

DOI [https://doi.org/10.32689/2617-9660-2026-1\(37\)-22-33](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2026-1(37)-22-33)  
УДК 347.9:349.41

## ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗАСТОСУВАННЯ МЕДІАЦІЇ У ВРЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ: ПРАВОВІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ

Каращук К. Л.

## EFFECTIVENESS OF MEDIATION IN RESOLVING LAND DISPUTES: LEGAL AND PRACTICAL ASPECTS

Kateryna Karashchuk

### Анотація

У статті досліджується ефективність медіації як альтернативного способу вирішення земельних спорів в умовах сучасного розвитку земельних відносин та судової реформи. Актуальність дослідження зумовлена зростанням кількості земельних конфліктів, спричинених відкриттям ринку сільськогосподарських земель, підвищенням економічної цінності земельних ресурсів та необхідністю забезпечення ефективного захисту земельних прав. Традиційні судові процедури часто потребують значних часових і фінансових витрат, що актуалізує пошук альтернативних механізмів врегулювання спорів.

Метою дослідження є аналіз правової природи медіації, визначення її переваг і обмежень у сфері земельних відносин, а також оцінка ефективності як інструменту вирішення земельних спорів. Методологічну основу дослідження становлять формально-юридичний, порівняльно-правовий, системний та прогностичний методи, що дозволили комплексно дослідити роль медіації у захисті земельних прав.

Установлено, що медіація є добровільною, конфіденційною та структурованою процедурою, яка дає можливість сторонам за допомогою нейтрального медіатора досягти взаємоприйняттого рішення. Особливу увагу приділено специфіці земельних спорів, зокрема спорів щодо меж земельних ділянок, договорів оренди землі, сервітутів, спільної власності та добросусідського землекористування. Обґрунтовано, що медіація є особливо ефективною у спорах, де важливим є збереження довгострокових відносин між сторонами.

Визначено основні критерії оцінки ефективності медіації, серед яких часові, економічні, комунікативні та результативні показники. До переваг медіації віднесено процесуальну гнучкість, зниження рівня конфліктності, менші фінансові витрати, скорочення строків вирішення спору та можливість врахування не лише правових, а й нематеріальних інтересів сторін. Водночас дослідження акцентує увагу на певних обмеженнях медіації, пов'язаних із добровільністю участі сторін, відсутністю примусового механізму виконання домовленостей та обмеженою можливістю застосування медіації у спорах, що зачіпають значний публічний інтерес.

Зроблено висновок, що медіація має значний потенціал для подальшого розвитку в Україні та може стати важливим елементом системи захисту земельних прав. Запровадження медіаційних механізмів у сфері земельних відносин сприятиме покращенню доступу до правосуддя, зменшенню навантаження на суди, підвищенню рівня правової визначеності та формуванню культури діалогу і співпраці в суспільстві.

**Ключові слова:** медіація, земельні спори, альтернативне вирішення спорів, земельні права, земельні відносини, врегулювання конфліктів, правовий захист, оренда землі, сервітут, переговори.

### Abstract

The article examines the effectiveness of mediation as an alternative method of resolving land disputes in the context of modern development of land relations and judicial reform. The relevance of the study is determined by the growing number of land conflicts caused by the opening of the agricultural land market, increasing economic value of land resources, and the need to ensure effective protection of land rights. Traditional judicial procedures often require considerable time and financial resources, which encourages the search for alternative dispute resolution mechanisms.

The purpose of the study is to analyze the legal nature of mediation, determine its advantages and limitations in the field of land relations, and assess its effectiveness as a tool for resolving land disputes. The methodological basis of the research includes formal legal, comparative legal, systemic, and prognostic methods, which made it possible to comprehensively examine the role of mediation in the protection of land rights.

The study establishes that mediation is a voluntary, confidential, and structured procedure that enables parties to reach mutually acceptable solutions with the assistance of a neutral mediator. Particular attention is paid to the spe-

*cific features of land disputes, including disputes concerning land boundaries, land lease agreements, servitudes, co-ownership, and neighboring land use. It is substantiated that mediation is especially effective in disputes where the preservation of long-term relationships between the parties is important.*

*The main criteria for assessing the effectiveness of mediation are identified, including temporal, economic, communicative, and result-oriented indicators. The advantages of mediation include procedural flexibility, reduced conflict intensity, lower financial costs, shorter dispute resolution periods, and the possibility of taking into account both legal and non-material interests of the parties. At the same time, the study highlights certain limitations of mediation related to the voluntary participation of the parties, the absence of coercive enforcement mechanisms, and the limited applicability of mediation in disputes involving significant public interests.*

*It is concluded that mediation has significant potential for further development in Ukraine and can become an important element of the system of protection of land rights. The implementation of mediation mechanisms in land relations contributes to improving access to justice, reducing the burden on courts, strengthening legal certainty, and promoting a culture of dialogue and cooperation in society.*

**Key words:** mediation, land disputes, alternative dispute resolution, land rights, land relations, conflict resolution, legal protection, land lease, servitude, negotiation.

**1. Вступ.** Земельні спори належать до найбільш поширених і водночас складних категорій правових конфліктів, що виникають у сфері земельних правовідносин. Їх специфіка обумовлена поєднанням приватних і публічних інтересів, економічною цінністю земельних ресурсів, соціальною значущістю права на землю та необхідністю забезпечення стабільності земельного обороту. В умовах реформування земельного законодавства України та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення питання ефективного захисту земельних прав набувають особливої актуальності [1].

Традиційним способом вирішення земельних спорів є судовий розгляд. Водночас практика свідчить, що розгляд земельних справ часто супроводжується значною тривалістю процедур, необхідністю проведення земельно-технічних експертиз, дослідженням великого обсягу документації та суттєвими фінансовими витратами сторін. Крім того, судові рішення не завжди забезпечують усунення причин конфлікту та відновлення конструктивних відносин між його учасниками, особливо у випадках спорів між суміжними землевласниками, співвласниками земельних ділянок або сторонами договорів оренди землі [6; 7].

