

## АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛІСТИКИ

УДК 349.4:332.27 (477)

DOI <https://doi.org/10.32782/2409-4544/2024-1/7>

### ВИРІШЕННЯ СПОРІВ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ШЛЯХОМ МЕДІАЦІЇ

**Валянська Тетяна Петрівна,**

здобувачка кафедри цивільно-правових дисциплін  
Волинського національного університету імені Лесі Українки  
приватний нотаріус Луцького міського нотаріального округу  
ORCID ID: 0009-0004-9825-2966

Актуальність заявленої тематики наукового дослідження зумовлюється особливостями захисту прав на землю та впровадження альтернативних способів захисту прав. Безумовно, важливого значення набуває питання захисту прав на землю під впливом сучасних державних процесів.

Стаття спрямована на визначення поняття медіації та розкриття її особливостей, переваг та недоліків як способу вирішення спорів у сфері земельних відносин. Метою статті є обґрунтування ефективності використання медіації як альтернативного способу вирішення спорів у сфері земельних відносин.

Провідними методами дослідження є діалектичний та системний методи, що дозволяють розглянути правову природу медіації. Системний метод дає можливість визначити види медіації з урахуванням категорій земельних спорів.

В даному науковому дослідженні визначено переваги та недоліки медіації як альтернативного способу вирішення земельних спорів. Визначені етапи проведення медіації у сфері земельних відносин. Запропоновано розуміння медіації як способу вирішення земельного спору та процесу налагодження ділових відносин.

Теоретична цінність даної статті полягає у дослідженні переваг використання медіації при земельних спорах. Практична цінність даного наукового дослідження полягає у виокремленні етапів проведення медіації направлених на пошук на прийняття взаємовигідного рішення сторонами конфлікту.

**Ключові слова:** медіація, спір, конфлікт, земельний спір, захист земельних прав, способи захисту прав, альтернативне вирішення спорів.

#### **Valianska Tetiana. Resolving disputes in the field of land relations through mediation**

The relevance of the declared topic of scientific research is determined by the peculiarities of protection of rights to land and the implementation of alternative methods of protection rights. Undoubtedly, the issue of protection of land rights under the influence of modern state processes is gaining importance.

The article is aimed at defining the concept of mediation and revealing its features and advantages and disadvantages as a way of resolving disputes in land relations. The purpose of the article is to substantiate the effectiveness of using mediation as an alternative method of resolving disputes in the field of land relations.

The leading methods of research are dialectical and systemic methods that allow considering the legal nature of mediation. The system method makes it possible to determine the types of mediation taking into account the categories of land disputes.

In this scientific study, the advantages and disadvantages of mediation as an alternative way of resolving land disputes are determined. The stages of mediation in the field of land relations are defined. An understanding of mediation as a way of resolving a land dispute and the process of establishing business relations is offered.

The theoretical value of this article lies in the study benefits of using mediation in land disputes. The practical value of this scientific study consists in distinguishing the stages of mediation aimed at the search for a mutually beneficial decision by the parties to the conflict.

**Key words:** mediation, dispute, conflict, land dispute, protection of land rights, methods of rights protection, alternative dispute resolution.

**Постановка проблеми.** Сьогодні, дедалі частіше, суспільство стикається зі складними викликами у сфері земельних відносин, де спори стають невід'ємною складовою суспільного життя. Питання, пов'язані з земельними ділянками, настільки різноманітні та складні, що без належного вирішення вони можуть стати джерелом конфліктів, які тягнуть за собою економічні збитки, соціальну напругу та екологічні проблеми.

Швидке зростання населення та розвиток галузей економіки призводять до збільшення попиту на земельні ділянки для житлового будівництва, промислового використання, сільськогосподарських потреб та інфраструктурних проектів. Це призводить до конфліктів між різними групами інтересів, такими як власники, орендарі, державні органи та громадські організації.

Відсутність чіткої та однозначної законодавчої бази у галузі земельних відносин часто призводить до неузгодженості та недоречності при вирішенні спорів. Наприклад, різноманітність нормативних актів на різних рівнях влади, а також їхнє суперечливе тлумачення може створювати правові прогалини, що сприяють виникненню конфліктів.

