

## **Пример**

Утверждено  
общим собранием членов  
товарищества собственников жилья  
«\_\_\_\_\_»  
Протокол № \_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### **Положение о разрешении споров в товариществе собственников жилья «\_\_\_\_\_»**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом товарищества собственников жилья «\_\_\_\_\_» (далее – Товарищество), Федеральным законом от 27.07.2010 г. № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» и определяет порядок разрешения споров различного характера в многоквартирном доме, не прибегая к обращениям в судебные и (или) надзорные органы.

#### **1. Общие положения**

1.1. При принятии настоящего Положения члены Товарищества и собственники, не являющиеся членами Товарищества, а также наниматели исходят из того, что в процессе управления многоквартирным домом и совместного проживания граждан в многоквартирном доме могут возникать различные спорные ситуации и конфликты.

1.2. Приоритет при разрешении данных споров и конфликтов должен быть отдан различным примирительным процедурам, с использованием возможностей должностных лиц Товарищества, выборных органов Товарищества, примирительной комиссии, привлечения сторонних лиц в качестве примирителей.

1.3. При возникновении спорных и конфликтных ситуаций стороны в обязательном порядке должны использовать процедуры, предусмотренные настоящим Положением, прежде чем обращаться в надзорные органы, судебные инстанции, органы государственной власти и местного самоуправления.

1.4. Выборные и должностные лица Товарищества должны использовать все возможности для результативного проведения процедур разрешения споров и конфликтов в Товариществе.

1.5. Основным условием результативного разрешения, а также профилактики споров и конфликтов в Товариществе является выполнение выборными и должностными лицами, членами Товарищества, собственниками, не являющимися членами Товарищества, а также нанимателями положений и правил, инструкций, иных документов, принятых в Товариществе, решений, принятых общим собранием членов Товарищества и общим собранием собственников помещений, в соответствии с действующим законодательством.

1.6. Члены Товарищества, собственники, не являющиеся членами Товарищества, а также наниматели должны учитывать, что эффективным средством профилактики споров и конфликтов в многоквартирном доме является страхование частного и общего имущества, ответственности и рисков, возникающих в ходе управления многоквартирным домом.

#### **2. Процедура разрешения споров в Товариществе**

2.1. Процедуры разрешения споров в Товариществе могут производиться следующими лицами:

- Председателем правления Товарищества;
- Управляющим Товарищества;
- Правлением Товарищества или его отдельными членами в любом составе;
- Примирительной комиссией;
- Примирителем, в том числе сторонним лицом.

2.2. Основанием для начала процедуры разрешения спора являются письменные обращения сторон (одной стороны) по сути спора. Досудебное урегулирование споров является добровольным. При отсутствии желания участвовать в процедуре разрешения спора одной из сторон принимаются все меры для ее привлечения (устное обращение, телефонограмма, письменное приглашение).

2.3. Любая из сторон может предложить любое лицо из числа перечисленных в п. 2.1 для проведения процедуры разрешения спора. Процедура в виде совместного присутствия сторон спора может быть начата только при условии согласия всех сторон спора на кандидатуру лица, проводящего процедуру.

2.3. Досудебный порядок урегулирования споров направлен:

- на оказание помощи сторонам в правовой оценке и разрешении споров (разногласий);
- обеспечение возможности урегулирования спора мирным путем;
- сохранение (налаживание) отношений сотрудничества и взаимодействия;
- развитие партнерства и формирование этики делового (межличностного, межгруппового) сотрудничества между сторонами спора.

2.4. При рассмотрении вопросов, являющихся одновременно предметом судебного разбирательства, лица, проводящие процедуру разрешения споров, изучают лишь причины и условия, приведшие к возникновению нарушений прав и законных интересов граждан, для выработки предложений по устранению таких предпосылок.

2.5. Задачами лиц, проводящих процедуру разрешения споров, являются:

- Получение информации, необходимой для принятия обоснованных решений по предупреждению и порядку предотвращения спорных (конфликтных) ситуаций, ликвидации их последствий.
- Разрешение спорной (конфликтной) ситуации, к взаимному удовлетворению всех сторон, задействованных в споре.
- Выработка предложений по устранению причин и условий, приведших к нарушениям прав и законных интересов граждан, а также по совершенствованию положений и правил, инструкций, иных документов, действующих в Товариществе.

2.6. Досудебное урегулирование споров основывается на началах конфиденциальности. Процедуры разрешения споров являются закрытыми.

2.7. Лица, проводящие процедуру разрешения споров, осуществляют следующие функции:

- обеспечивают работу по досудебному урегулированию конкретного спора в соответствии с поступившим заявлением;
- привлекают лиц, права и интересы которых могут быть затронуты спором (разногласием) сторон, лиц, располагающих сведениями, имеющими значение для урегулирования спора (разногласия), а также экспертов и специалистов;

- предлагают вариант досудебного урегулирования спора;
- обеспечивают соблюдение конфиденциальности при работе с информацией, предоставленной сторонами спора и заинтересованными лицами.

2.8. Каждая из сторон вправе высказывать свои соображения по поводу возникшего спора, обосновывать занимаемую ею позицию, давать объяснения и приводить доказательства.

2.9. Лица, проводящие процедуру разрешения споров, вправе задавать любые вопросы в отношении возникшего спора, давать консультации и высказывать свои предложения по содержанию досудебного урегулирования спора и восстановлению интересов сторон.

2.10. Каждая из сторон спора вправе раскрыть ту информацию и представить те доказательства, которые они считают необходимыми. Лицо, проводящее процедуру разрешения споров, вправе предложить сторонам представить дополнительные документы, письменные материалы и объяснения.

2.11. Лицо, проводящее процедуру разрешения споров, не вправе принуждать какую-либо из сторон спора к раскрытию информации или представлению доказательств при досудебном урегулировании спора. Документы представляются на обозрение в подлиннике. Документы или их копии могут быть переданы другой стороне с согласия стороны, представившей документ на обозрение.

2.12. При проведении процедуры разрешения споров протокол не ведется, также не осуществляется любая другая фиксация информации, открывшейся в результате разрешения спора.

2.13. Примирительная комиссия выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в составе, определяемом общим собранием. Основной задачей примирительной комиссии является разрешение коллективных (межгрупповых) споров в отношении использования общего имущества.

2.14. Обращение к примирителю (стороннему лицу) возможно только при условии неразрешенности конфликтной ситуации на уровне Товарищества. Расходы, возникшие в связи с привлечением внешнего примирителя, возмещаются сторонами спора в равных долях, а при согласии общего собрания членов Товарищества – из средств Товарищества.

2.15. Спорная (конфликтная) ситуация признается разрешенной, если стороны удовлетворены выводами, полученными в ходе процедуры разрешения споров, мерами, принятыми другими участвующими в разрешении ситуации, и не имеют взаимных претензий в связи с разрешенной ситуацией.

2.16. По итогам разрешения спорной (конфликтной) ситуации, с участием лица, проводящего процедуру разрешения споров, стороны оформляют письменное решение об урегулировании спора, в произвольной форме.

2.17. В случае невозможности разрешения споров и разногласий по итогам процедуры разрешения споров стороны вправе обратиться в суд или надзорные органы в порядке, установленном действующим законодательством.

### **Рекомендация для включения в Устав Товарищества об использовании процедуры разрешения споров:**

«До разрешения в порядке, предусмотренном законом либо настоящим Уставом, все споры, возникающие в многоквартирном доме, передаются сторонами на урегулирование лицам, проводящим процедуру разрешения споров, в соответствии с положением о разрешении споров в Товариществе».