У зв'язку з цим особливого значення набуває розвиток альтернативних способів вирішення спорів, серед яких важливе місце займає медіація. Закон України «Про медіацію» започаткував нормативне регулювання процедури медіації в Україні та створив правові передумови для її застосування у різних сферах правовідносин, у тому числі земельних [2, ст. 1]. Подальший розвиток цього інституту отримав своє відображення у Земельному кодексі України, який був доповнений статтею 158-1, що прямо передбачає можливість врегулювання земельних спорів шляхом медіації [1, ст. 158-1].

Аналіз практики Верховного Суду свідчить про значну кількість земельних спорів, пов'язаних із визначенням меж земельних ділянок, орендними відносинами, земельними сервітутами, користуванням земельними ділянками та захистом права власності на землю [5–7]. Значна частина таких конфліктів має не лише юридичний, а й комунікативний характер, що створює передумови для застосування медіації як способу досягнення взаємоприйнятних рішень між сторонами спору.

Незважаючи на нормативне закріплення медіації та поступове формування практики її застосування, питання ефективності використання медіації у земельних спорах, її переваг, обмежень та перспектив розвитку залишаються недостатньо дослідженими в юридичній науці [8–10; 12; 13]. Це зумовлює необхідність комплексного аналізу правових та практичних аспектів застосування медіації у врегулюванні земельних спорів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання медіації як альтернативного способу вирішення спорів протягом останніх років перебуває у центрі уваги як вітчизняної, так і зарубіжної юридичної науки. Це обумовлено розвитком позасудових механізмів захисту прав, необхідністю розвантаження судової системи та пошуком більш ефективних способів врегулювання конфліктів. Особливої актуальності зазначена проблематика набула після прийняття Закону України «Про медіацію», який створив нормативні передумови для впровадження медіації у різних сферах суспільних відносин, у тому числі земельних [2, ст. 1].

Значний внесок у дослідження правової природи медіації, принципів її здійснення та особливостей нормативного регулювання зробили Т. Кисельова, Н. Голубева, М. Малець, Л. Шевчук та інші науковці. У своїх працях вони до-

сліджують місце медіації у системі альтернативного вирішення спорів, принципи добровільності, конфіденційності та нейтральності медіатора, а також перспективи розвитку медіації в Україні [12, с. 27–56; 13, с. 45–67; 14, с. 171–177; 15, с. 95–99].

Окремий напрям наукових досліджень присвячений вивченню міжнародного досвіду застосування медіації. Важливе значення мають положення Директиви Європейського Парламенту та Ради 2008/52/ЄС щодо окремих аспектів медіації у цивільних та комерційних справах, а також рекомендації Ради Європи щодо розвитку позасудових способів вирішення спорів [3; 4]. У зазначених документах медіація розглядається як ефективний інструмент забезпечення доступу до правосуддя та підвищення ефективності захисту прав учасників правовідносин.

Питання врегулювання земельних спорів традиційно досліджуються в межах науки земельного права. Значна увага приділяється правовому режиму земельних ділянок, захисту прав власників і землекористувачів, орендним правовідносинам, земельним сервітутам та способам захисту земельних прав [1]. Водночас більшість наукових праць зосереджена на судових механізмах вирішення земельних спорів, тоді як можливості застосування медіації у цій сфері залишаються недостатньо дослідженими.

Окремі аспекти застосування медіації у земельних правовідносинах висвітлюються у сучасних наукових публікаціях та практичних дослідженнях, присвячених альтернативному вирішенню спорів. Автори звертають увагу на перспективність використання медіації у конфліктах щодо меж земельних ділянок, виконання договорів оренди землі, встановлення сервітутів та дотримання правил добросусідства, де важливе значення має збереження подальших відносин між сторонами [8, с. 201–205; 9; 10; 12].

Водночас аналіз наукової літератури свідчить, що питання ефективності застосування медіації саме у земельних спорах поки що не отримало комплексного висвітлення. Недостатньо дослідженими залишаються критерії оцінки ефективності земельної медіації, особливості її застосування до різних категорій земельних спорів, співвідношення медіації із судовими формами захисту земельних прав, а також вплив медіації на забезпечення стабільності земельних правовідносин [8–10; 12; 13].

Саме необхідність комплексного дослідження зазначених питань зумовлює актуальність обраної теми та визначає напрям подальшого наукового пошуку.

**2. Метою статті** є дослідження ефективності застосування медіації у врегулюванні земельних спорів, аналіз правових засад її функціонування в Україні, особливостей нормативного регулювання та судової практики у відповідній сфері, а також визначення перспектив розвитку медіації як альтернативного способу захисту земельних прав.

Для досягнення поставленої мети визначено такі завдання: з'ясувати правову природу медіації як альтернативного способу вирішення земельних спорів; проаналізувати положення Закону України «Про медіацію» та Земельного кодексу України щодо можливості врегулювання земельних конфліктів шляхом медіації; дослідити особливості застосування медіації до окремих категорій земельних спорів; проаналізувати актуальну судову практику у сфері земельних правовідносин та визначити категорії спорів, найбільш придатні для застосування примирних процедур; охарактеризувати переваги та обмеження медіації у сфері земельних відносин; визначити критерії оцінки ефективності медіації у земельних спорах; сформулювати пропозиції щодо подальшого розвитку та вдосконалення механізмів застосування медіації у сфері захисту земельних прав в Україні.

**3. Виклад основного матеріалу.** Медіація є одним із найбільш поширених альтернативних способів вирішення спорів, який останніми десятиліттями активно розвивається як у міжнародній практиці, так і в національних правових системах багатьох держав. Зростання інтересу до медіації обумовлене необхідністю пошуку ефективних механізмів врегулювання конфліктів, здатних забезпечити швидке, економічно доцільне та взаємовигідне вирішення спору без застосування складних судових процедур [3; 4].

Відповідно до статті 1 Закону України «Про медіацію» медіація визначається як позасудова добровільна, конфіденційна та структурована процедура, під час якої сторони за допомогою медіатора намагаються запобігти виникненню або врегулювати конфлікт (спір) шляхом переговорів [2, ст. 1]. На відміну від судового розгляду, під час якого рішення ухвалюється уповноваженим державним органом, медіація ґрунтується на активній участі сторін у ви-

бленні взаємоприйняттого рішення. Саме сторони залишаються головними суб'єктами процесу врегулювання спору, а медіатор виконує функцію нейтрального посередника, який сприяє конструктивному діалогу між учасниками конфлікту [13; 17, с. 85–92].