Крім того, виклики сучасності спонукають до використання ефективних новітніх механізмів врегулювання спорів. Традиційні методи вирішення спорів, такі як судовий розгляд справи, часто є довготривалими та витратними, а також вони не завжди призводять до взаємовигідного вирішення спорів. В результаті чого, одна або навіть обидві сторони спору залишаються незадоволені рішенням суду, в такому випадку конфлікт між сторонами продовжується або навіть трансформується в більш складний конфлікт. До того ж, впровадження інституту медіації в Україні змістовно пов'язує сучасний розвиток правової системи України з європейськими правовими системами, цінностями та пріоритетами розвитку сучасного цивілізованого світу [1, с. 5].

Тому, актуальним є пошук нових підходів та способів вирішення спорів у сфері земельних відносин, які б забезпечували ефективність, швидкість та справедливість у процесі вирішення спорів у сфері

земельних відносин. Один із альтернативних способів вирішення спорів є медіація, яка може бути застосована до різних видів конфліктів.

Медіація, як процес вирішення спорів за допомогою незалежного посередника, відіграє ключову роль у забезпеченні мирного та конструктивного вирішення спорів у сфері земельних відносин. Земельні спори є складною категорією справ через те, що до нього залучаються суб'єкти з різними потребами та інтересами. В свою чергу медіатор може допомогти знайти спільне рішення щодо врегулювання спору. У порівнянні з традиційними судовими процедурами, які можуть тривати роками, медіація зазвичай є швидшим та ефективнішим способом вирішення конфліктів. Медіація сприяє збереженню відносин землекористувачів та сприяє збалансованому розвитку сільськогосподарських, екологічних та інших видів господарської діяльності. Завдяки можливості залучення експертів у відповідних галузях, медіатор може сприяти розробці інноваційних рішень, що враховують інтереси всіх зацікавлених сторін.

Дослідження питань використання медіації для вирішення земельних спорів має велике теоретичне та практичне значення. Так, теоретичне значення дослідження полягає у розширенні теоретичного розуміння процесу медіації у сфері земельних відносин та визначення особливостей правового регулювання вирішення земельних спорів. Практичне значення полягає в тому, що дослідження дозволить розвинути та вдосконалити методики медіації, спеціально адаптовані до потреб вирішення земельних спорів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням запровадження та використання медіації як способу вирішення спорів присвятили свої дослідження Л. І. Галупова, Н. А., Мазаракі, Ю. Д. Притика, Л. Д. Романадзе, К. С. Токарева, Г. О. Ульянова. Окремі питання медіації у сфері земельних відносин розглядали в своїх наукових працях Д. В. Бусуйок, О. А. Вергелес та М. Кучерова, проте на даний час, існує потреба щодо комплексних досліджень у окремих аспектів медіації у сфері земельних відносин з метою розширення та уточнення теоретичного

розуміння цього питання та визначення її ефективності щодо даної категорії спорів.

**Метою** статті є обґрунтування ефективності використання медіації як альтернативного способу вирішення спорів у сфері земельних відносин.

**Виклад основного матеріалу.** Медіація – це переговорний процес, в якому третя, нейтральна сторона (медіатор), допомагає сторонам врегулювати конфлікт [2, с. 76]. Медіація може запроваджуватися для запобігання виникненню конфліктів чи спорів у майбутньому або врегулювання будь-яких конфліктів, у тому числі цивільних, сімейних, трудових, господарських, адміністративних, а також у справах про адміністративні правопорушення та у кримінальних провадженнях заради примирення потерпілого з підозрюваним чи обвинуваченим. Медіація може бути проведена до звернення до суду, третейського суду, міжнародного комерційного арбітражу або під час досудового розслідування, судового, третейського, арбітражного провадження, або під час виконання рішення суду, третейського суду чи міжнародного комерційного арбітражу [3].

