

НАЙДА І. В.,

orcid.org/0000-0001-7296-7884

кандидат наук з державного управління,
доцент,декан економіко-правового факультету
(Київський кооперативний інститут
бізнесу і права)**БІДНОШЕЙ О. В.,**

orcid.org/0009-0009-7359-8609

студентка II курсу магістратури

економіко-правового факультету

(Київський кооперативний інститут
бізнесу і права)

УДК 347.941:347.734:364.7

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2025.6.14>**МЕДІАЦІЯ ЯК ІНСТРУМЕНТ ВРЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ:
ПРАВОВІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ З КОМПАРАТИВІСТСЬКИМ АНАЛІЗОМ**

У статті досліджується медіація як ефективний інструмент врегулювання житлових спорів в Україні. Проаналізовано правові засади медіації, визначено основні принципи, порядок проведення процедури та юридичні наслідки укладених угод. Особлива увага приділяється практичним аспектам застосування медіації у житлових конфліктах, зокрема спорах про приватизацію житла, виселення, вселення, припинення договорів житлового найму та питання житлово-комунальних послуг.

Здійснено порівняльний аналіз українського законодавства та практики європейських країн, де медіація має більш розвинену інституційну структуру, включає обов'язкову пропозицію посередництва при конфліктах, можливість затвердження медіаційних угод судом як виконавчих документів, стандартизовані програми підготовки медіаторів та державну підтримку процесу.

Виявлено, що в Україні медіація залишається переважно добровільною, законодавство прямо не зупиняє строки позовної давності під час проведення процедури, відсутні єдині стандарти підготовки медіаторів, а практика перетворення медіаційних угод на виконавчі документи розвинена недостатньо. Наголошується на перевагах медіації для житлових спорів: гнучкість, оперативність, економія часу та ресурсів, збереження сусідських і соціальних відносин.

Запропоновано напрями вдосконалення національної практики медіації, зокрема гармонізацію законодавства з європейськими стандартами, розширення ролі держави у стимулюванні медіації та популяризацію процедури серед громадян, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та житлових кооперативів.

Проведений аналіз свідчить, що ефективне впровадження медіації в Україні потребує комплексного підходу, який включає встановлення єдиних стандартів підготовки медіаторів, що гарантуватиме високий професіоналізм, дотримання етичних норм та якості послуг. Водночас активне державне сприяння має проявлятися не лише у законодавчому регулюванні, а й у підтримці освітніх програм, створенні інформаційних кампаній для підвищення обізнаності громадян



та стимулюванні житлових об'єднань до використання медіації як альтернативи судовим позовам.

Адаптація перевіреного європейського досвіду дозволить формувати механізми раннього втручання, впровадження процедур, що забезпечують юридичну визначеність та захист інтересів сторін. У комплексі ці заходи сприятимуть розвитку медіації як соціально прийнятного та дієвого інструменту врегулювання конфліктів, зниженню навантаження на судову систему, підвищенню довіри до правосуддя та більш ефективному вирішенню житлових спорів.

Ключові слова: медіація, житлові спори, альтернативне врегулювання конфліктів, порівняльне право, Україна, європейські стандарти.

Naida I. V., Bidnoshei O. V. Mediation as a tool for resolving housing disputes: legal and practical aspects with a comparative analysis

The article examines mediation as an effective tool for resolving housing disputes in Ukraine. It analyzes the legal foundations of mediation, identifies its main principles, procedural rules, and the legal consequences of concluded agreements. Particular attention is paid to the practical aspects of applying mediation in housing conflicts, including disputes over housing privatization, eviction, settlement, termination of housing lease agreements, and issues related to housing and communal services.

A comparative analysis of Ukrainian legislation and the practice of European countries was conducted, where mediation has a more developed institutional structure, includes a mandatory proposal of mediation in conflicts, the possibility of approving mediation agreements by courts as enforceable documents, standardized mediator training programs, and state support for the process.

It was found that in Ukraine, mediation remains predominantly voluntary, the legislation does not explicitly suspend limitation periods during the procedure, there are no unified standards for mediator training, and the practice of converting mediation agreements into enforceable documents is insufficiently developed. The advantages of mediation in housing disputes are emphasized: flexibility, efficiency, time and resource savings, and the preservation of neighborly and social relations.