Правова природа медіації характеризується поєднанням договірних та процедурних елементів. З одного боку, участь сторін у медіації базується на добровільному волевиявленні та реалізації принципу диспозитивності. З іншого боку, сама процедура медіації здійснюється відповідно до визначених законодавством та професійними стандартами правил, спрямованих на забезпечення рівності сторін, неупередженості медіатора та конфіденційності переговорного процесу [2, ст. 4; 14, с. 171–177].

Ключовими принципами медіації є добровільність, конфіденційність, нейтральність, незалежність медіатора, самовизначення сторін та рівність їхніх прав під час проведення процедури [2, ст. 4]. Принцип добровільності означає, що жодна особа не може бути примушена до участі в медіації або до укладення угоди за її результатами. Принцип конфіденційності гарантує, що інформація, отримана під час проведення медіації, не підлягає розголошенню без згоди сторін. Не менш важливими є принципи нейтральності та незалежності медіатора, які забезпечують довіру учасників спору до процедури та створюють умови для конструктивного обговорення спірних питань [14, с. 171–177; 15, с. 95–99].

Особливого значення медіація набуває у сфері земельних правовідносин. Земельні спори мають комплексний характер та часто поєднують не лише юридичні, а й економічні, соціальні та психологічні аспекти. Земля виступає одночасно об'єктом права власності, засобом господарської діяльності, територіальною основою реалізації прав громадян та важливим ресурсом для розвитку територіальних громад. Саме тому конфлікти у сфері земельних відносин нерідко виходять за межі суто правового спору та супроводжуються тривалими особистими суперечностями між учасниками [1; 10; 12].

Аналіз земельного законодавства свідчить, що найбільш поширеними категоріями земельних спорів є спори щодо встановлення та відновлення меж земельних ділянок, користування земельними ділянками, дотримання правил добросусідства, встановлення земельних сервітутів, виконання договорів оренди землі та реалізації прав співвласників земельних ділянок [1,

ст. 158–161]. Значна частина таких конфліктів виникає між особами, які й після завершення спору продовжують перебувати у правовідносинах між собою. Саме ця обставина істотно відрізняє земельні спори від багатьох інших категорій юридичних конфліктів та обумовлює доцільність застосування медіації.

На відміну від судового розгляду, спрямованого переважно на встановлення юридичної правоти однієї зі сторін, медіація орієнтована на врахування інтересів усіх учасників конфлікту та пошук взаємоприйняттого рішення. Особливо це важливо у спорах між суміжними землевласниками, орендодавцями та орендарями, співвласниками земельних ділянок, де подальше співіснування або співпраця сторін є об'єктивною необхідністю [10; 20].

Суттєвою перевагою медіації у земельних спорах є можливість виходу за межі суто юридичних вимог. У процесі медіації сторони можуть обговорювати не лише предмет спору, а й ширше коло питань, які стали причиною конфлікту. Наприклад, у спорі щодо меж земельної ділянки сторони можуть одночасно врегулювати питання доступу до земельної ділянки, порядку використання спільних об'єктів інфраструктури або майбутньої співпраці. У судовому ж процесі предмет розгляду обмежується заявленими позовними вимогами та межами судового провадження [19, р. 34–39].

Не менш важливим є економічний аспект застосування медіації. Земельні спори часто супроводжуються необхідністю проведення землепорядних, земельно-технічних та оціночних експертиз, що призводить до значного збільшення витрат сторін. Крім того, розгляд земельних справ у судах нерідко триває роками через складність доказування, значний обсяг документації та проходження кількох судових інстанцій. Натомість медіація дозволяє сторонам досягти домовленостей у значно коротші строки та з меншими фінансовими витратами [8, с. 201–205; 9; 19, р. 27–35].

Важливим етапом розвитку земельної медіації в Україні стало законодавче закріплення можливості врегулювання земельних спорів шляхом медіації. Включення до Земельного кодексу України статті 158-1 засвідчило визнання законодавцем медіації як повноцінного способу захисту земельних прав та інтересів учасників земельних правовідносин [1, ст. 158-1]. Водночас ефективність застосування медіації у земельних спорах залежить не лише від наявності

відповідного нормативного регулювання, а й від рівня правової культури учасників земельних відносин, обізнаності громадян щодо переваг медіації та готовності сторін до конструктивного діалогу [8, с. 201–205].

Таким чином, правова природа медіації у земельних спорах полягає у її функціонуванні як добровільного, конфіденційного та позасудового механізму врегулювання конфліктів, спрямованого на досягнення взаємоприйняттого рішення шляхом переговорів за участю нейтрального посередника. Особливості земельних правовідносин, наявність тривалих взаємозв'язків між учасниками спору та необхідність врахування не лише правових, а й економічних та соціальних інтересів сторін обумовлюють значний потенціал медіації як ефективного способу врегулювання земельних конфліктів в Україні.

Ефективність застосування медіації у земельних спорах значною мірою залежить від належного нормативно-правового забезпечення відповідних процедур. Формування законодавчих засад медіації в Україні стало результатом поступової імплементації міжнародних стандартів альтернативного вирішення спорів та адаптації національного законодавства до європейських підходів у сфері забезпечення доступу до правосуддя. Сучасна нормативна база застосування медіації у земельних правовідносинах включає міжнародні акти, Закон України «Про медіацію», Земельний кодекс України та інші нормативно-правові акти, які регулюють порядок захисту земельних прав та інтересів учасників земельних відносин [1–4].

Важливе значення для розвитку інституту медіації має Директива 2008/52/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 21 травня 2008 року про окремі аспекти медіації у цивільних та комерційних справах. У зазначеному документі медіація визначається як ефективний спосіб позасудового врегулювання спорів, який забезпечує швидке та економічно доцільне досягнення домовленостей між сторонами. Директива спрямована на забезпечення доступу до альтернативних способів вирішення спорів, сприяння добровільному виконанню досягнутих домовленостей та підвищення рівня довіри до медіації як інструменту захисту прав і законних інтересів учасників правовідносин [3, р. 3–8]. Саме положення цього документа стали одним із орієнтирів для формування сучасного законодавства України у сфері медіації.