Медіація не використовується у випадках, коли спори або конфлікти можуть порушити права та законні інтереси третіх осіб, які не беруть участі в процесі медіації, а також у інших випадках, передбачених законом. У медіаційному процесі сторони добровільно беруть участь у структурованій процедурі, що відбувається позасудово та під строгу конфіденційністю, з метою вирішення конфлікту за допомогою переговорів, проведених за участю медіатора або медіаторів. Медіатор, який проводить процедуру, є незалежною, нейтральною і неупередженою особою, який не приймає рішення по справі а допомагає сторонам прийняти взаємоузгоджене рішення [4, с. 338].

Медіація має свої особливості, які відрізняють її від інших альтернативних способів врегулювання конфліктів. Так, медіація передбачає участь третьої нейтральної та неупередженої сторони, яка має спеціальну підготовку. Під час медіації сторони самостійно приймають рішення щодо вирішення спору. На відміну від традиційного судового розгляду, медіація не

обмежується процесуальним предметом спору [5]. Ці специфічні риси сприяють ефективному розгляду спірних питань та шляхів вирішення конфлікту.

Сфера земельних відносин відзначається своєю складністю та різноманітністю конфліктів, що виникають між різними зацікавленими сторонами. Розуміння особливостей земельних спорів дає можливість проведення успішних переговорів та прийняття взаємовигідного рішення. Серед таких особливостей можемо навести наступне:

По-перше, однією з основних особливостей є комплексність земельних конфліктів. Земельні спори часто включають в себе різноманітні сфери, такі як користування, оренда, екологічні питання та інфраструктурний розвиток. Медіатор, уважно аналізуючи сферу відносин між сторонами конфлікту та допомагає сторонам поглянути на проблему з іншого боку. Крім того, в ході медіації, сторони можуть узгодити нові вигідні умови землекористування чи договору оренди т.п.

По-друге, важливою особливістю є велика кількість зацікавлених сторін у земельних відносинах (конфліктах). Вони можуть включати власників, орендарів, місцеву владу, громадські організації та інших осіб. В такому випадку, медіатор аналізує участь кожного із суб'єктів у конфлікті та спільно із виявленими сторонами обговорює можливість примирення.

По-третє, слід відзначити специфіку земельних відносин, пов'язаних із культурною, історичною та соціальною спадщиною. Медіатор, маючи розуміння цих аспектів, може створити сприятливу атмосферу для взаєморозуміння та співпраці між сторонами.

Нарешті, важливо враховувати законодавче забезпечення медіації у сфері земельних відносин. Наявність чіткої правової бази та підтримки державних органів сприяє успішному впровадженню медіаційних процедур та забезпечує легітимність ухвалених рішень.

Використання медіації як способу вирішення земельних спорів може мати свої переваги та недоліки. Так, перевагами медіації є:

1. Збереження добрих ділових, сімейних, сусідських відносин між сторонами

конфлікту, оскільки вони добровільно приходять до компромісу і знаходять рішення, яке буде задовольняти інтереси усіх.

2. У порівнянні з судовим захистом, медіація може бути значно швидшою, оскільки не потребує довгих судових розглядів та вчинення процесуально обов'язкових дій.

3. Медіатор допомагає сторонам під іншим кутом поглянути на причини конфлікту та проаналізувати свої інтереси та потреби, що часто призводить до прийняття більш вигідного рішення, ніж рішення, яке може прийняти суд.

4. При медіації сторони самостійно контролюють переговорний процес та процес прийняття рішень.

Попри вищевказані переваги медіації, дана процедура не позбавлена певних недоліків, серед яких:

1. Не завжди сторони готові дійти до компромісу або добросовісно виконати умови примирення.

2. Недобросовісна сторона може використати медіацію для затягування конфлікту.

