**Помощь медиации при спорных вопросах по договору аренды**

Многие предприниматели являются арендаторами или арендодателями. Большинство из них заключили договор аренды в письменном виде. Но, не секрет, у кого-то устные договоренности, так сказать, на «дружеских, родственных, по знакомству» отношениях, по типу «вот помещение, в месяц столько, будешь платить так-то». Все бы хорошо, если вдруг не случился какой-то форс-мажор, как нынешняя ситуация с распространением коронавирусной инфекции. У сторон договора начинаются разногласия, которые могут перейти к судебным тяжбам. Для российского предпринимательства характерна судебная форма разрешения конфликтов, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности. Но предприниматели могут использовать более эффективные пути предотвращения крайних форм конфликтного поведения. Ситуация, возникшая из-за распространения вируса многогранна, нельзя все смешивать в одну кучу и искать одно универсальное решение для всех случаев. По арендным вопросам нужно запомнить, что никакое общее решение, правовой акт органа власти о форс-мажоре, ограничении или запрете деятельности не приостанавливает действие конкретного договора. К тому же, форс-мажор позволяет не применять санкции, то есть штрафы, неустойки, пени и т.д., и приостановка начисления арендной платы не происходит автоматически. В связи с этим нужно сопоставить свои действия по следующему алгоритму. Во-первых, внимательно изучите свой договор, в том числе есть ли в нем пункт о форс-мажоре. Далее необходимо составить письмо арендатору. Просить можно о: снижении арендной ставки, арендных каникулах, оплате только коммуналки и т.д. и предложить провести переговоры. После этого переговорите с арендатором, и письменно оформите достигнутые соглашения. Если арендодатель не согласился на переговоры, или переговоры не привели к взаимоустраивающему результату, то можно обратиться к медиации. Это процесс урегулирования спора с участием третьей независимой и нейтральной стороны – медиатора. Медиатор – это профессиональный посредник, нейтральный специалист по проведению переговоров. Он помогает сторонам договориться, безопасно раскрыться и пойти навстречу друг другу. При помощи привлеченного профессионала стороны могут выработать решение с учетом взаимных интересов, то есть решение, которое устраивает обоих участников конфликтной ситуации, и поэтому добровольно ими исполняется. Процедура медиации основывается на принципах добровольности, конфиденциальности, сотрудничества и равноправия сторон, независимости и беспристрастности медиатора. Медиация эффективна. Более чем в 80 % случаев сторонам удается без суда договориться и принять решение по спору. В случае нотариального удостоверения, медиативное соглашение приобретает силу исполнительного листа.

Со списком медиаторов, которые ведут деятельность в республике можно ознакомиться на сайте Арбитражного суда Республики Саха (Якутия).

Также можно обратиться в Якутский Республиканский Центр медиации:

— е-mail: [Yakutiancm@mail.ru](mailto:Yakutiancm@mail.ru)

— instagram: @mediator14\_ivanova

— сайт: [сахамедиация.рф](https://www.xn--80aaapetb1a6b2br3i.xn--p1ai/)