Ключовим нормативним актом, який визначає правові засади застосування медіації

в Україні, є Закон України «Про медіацію» від 16 листопада 2021 року № 1875-IX [2, ст. 1–18]. Прийняття зазначеного Закону стало важливим етапом розвитку альтернативних способів вирішення спорів, оскільки вперше на законодавчому рівні було закріплено поняття медіації, принципи її здійснення, статус медіатора, вимоги до його підготовки, права та обов'язки учасників процедури, а також порядок проведення медіації.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про медіацію», медіація є позасудовою добровільною, конфіденційною та структурованою процедурою, під час якої сторони за допомогою медіатора намагаються запобігти виникненню або врегулювати конфлікт шляхом переговорів [2, ст. 1]. Законодавче закріплення добровільного характеру медіації має особливе значення для земельних правовідносин, оскільки забезпечує можливість самостійного визначення сторонами способів врегулювання спору та досягнення взаємоприйнятних домовленостей без застосування примусових механізмів державного впливу.

Важливу роль у правовому регулюванні медіації відіграють принципи, визначені Законом України «Про медіацію». До них належать добровільність, конфіденційність, незалежність, нейтральність та неупередженість медіатора, самовизначення сторін, рівність їхніх прав і можливостей [2, ст. 4]. Зазначені принципи забезпечують справедливість процедури та створюють умови для ефективного діалогу між учасниками земельного спору. Особливої ваги вони набувають у конфліктах між сусідніми землевласниками, співвласниками земельних ділянок або сторонами договорів оренди землі, де збереження подальших відносин між сторонами має істотне практичне значення.

Поряд із Законом України «Про медіацію» важливе значення для регулювання земельної медіації мають положення Земельного кодексу України. Основні засади вирішення земельних спорів закріплені у главі 25 Земельного кодексу України. Зокрема, стаття 158 визначає органи, уповноважені розглядати земельні спори, до яких належать суди та органи місцевого самоврядування [1, ст. 158]. При цьому законодавець розмежовує їхню компетенцію залежно від характеру спірних правовідносин.

Відповідно до статей 159–161 Земельного кодексу України встановлено порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування, визначено права учасників такого розгляду та порядок виконання прийнятих рі-

шень [1, ст. 159–161]. Аналіз зазначених норм свідчить, що вони спрямовані на забезпечення мирного врегулювання конфліктів та створення умов для досягнення компромісу між сторонами ще до звернення до суду. У цьому контексті медіація може виступати ефективним додатковим механізмом врегулювання земельних спорів, який доповнює існуючі форми захисту земельних прав.

Особливе значення для розвитку земельної медіації має стаття 158-1 Земельного кодексу України «Врегулювання земельних спорів шляхом медіації» [1, ст. 158-1]. Включення цієї норми до Земельного кодексу стало свідченням офіційного визнання законодавцем медіації як одного зі способів врегулювання земельних конфліктів. Зазначена стаття передбачає можливість врегулювання земельного спору шляхом медіації відповідно до Закону України «Про медіацію», а також встановлює вимогу щодо письмової форми договору про проведення медіації та угоди за результатами медіації.

Нормативне закріплення можливості застосування медіації у земельних правовідносинах має важливе практичне значення. По-перше, воно сприяє популяризації примирних процедур серед учасників земельних відносин. По-друге, забезпечує правову визначеність щодо можливості використання медіації як альтернативного способу захисту земельних прав. По-третє, створює передумови для зменшення навантаження на судову систему шляхом скорочення кількості спорів, які передаються на судовий розгляд [2; 4].

Таким чином, сучасне нормативно-правове регулювання медіації у земельних правовідносинах ґрунтується на поєднанні міжнародних стандартів та національного законодавства. Закон України «Про медіацію» сформував загальні правові засади функціонування інституту медіації, тоді як Земельний кодекс України забезпечив його інтеграцію у сферу земельних правовідносин шляхом закріплення спеціальних норм щодо можливості врегулювання земельних спорів за допомогою медіації. Це створює належне правове підґрунтя для подальшого розвитку земельної медіації та розширення практики її застосування в Україні.

Важливим критерієм оцінки ефективності медіації у сфері земельних правовідносин є аналіз судової практики, оскільки саме вона відображає реальні проблеми, які виникають під час реалізації та захисту земельних прав. Практика Верховного Суду свідчить про стабільно висо-

кий рівень конфліктності земельних відносин та значну кількість спорів, пов'язаних із правом власності на землю, користуванням земельними ділянками, орендними відносинами, встановленням земельних сервітутів, дотриманням правил добросусідства та реалізацією прав співвласників земельних ділянок [5–7].

Однією з найбільш поширених категорій земельних спорів залишаються спори щодо визначення та відновлення меж земельних ділянок. Такі конфлікти виникають у зв'язку з помилками під час проведення землепорядних робіт, накладенням меж суміжних земельних ділянок, невідповідністю відомостей Державного земельного кадастру фактичному землекористуванню або самовільним зайняттям частини земельної ділянки сусідом. Аналіз практики Верховного Суду свідчить, що подібні справи часто потребують проведення складних земельно-технічних експертиз, дослідження архівної документації та встановлення фактичних обставин користування земельними ділянками протягом тривалого часу [5; 6; 7].

Особливістю спорів щодо меж земельних ділянок є те, що після завершення судового розгляду сторони, як правило, продовжують залишатися суміжними землевласниками або землекористувачами. У зв'язку з цим навіть позитивне для однієї зі сторін судове рішення не завжди усуває причини конфлікту. Натомість медіація створює можливість для досягнення компромісу шляхом погодження меж, порядку користування окремими частинами земельних ділянок або визначення взаємоприйнятних умов подальшого співіснування сторін [8, с. 201–205; 10].

Значне місце у судовій практиці займають спори, пов'язані з орендою землі. Найчастіше предметом судового розгляду стають питання укладення та поновлення договорів оренди землі, зміни їх умов, розміру орендної плати, дострокового розірвання договору, а також належного виконання сторонами своїх договірних зобов'язань [5; 6; 7]. Судова практика демонструє, що багато таких конфліктів виникають через недостатню комунікацію між орендодавцем та орендарем, різне розуміння умов договору або зміну економічних обставин під час його виконання.