Крім цього, науковці зауважують існування певної проблеми, пов'язаної загалом з запровадженням медіації, у порівнянні з європейськими країнами, де цей інститут існує давно і є надійним регулятором відносин між сторонами конфлікту. Так, зокрема, Б. М. Кравчик наголошує на тому, що у порівнянні з європейськими країнами процес впровадження медіації в правовий простір України здійснюється повільними темпами. Усі причини такого сповільнення можна виокремити в групи:

– присутність морально-етичних проблем за наявності низького рівня правової культури суспільства;

– присутність психологічних проблем, котрі зумовлені неготовністю громадян до пошуку компромісів, і безпосередньо сам менталітет;

– присутність фінансових проблем, тому що для українського простору не характерне достатнє виділення фінансування для проєктів із запровадження медіації;

– наявність правових проблем, які пов'язані з відсутністю законодавства з урегулювання здійснення процедури медіації [6, с. 120]. Слід зазначити, що наразі питання законодавчого врегулю-

вання застосування медіації вже є вирішеними з прийняттям відповідного закону.

Досліджуючи ефективність медіації у сфері земельних відносин, Д. В. Федчишин доречно вказує на певні проблемні питання залучення професійного медіатора до вирішення земельних спорів у сільській місцевості. На думку науковця, через низький рівень освіченості населення про медіацію може не виникнути потреби у зверненні до медіатора. Крім того, оплата професійної медіації може бути недосяжною для значної частини сільського населення. Довіра до медіатора може стати проблемою, що перешкоджає вирішенню конфліктів професійним шляхом. Таким чином, більш ефективним може бути залучення медіатора, який є місцевим мешканцем, обізнаним із специфікою життя та відносин між сторонами конфлікту, та має довіру спільноти [7, с. 172].

Загалом, медіація має значні переваги порівняно з іншими юрисдикційними та неюрисдикційними способами вирішення спорів, але в той же час вона не позбавлена певних недоліків, які варто враховувати при виборі способу захисту прав.

Україна в останні роки активно розвиває практику медіації у сфері земельних відносин з метою ефективного вирішення конфліктів та покращення правового клімату. Одним з ключових викликів є велика кількість конфліктів, пов'язаних з володінням, користуванням та розпорядженням земельними ділянками [8, с. 234].

Національна асоціація медіаторів України активно сприяє розвитку медіаційних послуг у сфері земельних відносин, популяризує принципи та переваги медіації серед зацікавлених сторін. Деякі регіональні органи влади та місцеві громадські організації також ініціюють програми підтримки медіації для вирішення земельних конфліктів.

Однією з важливих переваг медіації українській сфері земельних відносин є можливість швидкого та мирного вирішення конфліктів, що допомагає забезпечити сталість господарських відносин та залучення інвестицій у розвиток земельного господарства.

Незважаючи на позитивні тенденції, важливо продовжувати просування медіа-



ції у сфері земельних відносин, забезпечуючи доступність послуг для всіх зацікавлених сторін, підвищуючи усвідомлення її переваг та зміцнюючи інституційну підтримку для її розвитку.

Медіація у сфері земельних відносин є важливим процесом, який вимагає особливих підходів для вирішення конфліктів. Відтак, для процесу медіації є характерними певні етапи, проходження яких сприяє усвідомленню причин конфлікту інтересів сторін та шляхів подолання розбіжностей. Так, на першому етапі медіації відбувається детальний аналіз конфлікту, включаючи його передумови, визначення та характеристика сторін, їхні потреби та інтереси, а також правовий та соціокультурний аспекти. Це допомагає зрозуміти специфіку конфлікту та визначити найбільш ефективні шляхи його вирішення та підходи до переговорного процесу.

На другому етапі медіації важливо залучити до переговорного процесу всіх зацікавлених сторін, включаючи власників, орендарів, місцеву владу, громадські організації та інших осіб. Це забезпечує широку підтримку та участь у процесі прийняття рішень.

Третій етап, на нашу думку є ключовим, оскільки на даному етапі відбуваються безпосереднього переговори за участю посередника. Сторонам надається можливість озвучити свої вимоги, почути вимоги опонента та обговорити можливі варіанти врегулювання конфлікту. Нейтральний та кваліфікований медіатор з розумінням особливостей земельних відносин відіграє ключову роль у проведенні медіації. Він допомагає сторонам знайти спільне рішення, враховуючи інтереси всіх зацікавлених сторін. При цьому медіатор не може надавати поради сторонам, консультувати, опиратись на свій досвід. Роль медіатора в даному процесі – це допомога сторонам самостійно зрозуміти чого вони прагнуть від переговорів та знайти те рішення, яке буде відповідати цим вимогам [9].