Directions for improving national mediation practice are proposed, including harmonizing legislation with European standards, expanding the role of the state in promoting mediation, and popularizing the procedure among citizens, condominium associations, and housing cooperatives.

The analysis indicates that the effective implementation of mediation in Ukraine requires a comprehensive approach, including the establishment of unified standards for mediator training, ensuring high professionalism, adherence to ethical norms, and quality of services. At the same time, active state support should manifest not only through legislative regulation but also through educational programs, public awareness campaigns, and the encouragement of housing associations to use mediation as an alternative to court claims.

Adapting proven European experience will allow the formation of early intervention mechanisms and the introduction of procedures that ensure legal certainty and protection of parties' interests. Together, these measures will contribute to the development of mediation as a socially acceptable and effective tool for conflict resolution, reduce the burden on the judicial system, increase trust in justice, and facilitate more efficient resolution of housing disputes.

Key words: mediation, housing disputes, alternative dispute resolution, comparative law, Ukraine, European standards.



Вступ. У сучасних умовах розвитку правової системи України зростає значення альтернативних механізмів врегулювання конфліктів, серед яких особливу роль відіграє медіація. Цей інститут набуває особливої актуальності у сфері житлових правовідносин, де конфлікти часто мають соціально чутливий характер і потребують оперативного та конструктивного вирішення.

Житлові спори в Україні охоплюють широкий спектр правових ситуацій, а саме:

- виселення;
- вселення;
- припинення договорів найму;
- визначення прав власності або користування;
- спори щодо сервітутів та житлово-комунальних послуг тощо.

Традиційні судові процедури не завжди забезпечують своєчасне та ефективне врегулювання таких конфліктів, а інколи їх тривалість негативно впливає на соціальні та сусідські відносини.

Медіація, як добровільна процедура за участі нейтрального посередника, дозволяє сторонам досягти компромісу та зберегти взаємовідносини, уникаючи тривалих судових процесів. У європейських країнах цей механізм уже має розвинену правову структуру і активно використовується для запобігання та врегулювання житлових спорів.

В Україні медіація перебуває на стадії формування як повноцінного правового інституту, що потребує вдосконалення законодавства, стандартизації підготовки медіаторів та підвищення рівня обізнаності громадян.

Актуальність дослідження зумовлена потребою адаптації європейського досвіду до українських реалій, формування ефективного механізму вирішення житлових конфліктів та створення умов для правового захисту громадян у цій сфері. Дослідження правових та практичних аспектів медіації дозволяє окреслити перспективи розвитку інституту та шляхи його інтеграції у національну систему врегулювання житлових спорів.

Постановка завдання. Мета статті полягає у комплексному аналізі медіації як інструменту врегулювання житлових спорів в Україні, оцінці її правових та практичних аспектів, а також у порівняльному дослідженні досвіду європейських країн з метою визначення перспективних напрямів розвитку інституту медіації в українській правовій системі.

Результати дослідження. У правовій системі України медіація набуває все більшого значення як альтернативний спосіб вирішення конфліктів, зокрема житлових спорів. Житлові конфлікти – це широкий спектр суперечок: спори про приватизацію житла, виселення, вселення, припинення договорів житлового найму, питання сервітутів або житлово-комунальних послуг. Медіація в цьому контексті дає сторонам можливість конструктивного діалогу за участі нейтрального посередника (медіатора), що допомагає не лише знайти компроміс, але і зберегти соціальні або сусідські відносини, уникаючи тривалого судового процесу [1, с. 476].

В Україні інститут медіації регулюється Законом України «Про медіацію», який встановлює чіткі рамки функціонування цього альтернативного способу врегулювання спорів. Основними принципами процедури є добровільність, конфіденційність, нейтральність та незалежність медіатора, що гарантує рівність сторін у процесі переговорів та відсутність зовнішнього тиску на учасників конфлікту. Добровільність передбачає, що жодна зі сторін не може бути примушена до участі у медіації, а рішення ухвалюються виключно за взаємною згодою сторін. Конфіденційність забезпечує захист інформації, яка стає відомою медіатору під час процесу, і гарантує, що вона не буде використана в подальшому судовому розгляді без згоди сторін.

