

МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

**Как медиатор
помогает риелтору
сохранять сделки,
репутацию и ресурс**



НАТАЛИЯ СЕМИНА

- Юрист, закончила Московский Государственный Университет им. М.В. Ломоносова
- Профессиональный медиатор, член НАПМ «ПАРИТЕТ»
- С 2005 года возглавляла юридические службы крупнейших девелоперских компаний (ПАО ГК ПИК, Главстрой-Девелопмент)
В настоящее время – Директор Юридического департамента ООО «РГ-Девелопмент»
- В качестве медиатора работаю с конфликтами в семейных и трудовых спорах
- Ведущая игры-тренинга «Судиться-Рядиться»

Несколько слов о медиации и медиаторах

Медиация в России как официальная процедура появилась 15 лет назад, когда был принят Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)»

Медиативное соглашение, достигнутое сторонами в результате процедуры медиации, проведенной без передачи спора на рассмотрение суда или третейского суда, в случае его нотариального удостоверения имеет силу исполнительного документа (п.5 ст. 12 Закона).

Осенью 2025 года в Госдуму было внесено предложение сделать обязательной примирительную процедуру при разводе, особенно при наличии детей в семье.



Основные преимущества медиации

Конфиденциальность

Медиатор не вправе разглашать информацию, относящуюся к процедуре медиации и ставшую ему известной при ее проведении, без согласия сторон.

Нейтральность

Медиатор НЕ заинтересован в сделке, он заинтересован в том, чтобы стороны договорились

Независимость

Медиатор НЕ является агентом или представителем ни одной из сторон



Сделка срывается не из-за документов

Причины неудач в сделках с недвижимостью часто кроются не в юридических тонкостях, а в человеческих эмоциях и взаимоотношениях

Кризисные переговоры

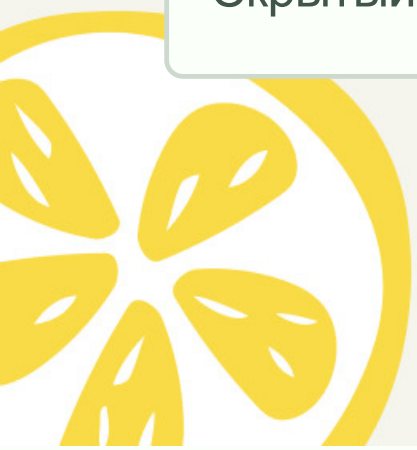
30–40% сделок проходят через критические фазы

Эмоции — главный фактор

60–70% срывов сделок из-за эмоций сторон

Скрытый конфликт

Скрытый конфликт — наибольшая опасность



Скрытые риски сделок: невидимые айсберги

Риск часто кроется глубоко под поверхностью, в эмоциональном состоянии сторон и готовности к компромиссам

Развод и раздел имущества

Семейные драмы превращают сделку в поле битвы

Альтернативная цепочка

Зависимость от других сделок делает любое звено слабым

Тревога сторон

Финансовые и жизненные изменения вызывают тревогу, мешающую решениям

Наследственные споры

Несогласия наследников создают непредсказуемые препятствия

Несогласованные ожидания

Непроговоренные ожидания ведут к разочарованиям и конфликтам



Почему давление не работает: откат к обороне

Попытки спасти сделку давлением приводят к обратным результатам, углубляя конфликт



Усиление сопротивления

Давление заставляет стороны отстаивать свою позицию



Скрытый конфликт

Опасения скрываются, создавая видимость согласия



Блокировка рациональности

Страх от давления мешает взвешенным решениям



Внезапный отказ

Скрытое недовольство приводит к отказу в последний момент

Конфликт нельзя продавить, им можно управлять и трансформировать

Чем полезен медиатор в переговорах

Медиатор — профессионал, помогающий сторонам в конфликте найти общий язык и взаимовыгодное решение, особенно в сделках с недвижимостью

Нейтральная позиция

Объективен, создает доверие и беспристрастность

Структурирует переговоры

Фокусирует на вопросах для выхода из тупика

Выявляет интересы

Помогает найти креативные решения

Снижает напряжение

Переводит от конфронтации к сотрудничеству

Возвращает фокус

Переориентирует на успешное завершение сделки

Экономика медиации: время, деньги и нервы

Медиация — прагматичное решение для экономии времени и денег

В 5–10 раз дешевле суда

Значительная экономия средств, избегая судебных издержек

Дни и недели вместо лет

Решение вопросов за дни/недели, а не многолетние разбирательства

Конфиденциальность

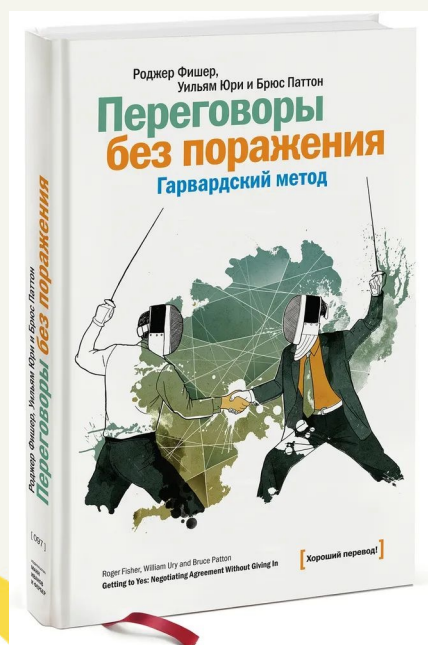
Полная конфиденциальность, важна для репутации

2 встречи по 2 часа или 2 года суда. Выбор очевиден при оценке ресурсов

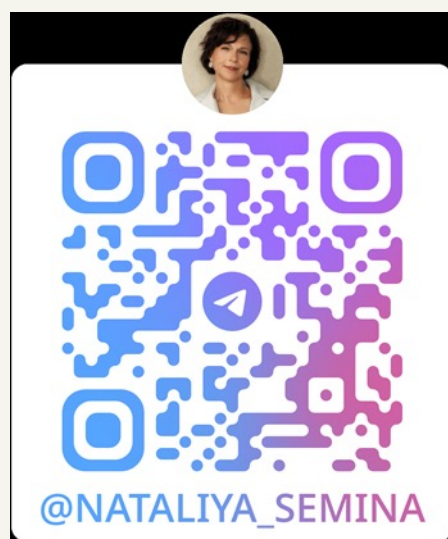


Что почитать

Какие книги помогут прокачать переговорные навыки



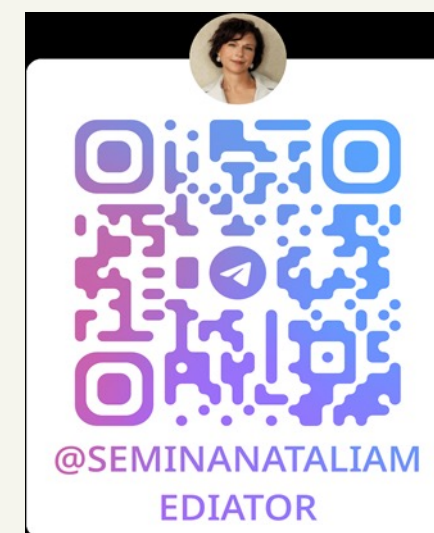
БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ



https://t.me/nataliya_semina



<https://club-pravo.ru/reestr>



<https://t.me/seminanataliamediator>