Медіатор сприяє створенню сприятливої атмосфери для взаєморозуміння та співпраці між сторонами. Це може включати проведення спільних зустрічей, обговорення спільних цілей та пошук взаємовигідних рішень.

Медіатор активно слухає обидві сторони, допомагаючи їм висловлювати свої погляди та інтереси. Він сприяє конструктивній комунікації між сторонами та пошуку рішень, що задовольняють всіх.

На наступному етапі відбувається аналіз інтересів та потреб сторін, медіатор допомагає їм розробити взаємовигідні та сталі рішення, які враховують інтереси всіх зацікавлених сторін та сприяють мирному вирішенню земельного конфлікту.

Поетапність проведення медіації сприяє ефективному вирішенню конфліктів у сфері земельних відносин та сприяє сталому розвитку цієї сфери.

Зважаючи на багатоаспектність земельних відносин, можемо виділити окремі види медіації направленої на вирішення земельних спорів. Так, видами медіації у сфері земельних відносин є:

1. Медіація при спорі між власниками та орендарями земельних ділянок. У цьому випадку медіація може дозволити сторонам знайти компромісне рішення щодо умов оренди, встановлення платежів та правил використання земельних ділянок. Завдяки медіації може бути підписаний укладений новий договір, який задовольнить обидві сторони та забезпечить стабільність у відносинах.

2. Медіація при спорі між місцевою владою та громадськістю щодо земельних проектів. При таких спорах медіація може допомогти сторонам знайти спільне рішення щодо планування та реалізації земельних проектів, враховуючи потреби та інтереси місцевої спільноти. Результатом медіації може стати прийняття компромісного плану розвитку, який враховував економічні, екологічні та соціальні аспекти.

3. Медіація при спорі між спадкоємцями щодо розподілу земельних ділянок. При таких спорах медіація може сприяти врегулюванню конфлікту між спадкоємцями шляхом обговорення їхніх потреб та інтересів. За допомогою медіатора сторони можуть узгодити рішення щодо розподілу земельних ділянок, та запобігти подальшим конфліктам у сім'ї.

Перелік видів медіації в земельних спорах не є вичерпним, оскільки розвиток суспільних відносин може спонукати до зіткнення прав та інтересів в даній сфері.

**Висновки.** Медіація є ефективним способом вирішення земельних конфліктів, забезпечуючи сторонам можливість самостійно приймати рішення та зберігаючи добрі відносини між ними. Оскільки медіація не носить обмежувального характеру, вона може розглядатись не тільки як спосіб вирішення земельного спору, але і як переговорний процес, в ході якого можуть народжуватись ділові відносини.

Вирішення конфліктів за допомогою медіації сприяє сталому розвитку земельних відносин, забезпечуючи мирне співіснування та ефективне використання земельних ресурсів. Для ефективного застосування медіації у сфері земельних відносин важливо забезпечити свідоме розуміння методики медіації та підготовку кваліфікованих медіаторів з розумінням специфіки цієї галузі.

