

РОЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ У ВИРІШЕННІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЗА ДОПОМОГОЮ МЕДІАЦІЇ

THE ROLE OF THE TERRITORIAL COMMUNITY IN RESOLVING LAND DISPUTES THROUGH MEDIATION

Дробуш І.В., д.ю.н., професор,
завідувач кафедри державно-правових дисциплін
Інститут права імені І. Малиновського
Національного університету «Острозька академія»
ORCID ID: 0000-0002-0006-8676

У статті здійснено дослідження застосування медіації як інструменту досудового врегулювання земельних спорів у межах діяльності територіальних громад. Автором визначено специфіку правового статусу громади як суб'єкта земельних правовідносин, її роль у вирішенні конфліктів між землевласниками, користувачами й органами місцевої влади.

У статті проаналізовано наявні адміністративні механізми врегулювання спорів, їх недоліки та потенціал для поєднання із процедурами медіації. Автор зазначає, що обмежене нормативне закріплення та відсутність локальних регламентів призводять до фрагментарності застосування медіації на практиці.

У статті акцентовано на потребі у кваліфікованих фахівцях, здатних поєднати знання у сфері земельного права, кадастру та комунікації, а також розглянуто можливості інституційного впровадження медіації через ухвалення місцевих положень, створення реєстрів медіаторів і розроблення типових форм угод, що сприятиме підвищенню юридичної визначеності результатів процедур.

У статті обґрунтовано економічну ефективність досудового вирішення спорів для територіальних громад, яка проявляється у зменшенні фінансових витрат, скороченні строків розгляду та мінімізації ризику тривалих судових процесів. Також у статті висвітлено практичні аспекти оформлення угод, досягнутих за результатами медіації, та можливість їх подальшого судового затвердження, що забезпечує виконуваність досягнутих домовленостей.

В результаті автором зроблено висновок, що формування сталої практики медіації в земельній сфері може зміцнити механізми правового регулювання на місцевому рівні, підвищити довіру між учасниками правовідносин і створити передумови для ефективного управління земельними ресурсами територіальних громад.

Ключові слова: територіальна громада, місцеве самоврядування, земельні спори, конфлікт, досудове врегулювання, альтернативне вирішення спорів, медіація, медіатор.

The article explores the use of mediation as a tool for pre-trial settlement of land disputes within the activities of territorial communities. The author defines the specific legal status of the community as a subject of land relations and its role in resolving conflicts between landowners, users, and local authorities. The study analyzes the existing administrative mechanisms for dispute resolution, their shortcomings, and their potential for integration with mediation procedures. The author notes that limited regulatory consolidation and the absence of local rules lead to a fragmented application of mediation in practice.

The article emphasizes the need for qualified professionals capable of combining expertise in land law, cadastral systems, and communication, and examines the possibilities of institutional implementation of mediation through the adoption of local regulations, the creation of mediator registries, and the development of standard agreement forms, which would enhance the legal certainty of mediation outcomes.

The economic efficiency of pre-trial dispute resolution for territorial communities is substantiated, as it results in reduced financial costs, shorter consideration periods, and minimized risks of lengthy court proceedings. The article also addresses the practical aspects of drafting agreements achieved through mediation and the possibility of their subsequent judicial approval, ensuring the enforceability of the agreements reached.

As a result, the author concludes that the establishment of a sustainable mediation practice in the land sector can strengthen legal regulation mechanisms at the local level, increase trust among participants in legal relations, and create preconditions for the effective management of land resources within territorial communities.

Key words: territorial community, local self-government, land disputes, conflict, pre-trial settlement, alternative dispute resolution, mediation, mediator.

Актуальність. Земельні спори залишаються однією з наймасовіших категорій конфліктів у діяльності територіальних громад, що супроводжується значними фінансовими витратами, затягнутими судовими процедурами та зростанням соціальної напруги. Традиційні способи вирішення таких спорів не завжди сприяють відновленню довіри між сторонами та усуненню причин конфлікту. У цьому контексті медіація постає як гнучкий механізм досудового врегулювання, орієнтований на пошук взаємоприйнятних рішень і збереження правових відносин у межах громади. Її застосування має не лише економічне, а й управлінське значення, оскільки сприяє підвищенню ефективності місцевого врядування.