У таких випадках медіація може бути ефективним інструментом для збереження договірних відносин між сторонами. На відміну від судового процесу, який здебільшого завершується припиненням співпраці між учасниками спору,

процедура медіації дозволяє сторонам спільно виробити нові умови співпраці, узгодити порядок виконання зобов'язань або досягти домовленості щодо зміни умов договору без звернення до суду [8; 9].

Окрему категорію становлять спори щодо встановлення та реалізації земельних сервітутів. Як свідчить практика Верховного Суду, такі конфлікти виникають у випадках необхідності забезпечення проходу, проїзду, прокладання інженерних мереж або іншого обмеженого користування чужою земельною ділянкою [1, ст. 98–102; 5]. У більшості випадків сторони фактично мають спільний інтерес у врегулюванні спору, однак не можуть самостійно погодити умови здійснення відповідного права. Саме тому земельні сервітути належать до категорії спорів, які найбільшою мірою відповідають природі медіації як процедури пошуку взаємовигідних рішень.

Особливо перспективною сферою застосування медіації є врегулювання конфліктів щодо дотримання правил добросусідства. Такі спори можуть стосуватися затінення земельної ділянки, розміщення господарських споруд, використання зелених насаджень, відведення дощових вод, шумового впливу або інших аспектів користування земельними ділянками [10]. Характерною особливістю зазначених конфліктів є те, що вони мають не лише правову, а й соціально-психологічну природу. У багатьох випадках першопричиною спору виступає не саме порушення земельного законодавства, а тривалий міжособистісний конфлікт між сусідами [10; 12].

Судове рішення здебільшого спрямоване на усунення правових наслідків порушення, однак не здатне повністю відновити нормальні взаємини між сторонами. Натомість медіація дозволяє сторонам обговорити причини конфлікту, висловити власні інтереси та спільно виробити механізми подальшої взаємодії. Саме тому спори щодо добросусідства розглядаються в європейській практиці як одна з категорій конфліктів, для яких застосування медіації вважається особливо доцільним [3; 4].

Не менш актуальними залишаються спори між співвласниками земельних ділянок. У практиці Верховного Суду такі справи пов'язані з визначенням порядку користування земельною ділянкою, виділом частки в натурі, розподілом витрат на утримання земельної ділянки або реалізацією переважного права на придбання частки у праві спільної власності [5; 7].

Складність зазначених спорів полягає у тому, що правовідносини між співвласниками мають тривалий характер, а прийняте судове рішення не припиняє існування спільної власності та необхідності подальшої взаємодії сторін.

У таких правовідносинах медіація може забезпечити більш гнучкий та ефективний механізм врегулювання конфлікту порівняно із судовим розглядом. Сторони отримують можливість самостійно визначити порядок користування земельною ділянкою, погодити правила розподілу витрат або домовитися щодо подальшого відчуження часток без тривалого судового спору [8, с. 201–205; 9.].

Отже, аналіз судової практики Верховного Суду дозволяє зробити висновок, що значна частина земельних спорів за своєю природою є придатною для застосування медіації. Насамперед це стосується спорів щодо меж земельних ділянок, орендних правовідносин, земельних сервітутів, добросусідства та реалізації прав співвласників земельних ділянок. Саме в цих категоріях справ медіація здатна забезпечити не лише вирішення юридичного конфлікту, а й збереження або відновлення конструктивних відносин між сторонами, що є важливою передумовою стабільності земельних правовідносин та ефективного захисту земельних прав.

Одним із ключових питань дослідження медіації як альтернативного способу вирішення земельних спорів є визначення критеріїв її ефективності. У науковій літературі відсутній єдиний підхід до оцінки результативності медіаційних процедур, оскільки ефективність медіації не обмежується виключно фактом досягнення сторонами домовленості. На відміну від судового розгляду, де основним показником результативності виступає ухвалення судового рішення, медіація спрямована на комплексне врегулювання конфлікту та врахування інтересів усіх його учасників [12; 13; 19].

На думку автора, оцінка ефективності медіації у земельних спорах повинна здійснюватися за сукупністю взаємопов'язаних критеріїв, серед яких особливе значення мають часовий, економічний, правовий, комунікативний та соціальний критерії.

Першим критерієм є часовий критерій ефективності. Його сутність полягає у співвідношенні строків вирішення земельного спору шляхом медіації та строків його розгляду в судовому порядку. Аналіз судової практики свідчить, що розгляд земельних спорів нерідко триває від кількох місяців до кількох років,

особливо у випадках проведення експертиз, перегляду судових рішень в апеляційному та касаційному порядку або необхідності витребування додаткових доказів [5–7]. Натомість процедура медіації може бути завершена протягом декількох зустрічей сторін, що дозволяє значно скоротити час врегулювання конфлікту та уникнути затягування процесу захисту прав [12; 13; 19].

Другим критерієм виступає економічний критерій. Його зміст полягає у визначенні співвідношення витрат сторін під час використання медіації та під час судового розгляду земельного спору. Судове провадження зазвичай пов'язане зі сплатою судового збору, витратами на професійну правничу допомогу, проведення судових експертиз, виготовлення технічної документації та іншими процесуальними витратами. Особливо це характерно для спорів щодо меж земельних ділянок, земельних сервітутів або визначення порядку користування землею [1; 5–7]. У більшості випадків витрати на проведення медіації є значно меншими, що дозволяє сторонам досягти бажаного результату з меншими фінансовими втратами.

Третім критерієм є правовий критерій ефективності. Його сутність полягає у здатності медіації забезпечити належний рівень захисту земельних прав та інтересів сторін. Ефективною слід вважати таку медіацію, результатом якої є досягнення законної, реалістичної та добровільно виконуваної домовленості між учасниками спору. Особливого значення цей критерій набуває у зв'язку з тим, що досягнуті під час медіації домовленості повинні відповідати вимогам чинного законодавства та не порушувати права третіх осіб чи публічні інтереси [2, ст. 1, ст. 21; 8]. Водночас саме добровільний характер виконання домовленостей є однією з основних переваг медіації порівняно із примусовим виконанням судових рішень.