На основі аналізу проблематики використання медіації для вирішення земельних спорів можна запропонувати подальші напрямки наукових досліджень ефективності медіації у різних видах спорів (наприклад, спори між власниками та орендарями, спори між місцевою владою та громадою, спори щодо спадкування земельних ділянок) для визначення найбільш оптимальних методик проведення медіації. Крім того, подальші наукові дослідження використання медіації в земельних спорах можуть стати підґрунтям розробки та вдосконалення спеціалізованих медіаційних програм та методик для вирішення конкретних видів земельних спорів з урахуванням їхньої специфіки та складності.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Мазаракі Н. А. Медіація в Україні: теорія та практика: монографія / Н. А. Мазаракі / Інститут законодавства Верховної Ради України. Київ: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2018. 276 с.
2. Галупова Л. І. Альтернативні способи врегулювання конфліктів у сфері права інтелектуальної власності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Галупова Лариса Ігорівна. Одеса, 2021. 207 с.
3. Що таке медіація і як вона реалізовується: роз'яснення. URL: <https://sud.ua/uk/news/ukraine/257329-cho-takoe-mediatsiya-i-kak-ona-realizuetsya-razyasnenie>
4. Бусуйок Д. В. Сучасний стан розвитку стан законодавства засад медіації земельних спорів. *Часопис Київського університету права*. 2020. 2. С. 337–341.
5. Медіація в державах Європейського союзу. URL: [https://ukrainepravo.com/international\\_law/european\\_union\\_law/mediatsiya-vderzhavakh-evropeyskogo-soyuzu/](https://ukrainepravo.com/international_law/european_union_law/mediatsiya-vderzhavakh-evropeyskogo-soyuzu/)
6. Кравчик М. Б. Світовий досвід функціонування медації. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 10. С. 119–123.
7. Федчишин Д. В. Практика медіації за законодавством зарубіжних країн як спосіб захисту прав на землю. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*, 2018. Випуск 51. С. 172 С. 170–173.
8. 5 років діалогу і 25 років медіації в Україні: від протистояння до порозуміння / А. Гусєв та ін.; за ред. І. Терещенко. Київ, 2019. 340 с.
9. Про медіацію: Закон України. *Відомості Верховної Ради (ВВР)*, 2022, № 7, ст. 51. № 1875-IX. 16 листопада 2021 року URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-IX#Text>.

#### REFERENCES:

1. Mazaraki, N. A. (2018). *Mediatsiia v Ukraini: teoriia ta praktyka [Mediation in Ukraine: theory and practice]*. Kyiv: Kyiv National University of Trade and Economics [in Ukrainian].
2. Halupova, L.I. (2021). *Alternatyvni sposoby vrehuliuvannia konfliktiv u sferi prava intelektualnoi vlasnosti [Alternative ways of resolving conflicts in the field of intellectual property rights]. Candidate's thesis*. Odesa [in Ukrainian].
3. Shcho take mediatsiia i yak vona realizovuietsia: roziasnennia [What is mediation and how is it implemented: explanation]. (n.d.). *sud.ua*. Retrieved from <https://sud.ua/uk/news/ukraine/257329-cho-takoe-mediatsiya-i-kak-ona-realizuetsya-razyasnenie> [in Ukrainian].
4. Busuiok, D.V. (2020). *Suchasnyi stan rozvytku zakonodavchych zasad mediatsii zemelnykh sporiv [The current state of development of the legal framework for mediation of land disputes]*. *Chasopys Kyivskohouiversytetuprava – Journal of the Kyiv University of Law*, 2, 337–341 [in Ukrainian].

5. Mediatsiia v dezhavakh Evropeiskoho soiuzu [Mediation in the déjà vu of the European Union]. (n.d.). *ukrainepravo.com*. Retrieved from [https://ukrainepravo.com/international\\_law/european\\_union\\_law/mediatsiya-vderzhavakh-evropeyskogo-soyuzu/](https://ukrainepravo.com/international_law/european_union_law/mediatsiya-vderzhavakh-evropeyskogo-soyuzu/) [in Ukrainian].

6. Kravchuk, M.B. (2021). Svitovi dosvid funktsionuvannia mediatsii [Global experience of mediation functioning]. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal – Legal scientific electronic journal*, 10, 119–123[in Ukrainian].

7. Fedchyshyn D.V. (2018). Praktyka mediatsii zazakonodavstvom zarubizhnykh krain yak sposib zakhystu prav na zemliu [Mediation practice under the laws of foreign countries as a way to protect land rights]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu – Scientific Bulletin of Uzhhorod National University*, 51, 170–173 [in Ukrainian].

8. Husiev A. (2019). 5 rokiv dialohu i 25 rokiv mediatsii v Ukraini: vid protystoiannia do porozuminnia [5 years of dialogue and 25 years of mediation in Ukraine: from confrontation to understanding]. Kyiv [in Ukrainian].

9. Zakon Ukrainy pro mediatsiiu [The Law of Ukraine on Mediation]. (n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-IX#Text>