Постановка проблеми. Основна проблема полягає у відсутності чітко визначеного механізму впровадження медіації у земельних спорах на рівні територіальних громад. Незважаючи на визнання її ефективності, громади не мають належної нормативної, кадрової та методичної бази для системного застосування цього інструменту. Медіаційна практика залишається поодиноким, здебільшого реалізується в межах пілотних проєктів і не має закрі-

плення у внутрішніх процедурах місцевого самоврядування, що обмежує її сталий розвиток.

Метою роботи є обґрунтування доцільності інтеграції медіації у практику територіальних громад як ефективного інструменту досудового вирішення земельних спорів, визначення організаційно-правових умов її впровадження та оцінка економічних наслідків для місцевих бюджетів.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають під час вирішення земельних спорів у межах компетенції територіальних громад.

Предметом дослідження є правові та організаційні засади впровадження медіації як механізму досудового врегулювання земельних спорів у системі місцевого самоврядування України.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Застосування медіації у земельних правовідносинах залишається предметом наукових обговорень, що пов'язано з пошуком ефективних способів досудового врегулювання спорів і необхідністю узгодження повноважень територіальних громад у цій сфері.

Богдан Дерев'янка та Микола Логвиненко у статті «Правові засади врегулювання земельних спорів шляхом медіації як альтернативного способу вирішення спорів» (2023) [1] досліджують нормативно-правові засади впровадження медіації у земельних відносинах, аналізують досвід європейських країн та наголошують на необхідності інституційного закріплення процедури в національному законодавстві. Автори визначають, що ефективне функціонування медіації потребує створення правових умов для її практичного застосування органами місцевого самоврядування як суб'єктами публічного врядування.

Тетяна Валянська у статті «Угода за результатами медіації та мирова угода у сфері вирішення земельних спорів» (2024) [2] проводить порівняльний аналіз правової природи медіаційної угоди та мирової угоди, розкриваючи їх процесуальні наслідки та можливості практичного використання у врегулюванні земельних конфліктів. Авторка підкреслює, що саме у сфері земельних спорів угоди, досягнуті шляхом медіації, можуть стати ефективним інструментом стабілізації правовідносин у громадах за умови надання їм належного правового статусу.

Сергій Книш та Юлія Фідра у статті «Інтеграція медіації у практику вирішення земельних спорів: досвід США» (2025) [3] розглядають зарубіжну практику організації земельної медіації, зокрема досвід Сполучених Штатів Америки, та визначають ключові чинники її ефективності, серед яких професійна підготовка медіаторів, добровільність участі сторін і наявність локальних регламентів. Автори наголошують, що ці принципи можуть бути адаптовані до українських територіальних громад для створення сталих механізмів досудового врегулювання спорів у сфері землекористування.

Проаналізовані наукові доробки розкривають тенденцію до розширення досліджень медіації в земельних правовідносинах у контексті діяльності територіальних громад, що формує концептуальну основу для подальшої інституціалізації цього механізму на місцевому рівні.

Виклад основного матеріалу. Територіальна громада являє собою базову ланку місцевого самоврядування, що об'єднує жителів одного або кількох населених пунктів, які спільно вирішують питання місцевого значення в межах Конституції України та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР [4; 5]. Як передбачено у статтях 140–142 Конституції України [4], територіальна громада володіє, користується і розпоряджається землею комунальної власності безпосередньо або через свої виконавчі органи.

У земельних спорах громада може бути одночасно стороною, посередником і ініціатором примирення. Як власник земель комунальної власності вона бере участь у конфліктах, що виникають під час передачі ділянок у користування, оренди чи продажу, зокрема щодо строків оренди, нецільового використання або незаконної забудови. Громада може виступати посередником між приватними землевласниками, органами державної влади та суб'єктами аграрного господарювання.