Четвертим критерієм виступає комунікативний критерій. Його особливість полягає в оцінці впливу медіації на відносини між сторонами спору. Для земельних правовідносин цей критерій має особливу цінність, оскільки учасники конфлікту нерідко продовжують взаємодіяти після його завершення. Це стосується суміжних землевласників, співвласників земельних ділянок, орендодавців та орендарів, членів фермерських господарств та інших суб'єктів земельних відносин [8, с. 201–205; 10, с. 112–118]. Якщо після завершення медіації сторони зберігають можливість конструктивного спілкування та

співпраці, таку процедуру слід вважати ефективною навіть у випадках, коли досягнуті домовленості лише частково вирішують предмет спору [12, с. 27–56; 13, с. 45–67].

П'ятим критерієм є соціальний критерій ефективності. Його зміст полягає у впливі медіації на загальний рівень конфліктності земельних правовідносин та формування культури мирного врегулювання спорів. На відміну від судового рішення, яке часто закріплює протистояння між сторонами, медіація сприяє розвитку навичок діалогу, взаєморозуміння та співробітництва. Крім того, поширення практики медіації сприяє зменшенню навантаження на судову систему, підвищенню рівня правової культури населення та зміцненню довіри до альтернативних способів захисту прав [3; 4].

Запропонована система критеріїв дозволяє здійснювати комплексну оцінку ефективності медіації у земельних спорах та враховувати не лише юридичний результат процедури, а й її економічні, комунікативні та соціальні наслідки. Наукова новизна такого підходу полягає у тому, що ефективність земельної медіації пропонується оцінювати не за єдиним показником досягнення угоди між сторонами, а за сукупністю критеріїв, які відображають специфіку земельних правовідносин та особливості земельних конфліктів. Саме комплексний підхід до оцінки результативності медіації дозволяє найбільш повно визначити її місце у системі захисту земельних прав та перспективи подальшого розвитку в Україні.

Сучасні тенденції розвитку правової системи України свідчать про поступове зростання ролі альтернативних способів вирішення спорів, серед яких особливе місце займає медіація. У сфері земельних правовідносин застосування медіації має значний потенціал, оскільки земельні конфлікти часто поєднують правові, економічні, соціальні та психологічні аспекти. Саме тому ефективність врегулювання таких спорів залежить не лише від правильного застосування норм права, а й від здатності сторін досягти взаєморозуміння та виробити прийнятне для всіх учасників рішення.

Однією з головних переваг медіації є оперативність процедури. На відміну від судового розгляду, який може тривати роками через складність доказування, проведення експертиз та проходження кількох судових інстанцій, медіація дозволяє врегулювати спір у значно коротші строки [5–7; 12, с. 27–56]. Для земельних правовідносин це має особливе значення,

оскільки тривале перебування сторін у стані конфлікту нерідко унеможлиблює повноцінне використання земельної ділянки або здійснення господарської діяльності.

Важливою перевагою медіації є також її економічна доцільність. Витрати сторін на проведення медіації, як правило, є меншими порівняно з витратами на судовий розгляд, особливо у справах, які потребують проведення земельно-технічних, землеоціночних чи будівельно-технічних експертиз. Крім того, досягнення домовленості на ранніх стадіях конфлікту дозволяє уникнути додаткових витрат, пов'язаних із виконанням судових рішень та повторним виникненням спорів [8, с. 201–205; 9].

Не менш важливою перевагою медіації є її здатність зберігати або відновлювати відносини між сторонами. Для земельних спорів цей аспект має особливу цінність, оскільки значна частина таких конфліктів виникає між особами, які продовжують перебувати у тривалих правовідносинах: сусідами, співвласниками земельних ділянок, орендодавцями та орендарями, членами фермерських господарств тощо. Судове рішення переважно визначає переможця та сторону, яка програла спір, тоді як медіація спрямована на врахування інтересів усіх учасників конфлікту та формування взаємовигідних домовленостей [12, с. 27–56; 20, р. 79–93].

Позитивною особливістю медіації є також її гнучкість. У межах процедури сторони можуть обговорювати не лише безпосередній предмет спору, а й інші питання, які стали причиною конфлікту. Це дозволяє досягати комплексного врегулювання правовідносин та запобігати виникненню нових спорів у майбутньому. Саме така властивість відрізняє медіацію від судового провадження, межі якого визначаються предметом позову та процесуальними нормами [13; 19, р. 34–39].

Водночас застосування медіації у земельних правовідносинах має і певні недоліки. Насамперед її ефективність значною мірою залежить від добровільної участі сторін та їх готовності до конструктивного діалогу. У випадках високого рівня конфліктності або категоричної відмови однієї зі сторін від співпраці процедура медіації може виявитися неефективною. Крім того, медіація не завжди є придатною для спорів, пов'язаних із захистом публічних інтересів, оскарженням рішень органів державної влади або необхідністю офіційного тлумачення норм права [3; 4].

Окремою проблемою залишається недостатній рівень обізнаності громадян та учасників земельних правовідносин щодо можливостей медіації. Незважаючи на прийняття Закону України «Про медіацію» та закріплення у Земельному кодексі України положень щодо врегулювання земельних спорів шляхом медіації, значна частина громадян продовжує сприймати суд як єдиний спосіб захисту своїх прав [8, с. 201–205; 12, с. 27–56]. Це свідчить про необхідність подальшої популяризації медіації та формування культури мирного врегулювання спорів.

На думку автора, перспективи розвитку медіації у сфері земельних правовідносин безпосередньо пов'язані з удосконаленням нормативно-правового регулювання та розвитком спеціалізації медіаторів. Доцільним видається створення програм підготовки медіаторів, орієнтованих саме на земельні спори, оскільки такі конфлікти потребують не лише комунікативних навичок, а й ґрунтовних знань земельного законодавства, землевпорядної документації та особливостей кадастрової системи.

Перспективним напрямом також є розширення практики судової медіації та активніше інформування учасників земельних спорів про можливість використання примирних процедур ще до звернення до суду. Враховуючи зростання кількості земельних конфліктів та навантаження на судову систему, медіація може стати важливим інструментом забезпечення ефективного захисту земельних прав, підвищення рівня правової культури суспільства та формування більш стабільних земельних правовідносин [3; 4; 20, р. 79–93].

