Аналитика загруженности судов общей юрисдикции

- **В 2023 году** в суды поступило **28,3 млн дел.** в рамках искового и приказного производства. Это на 2,5 млн дел больше, чем в 2022 году.
- Из них на первом месте **жилищные споры, куда включены споры в сфере долевого строительства – 11 млн (11 039 473)**

(Н., семейные споры - 1 млн; споры о праве собственности на землю и землепользовании - 199 тыс.; трудовые споры - 129 тыс.).



СТАТИСТИКА

	2021	2022	2023 (полугодие)
Споры, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве МКД и иных объектов недвижимости	37,2 тыс. дел	37,8 тыс. дел	42,2 тыс. дел ↑
Сумма требований:	13,3 млрд руб.	16,5 млрд руб.	26,3 млрд руб. ↑
судебные издержки –	1,1 млрд руб.	488,6 млн руб.	168,3 млн руб. ↓
госпошлина –	56,1 млн руб.	71,6 млн руб.	73 млн руб.
Урегулированы споры (судебная медиация, судебное примирение)	4	8	2

ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ КОНФЛИКТОВ

Конфликт — столкновение интересов. Мы реагируем на конфликт уже по факту. Но сфера строительства и последующей эксплуатации ОКС подтверждает, что **гораздо важнее превенция конфликта.**

Какой главный конфликтоген? Закон!
Его толкование и применение.





*Лучший бой – тот, который не
состоялся!*

(Сунь Цзы, трактат «Искусство войны»)

АКТИВНАЯ ИНИЦИАТИВА И ПОДДЕРЖКА СО СТОРОНЫ ГОСУДАРСТВА

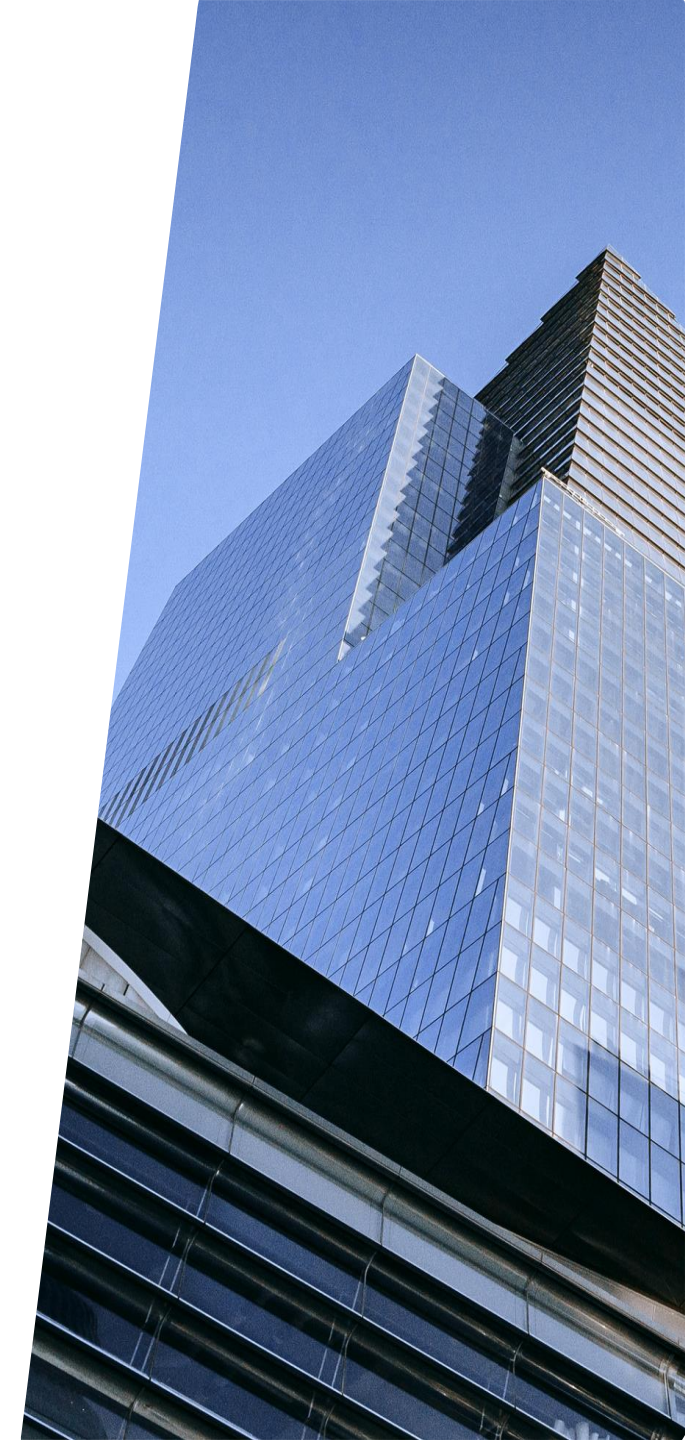
- **Сбалансированное законодательное регулирование.** *Способы АРС не исправят дефекты законов и не ответят на вопрос, где брать деньги.*
- **Содействие созданию института АРС в сфере строительства и ЖКХ:** *определение источника его финансирования, доступность для граждан.*
- **Создание онлайн-платформ по урегулированию споров.**



«Настоящее состоит в том, что инициатива АРС снизу из гражданского общества без согласия или инициативы сверху (от власти) невозможна»

медиатор Александр Карпенко

Идея бесконфликтной
коммуникации должна овладеть
массами и стать моделью
поведения в сфере строительства



Примеры решений

Онлайнинспекция.рф

Поиск по сайту...

Версия для слабовидящих Войти

[Главная](#) | [Урегулирование разногласий между работником и работодателем](#)

Выберите желаемое действие:



Для работника

Вы можете направить заявление о фактах нарушения трудовых прав своему работодателю

Отправить обращение



Для работодателя

Если вы хотите получать заявления от ваших работников о фактах нарушения трудовых прав в электронном виде, авторизуйтесь в качестве работодателя с помощью Госуслуг

Узнать подробнее

Примеры решений

Законопроект № 1138398-7 об урегулировании споров с потребителями с использованием онлайн-сервиса *(находится во втором чтении)*

Еще в 2017 году Президент дал поручение разработать данный сервис.

Сервис планируется не как отдельная цифровая платформа, а **как составная часть портала Госуслуг, обеспечивающая процесс предъявления и рассмотрения требований потребителей в рамках досудебного урегулирования споров, связанных с дистанционной продажей товаров, работ и услуг.**



*«Вернее побеждает тот, кто
побеждает без кровопролития»*

(Педро Кальдерон де ла Барка)