Територіальна громада за допомогою виконавчих органів може виступати як зацікавлена сторона та як інституційний посередник, що сприяє вирішенню земельних спорів на місцевому рівні. Відповідно до Земельного кодексу України [6], а саме статей 158–159, передбачено механізм процедури врегулювання земельних конфліктів, що включає адміністративний розгляд органами місцевого самоврядування та/або вирішення спору в суді. Після надходження звернення щодо земельного спору виконавчі органи ради проводять перевірку матеріалів спору, уточнюють обставини та готують пропозиції для подальшого розгляду. Постійні комісії ради аналізують отримані матеріали, оцінюють підстави спору та формують висновки, які подаються на розгляд виконавчого комітету або сесії ради. У разі недосягнення згоди сторони можуть звернутися до суду.

Попри наявність таких адміністративних механізмів, практика показує, що вони не завжди здатні забезпечити ефективне і швидке врегулювання конфліктів. Це посилює потребу у впровадженні більш гнучких форм досудового вирішення спорів, серед яких ключову роль може відігравати медіація. Хоча Закон України «Про медіацію» від 16.11.2021 №1875-IX [7] закріпив основу нормативного регулювання, системна практика її застосування у земельних відносинах наразі відсутня. На рівні територіальних громад медіація майже не інтегрована у процедури розгляду земельних спорів. В той час як можливість залучення медіатора часто ігнорується через недостатнє розуміння механізму та його правових наслідків.

Окремо існує проблема нестачі спеціалізованих медіаторів. Медіатори в Україні спеціалізуються на сімейних і комерційних спорах, тоді як земельна медіація потребує фахових знань у сфері кадастру, права власності, оренди та територіального планування. Через це територіальні громади поки не мають достатньо кваліфікованих посередників для врегулювання конфліктів між агровиробниками, землекористувачами та органами місцевого самоврядування.

Проблемою залишається відсутність єдиної державної стратегії розвитку медіації у земельних правовідносинах. Громади не мають чітких інструкцій, як інтегрувати цей інструмент у свою діяльність, а органи юстиції не ведуть системного обліку справ, у яких застосовано медіацію. Унаслідок цього використання медіації має фрагментарний характер: вона застосовується переважно у проєктах міжнародної технічної допомоги або в рамках ініціатив громадських організацій, але без закріплення результатів у внутрішніх документах територіальних громад.

Сьогодні медіація у земельних спорах фактично існує на рівні експериментальної практики. Вона використовується для досягнення компромісів у громадах, однак бракує офіційної статистики, методичних матеріалів і нормативного супроводу. Подальший розвиток цієї сфери потребує підготовки фахівців, розроблення типових процедур і запровадження місцевих положень, що забезпечать юридичну силу угодам за результатами медіації у системі земельного врядування. Як зазначає Дмитро Федчишин у статті «Земельно-правові аспекти застосування медіації в Україні» (2024) [8], медіація має значний потенціал для врегулювання земельних конфліктів, однак її розвиток стримується відсутністю належного правового механізму та недостатньою поінформованістю учасників земельних відносин.

Якщо територіальні громади інституційно закріплять практику медіації через ухвалення локального положення, створення реєстру медіаторів, розроблення шаблонів угод і клопотань до суду, а також співпрацю з системою безоплатної правової допомоги, це дозволить перетворити медіацію на дієвий інструмент не лише правового, а й економічного врегулювання конфліктів.

Інтеграція медіації у діяльність територіальної громади створить підґрунтя для стабільного скорочення витрат на вирішення земельних спорів. Відповідно до Закону України «Про судовий збір» від 08.07.2011 № 3674-VI [9], судовий збір для органів місцевого самоврядування у 2025 році розраховується від прожиткового мінімуму 3 028 грн (Згідно Закону України «Про Державний бюджет України на 2025 рік» від 19.11.2024 № 4059-IX [10]) або становить 1,5% ціни позову. Навіть у простих майнових справах це утворює базовий поріг витрат на рівні 3–6 тис. грн, не враховуючи експертиз та юридичного супроводу. За даними Одеського науково-дослідного інституту судових експертиз [11], вартість земельно-технічних експертиз починається від 26 тис. грн залежно від обсягу робіт. Саме експертиза є ключовим чинником зростання вартості судового вирішення спорів.

У разі створення сталої практики медіації прямі витрати громади на типовий земельний спір зменшуються

з 10–25 тис. грн (а у складних випадках до 40–50 тис. грн) до 5–8 тис. грн, що покриває оплату послуг медіатора. Таким чином, заощаджується до 75% коштів місцевого бюджету. Водночас тривалість врегулювання скорочується з 6–14 місяців у суді до кількох тижнів переговорів.