Таким чином, медіація має низку суттєвих переваг порівняно з традиційними способами вирішення земельних спорів, однак її подальший розвиток потребує вдосконалення законодавчої бази, підвищення рівня правової обізнаності населення та формування сталої практики застосування примирних процедур у сфері земельних відносин. Саме комплексне вирішення зазначених завдань здатне забезпечити повноцінну інтеграцію медіації до системи захисту земельних прав в Україні.

**4. Висновки.** Проведене дослідження дає підстави дійти висновку, що медіація є перспективним та ефективним альтернативним способом врегулювання земельних спорів, який відповідає сучасним тенденціям розвитку правової системи України та міжнародним стандартам забез-

печення доступу до правосуддя. Особливості земельних правовідносин, пов'язані з поєднанням приватних і публічних інтересів, тривалим характером взаємодії між учасниками спору та високою соціальною значущістю земельних ресурсів, обумовлюють доцільність ширшого застосування примирних процедур у сфері захисту земельних прав.

Установлено, що правова природа медіації у земельних спорах полягає у її функціонуванні як добровільного, конфіденційного та структурованого механізму врегулювання конфліктів за участю нейтрального посередника. На відміну від судового розгляду, медіація орієнтована не на визначення переможця та сторони, яка програла спір, а на досягнення взаємоприйнятної рішення, що враховує інтереси всіх учасників земельного конфлікту.

Доведено, що нормативно-правову основу застосування медіації у земельних правовідносинах становлять Закон України «Про медіацію», Земельний кодекс України та міжнародні акти у сфері альтернативного вирішення спорів, зокрема Директива 2008/52/ЄС Європейського Парламенту та Ради. Особливого значення набуло включення до Земельного кодексу України статті 158-1, яка закріпила можливість врегулювання земельних спорів шляхом медіації та підтвердила визнання цього інституту законодавцем як самостійного способу захисту земельних прав.

Установлено, що найбільш перспективними для застосування медіації є спори щодо визначення меж земельних ділянок, виконання договорів оренди землі, встановлення земельних сервітутів, дотримання правил добросусідства та реалізації прав співвласників земельних ділянок. Саме ці категорії конфліктів характеризуються наявністю тривалих правовідносин між сторонами та потребують не лише юридичного вирішення спору, а й відновлення конструктивної комунікації між його учасниками.

Виявлено, що значна частина земельних спорів, які розглядаються судами, має не лише правову, а й соціально-психологічну природу. У багатьох випадках причиною виникнення конфлікту виступають не стільки порушення земельного законодавства, скільки відсутність належної комунікації між сторонами, різне розуміння своїх прав та обов'язків або тривалі міжособистісні суперечності. За таких умов медіація дозволяє більш повно враховувати інтереси сторін та сприяє досягненню стабільних домовленостей.

Обґрунтовано доцільність комплексного підходу до оцінки ефективності медіації у земельних спорах. Запропоновано здійснювати таку оцінку за часовим, економічним, правовим, комунікативним та соціальним критеріями. Наукова новизна запропонованого підходу полягає у розгляді ефективності медіації не лише через факт досягнення угоди між сторонами, а й через її вплив на подальшу стабільність земельних правовідносин та рівень конфліктності між учасниками спору.

Доведено, що основними перевагами медіації у земельних правовідносинах є скорочення строків вирішення спорів, зменшення фінансових витрат сторін, конфіденційність процедури, можливість врахування інтересів усіх учасників конфлікту та збереження подальших відносин між ними. Водночас встановлено наявність окремих чинників, які стримують розвиток земельної медіації в Україні, зокрема недостатню обізнаність населення щодо можливостей медіації, відсутність сталої практики її застосування та недостатню кількість медіаторів, які спеціалізуються на земельних спорах.

Виявлено, що подальший розвиток медіації у сфері земельних правовідносин потребує вдосконалення нормативно-правового регулювання, розширення практики застосування примирних процедур, підвищення рівня правової культури учасників земельних відносин та розвитку спеціалізованої підготовки медіаторів у сфері земельного права.

Таким чином, медіація має значний потенціал як ефективний механізм альтернативного врегулювання земельних спорів та здатна стати важливим елементом системи захисту земельних прав в Україні. Її подальше впровадження сприятиме підвищенню ефективності правосуддя, зменшенню навантаження на судову систему, формуванню культури діалогу та зміцненню правової визначеності у сфері земельних правовідносин.

**Конфлікт інтересів.** Відсутній.

**Фінансування.** Дослідження проводилося без фінансової підтримки.

**Доступність даних.** Рукопис не має пов'язаних даних.

**Використання штучного інтелекту.** Під час підготовки статті використовувалася мовна модель штучного інтелекту ChatGPT (OpenAI, GPT-5) як допоміжний інструмент для мовно-стилістичного опрацювання тексту, структуровання окремих фрагментів статті, формування

попередніх редакцій окремих розділів, а також технічного оформлення бібліографічних описів, анотації та англомовних структурних елементів статті.

Технології штучного інтелекту використовувалися виключно як допоміжний інструмент під час підготовки окремих редакційних, аналітичних та стилістичних фрагментів рукопису. Автором самостійно здійснювалися підбір та аналіз наукових джерел, опрацювання нормативно-правових актів, зокрема Земельного кодексу України, Закону України «Про медіацію», міжнародних документів у сфері альтернативного вирішення спорів, а також аналіз судової

практики Верховного Суду щодо земельних правовідносин.

Усі результати, отримані за допомогою інструментів штучного інтелекту, були додатково перевірені шляхом аналізу положень чинного законодавства України, наукових джерел та актуальної судової практики. Автор не покладався на штучний інтелект при формулюванні наукових висновків, правових позицій та пропозицій щодо вдосконалення законодавства.

Використання технологій штучного інтелекту не вплинуло на самостійність наукових висновків автора та не визначало результати проведеного дослідження.