Відповідно до Закону України «Про медіацію» [7], угода за результатами медіації може бути за ініціативою сторін нотаріально посвідчена або вона є частиною мирової угоди. Підтримка таких процедур у локальних нормативних актах дозволить громадам закріпити ефект економії на постійній основі, перетворивши медіацію з разового інструменту на системну форму управління конфліктами у земельній сфері.

Оскільки медіація є добровільною процедурою, не всі спори завершуються повним досягненням згоди між сторонами. Для мінімізації ризику втрати ресурсів у разі безрезультатності переговорів доцільно застосовувати поетапну модель врегулювання, у межах якої сторони після проведення медіації можуть укласти протокол намірів або часткову угоду, а згодом подати до суду клопотання про затвердження мирової угоди. Часткове узгодження питань, таких як строки оренди, порядок користування земельною ділянкою чи розмір компенсацій, скорочує обсяг судового розгляду, зменшує потребу у проведенні експертиз і кількість судових засідань. Для ефективного запровадження такої моделі доцільно передбачити у регламентах комісій і виконавчих органів місцевого самоврядування фіксований час для проведення медіації, а також обов'язкове документування навіть часткових результатів.

Висновки. Медіація у земельних правовідносинах в Україні поки не сформувалася як інституалізована практика. Відсутність єдиних процедур, методичних рекомендацій і нормативного закріплення у внутрішніх актах територіальних громад свідчить про її фрагментарний характер. Чинне законодавство лише окреслює загальні засади застосування медіації, не визначаючи спеціальних правил для земельної сфери, що ускладнює її використання органами місцевого самоврядування.

Попри недосконалість регулювання, медіація залишається перспективним механізмом досудового врегулювання спорів, який поєднує правову гнучкість із можливістю досягнення балансу інтересів сторін. Вона здатна сприяти зменшенню фінансових витрат і часових ресурсів у процесі вирішення земельних конфліктів, зміцнюючи довіру між громадою, землекористувачами та органами влади. Реалізація цього потенціалу потребує нормативного оформлення й організаційного забезпечення на місцевому рівні.

Подальший розвиток медіації у земельній сфері має ґрунтуватися на створенні сталої правової та методичної основи, підготовці фахівців і апробації локальних медіаційних програм у громадах. Її ефективне впровадження може стати показником підвищення якості управління та правової спроможності територіальних громад, а також важливим чинником удосконалення системи земельного врегулювання в Україні.

ЛІТЕРАТУРА

1. Legal foundations for resolving land disputes through mediation as an alternative dispute resolution method / B. Derevyanko et al. *European energy and environmental law review*. 2023. Vol. 32, Issue 5. P. 248–256. DOI: <https://doi.org/10.54648/eelr2023014>.
2. Валянська Т. П. Вирішення спорів у сфері земельних відносин шляхом медіації. *Історико-правовий часопис*. 2024. Т. 22, № 1. С. 51–57. DOI: <https://doi.org/10.32782/2409-4544/2024-1/7>.
3. Fidria Y. O., Knysh S. V. Integration of mediation into the practice of land dispute resolution: the experience of the USA. *Uzhhorod national university herald. series: law*. 2025. Vol. 3, no. 86. P. 139–144. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.20>.
4. Конституція України : від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр#Text> (дата звернення: 14.01.2025).
5. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text> (дата звернення: 14.01.2025).
6. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 14.01.2025).
7. Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#Text> (дата звернення: 14.01.2025).
8. Федчишин Д. В. Земельно-правові аспекти застосування медіації в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2024. Т. 2, № 85. С. 201–205. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.85.2.29>.
9. Про судовий збір : Закон України від 08.07.2011 № 3674-VI : станом на 16 лип. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3674-17#Text> (дата звернення: 14.01.2025).
10. Про Державний бюджет України на 2025 рік : Закон України від 19.11.2024 № 4059-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4059-20#Text> (дата звернення: 14.01.2025).
11. Вартість – Одеський науково-дослідний інститут судових експертиз – ОНДІСЕ. URL: <https://ondise.minjust.gov.ua/price/> (дата звернення: 14.01.2025).