### References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine. (2001). *Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 roku № 2768-III* [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine No. 2768-III of October 25, 2001]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Verkhovna Rada of Ukraine. (2021). *Pro mediatsiiu: Zakon Ukrainy vid 16 lystopada 2021 roku № 1875-IX* [On mediation: Law of Ukraine No. 1875-IX of November 16, 2021]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20>
3. European Parliament & Council of the European Union. (2008). Directive 2008/52/EC of the European Parliament and of the Council of 21 May 2008 on certain aspects of mediation in civil and commercial matters. *Official Journal of the European Union*, L136, 3–8.
4. Council of Europe. (2002). Recommendation Rec(2002)10 of the Committee of Ministers to Member States on Mediation in Civil Matters. Council of Europe.
5. Supreme Court. (2024). *Zemelni spory: pravovi vysnovky Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu za 2024 rik* [Land disputes: Legal conclusions of the Grand Chamber of the Supreme Court for 2024]. <https://court.gov.ua/archive/1732121>
6. National Bar Association of Ukraine. (2023). *Zemelni spory: ohliad praktyky Verkhovnoho Sudu za I pivrichchia 2023 roku* [Land disputes: Review of Supreme Court practice for the first half of 2023]. <https://sud.ua/uk/news/sudebnaya-praktika/277223-zemelnye-spory-obzor-praktiki-verkhovnogo-suda-za-i-polugodie-2023-goda>
7. Supreme Court. (n.d.). *Sudova praktyka shchodo zemelnykh pravovidnosyn* [Judicial practice regarding land legal relations]. <https://court.gov.ua/archive/1420496>
8. Fedchyshyn, D. V. (2024). *Zemelno-pravovi aspekty zastosuvannya mediatsii v Ukraini* [Land law aspects of mediation application in Ukraine]. *Naukovyi Visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho Universytetu*. Serii: Pravo, 85(2), 201–205. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.85.2.29>
9. Valianska, T. P. (2024). *Uhoda za rezultatamy mediatsii ta myrova uhoda u sferi vyrishennia zemelnykh sporiv* [Mediation settlement agreement and amicable settlement in land dispute resolution]. *Naukovyi Visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho Universytetu*. Serii: Pravo, 82(2). <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.82.2.7>
10. Danilik, D. M., Myroniuk, Ye. H., & Hutsul, S. R. (2025). *Mediatsiia yak sposib vrehuliuvannya zemelnykh konfliktiv shchodo doderzhannia hromadianamy pravyl dobrosusidstva: pravovi mekhanizmy ta efektyvnist* [Mediation as a method of resolving land conflicts concerning compliance with neighborhood rules: Legal mechanisms and effectiveness]. *Analitichno-Porivnialne Pravoznavstvo*. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.06.2.19>
11. Khlystik, M. A. (2024). *Pro deiaki aspekty vyrishennia zemelnykh sporiv* [On certain aspects of resolving land disputes]. *Naukovyi Visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho Universytetu*. Serii: Pravo, 84(2). <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.84.2.35>
12. Kyselova, T. I. (2017). *Mediatsiia v Ukraini: teoriia ta praktyka vprovadzhennia* [Mediation in Ukraine: Theory and practice of implementation]. *Kyievo-Mohylianskyi Pravnychi Zhurnal*, 3, 27–56.

13. Holubieva, N. Yu. (2022). Alternatyvne vyrishennia sporiv u pryvatnopravovykh vidnosynakh [Alternative dispute resolution in private law relations]. Feniks.
14. Malets, M. (2022). Pryntsypy mediatsii yak alternatyvnoho sposobu zabezpechennia prav liudyny ta hromadianyna [Principles of mediation as an alternative means of ensuring human and civil rights]. *Visnyk Natsionalnoho Universytetu "Lvivska Politekhnikha"*. Seria: Yurydychni Nauky, 35, 171–177.
15. Shevchuk, L. V. (2023). Pryntsypy mediatsii yak zaporuka realizatsii dosudovoho vrehuliuvannia sporiv v Ukraini [Principles of mediation as a guarantee of pre-trial dispute resolution in Ukraine]. *Naukovo-Informatsiyni Visnyk Ivano-Frankivskoho Universytetu Prava im. Korolia Danyla Halytskoho*, 28, 95–99.
16. Herashchenko, M. (2018). Henezys i rozvytok mediatsii u kros-kulturnomu seredovyshchi [Genesis and development of mediation in a cross-cultural environment]. *Kultura i Suchasnist*, 1. <https://doi.org/10.32461/2226-0285.1.2018.148311>
17. Pravova sutnist mediatsii ta protsesu mediatsii dlia bezkonfliktnoho vyrishennia sporu [Legal essence of mediation and the mediation process for conflict-free dispute resolution]. (2021). *Pravova Derzhava*. <https://doi.org/10.18524/2411-2054.2021.44.245080>
18. Sander, F. E. A., & Goldberg, S. B. (2020). Fitting the forum to the fuss: A user-friendly guide to selecting an ADR procedure. *Negotiation Journal*, 36(2), 141–156.
19. Moore, C. W. (2014). *The mediation process: Practical strategies for resolving conflict* (4th ed.). Jossey-Bass.
20. Nezhevelo, V., & Piddubnyi, O. (2025). Mediation in preventing litigation in land conflicts: A comparison of Ukrainian and EU legislation. *Democratic Governance*, 18(2), 79–93. <https://doi.org/10.56318/dg/2.2025.79>.

### ВІДОМОСТІ ПРО АВТОРА

**Карашук Катерина Леонідівна**  
доктор філософії в галузі права,  
доцент кафедри агроекономіки  
та менеджменту економіко-технологіч-  
ного факультету  
Київського аграрного університету  
Національної академії аграрних наук України  
e-mail: pv.karashuk@gmail.com  
ORCID: 0009-0008-6445-5836

**Kateryna Karashchuk**  
PhD in Law, Associate Professor at the  
Department of Agricultural Economics and  
Management, Faculty of Economics and  
Technology,  
Kyiv Agrarian University of the National  
Academy of Agrarian Sciences of Ukraine  
e-mail: pv.karashuk@gmail.com  
ORCID: 0009-0008-6445-5836

Дата надходження статті: 24.03.2026

Дата надходження виправленої версії статті: 14.04.2026

Дата прийняття статті: 20.04.2026

Дата публікації статті: 09.06.2026