Нейтральність та незалежність медіатора мають ключове значення, адже медіатор не може мати зацікавленості у результаті спору і повинен залишатися об'єктивним посередником. Закон України «Про медіацію» також надає сторонам право самостійно визначати предмет переговорів, тривалість процедури, методи ведення переговорів та інші організаційні



аспекти. Це дає можливість адаптувати медіацію до конкретних обставин спору, враховуючи як юридичні, так і соціальні особливості житлових конфліктів.

Медіація може застосовуватись як до виникнення спору – для запобігання конфлікту, так і після його формалізації, тобто під час вже існуючого спору з житлових правовідносин. Наприклад, сторони можуть звернутися до медіатора ще на стадії обговорення умов договору найму, питань спільного користування приміщенням або вирішення конфліктів між співвласниками. Під час вже існуючого спору медіація дозволяє знайти компроміс між сторонами, які перебувають у процесі судового розгляду або готуються подати позов, що особливо важливо у житлових питаннях, де емоційне навантаження є високим і конфлікт може мати соціально значущі наслідки.

З точки зору порівняльного права, практика європейських країн демонструє більш розвинену інституційну підтримку медіації. У Німеччині та Франції законодавство передбачає обов'язкову пропозицію медіації при конфліктах між орендарем і власником житла, а укладені угоди можуть бути затверджені судом як виконавчі документи. У Великій Британії існує механізм «обов'язкової медіації перед судовим позовом», який дозволяє зменшити навантаження на судову систему та забезпечує швидке вирішення соціально чутливих питань. У порівнянні з цим, українська практика залишається добровільною, а можливість трансформації медіаційної угоди в виконавчий документ та державна підтримка процесу поки що недостатні [2, с. 480].

Таким чином, законодавче регулювання медіації в Україні створює гнучку та безпечну правову платформу для врегулювання житлових спорів, водночас компаративний аналіз свідчить про перспективу впровадження елементів європейської практики – обов'язкової пропозиції медіації, стандартизованої підготовки медіаторів та механізмів визнання медіаційних угод виконавчими документами, що дозволить підвищити ефективність процедури та соціальну прийнятність серед громадян.

Практичні аспекти реалізації медіації в житлових спорах аналізуються у роботі Теремцького та Аврамової, які підкреслюють, що цей інструмент може бути засобом захисту прав у межах неюрисдикційної форми захисту. Житлові спори охоплюють випадки застави житла, виселення, визначення права власності або користування, а також питання найму й надання комунальних послуг. Медіація дозволяє зупинити ескалацію конфлікту до того, як справа дійде до судового розгляду, або навіть після звернення до суду – як спосіб досудового або внесудового врегулювання.

З практичної точки зору, медіаційна угода у житловому спорі забезпечує гнучкість: сторони можуть окреслити власні умови, строки виконання домовленостей, механізми контролю та санкції за їх невиконання [3, с. 112]. Це особливо важливо для житлових суперечок, оскільки судові рішення можуть бути малопередбачуваними або не оперативними, а для мешканців житла – часто це питання виживання, а не просто юридичної техніки.

У європейських країнах медіація житлових спорів має більш розвинуту структуру. Наприклад, у Німеччині та Франції законодавство передбачає обов'язкову пропозицію медіації при конфліктах між орендарем і власником житла, а укладені медіаційні угоди мають юридичну силу і можуть бути затверджені судом як виконавчий документ [4, 37]. У Великій Британії застосовується механізм «обов'язкової медіації перед судовим позовом» у житлових суперечках, що дозволяє зменшити навантаження на судову систему та швидше вирішити соціально чутливі питання.

Українська практика, хоч і прогресує, відрізняється тим, що медіаційна угода поки що не завжди може бути перетворена на виконавчий документ, а застосування медіації є переважно добровільним. Також, на відміну від європейських країн, законодавство України прямо не зупиняє строки позовної давності на період медіації, що іноді стримує сторони від використання цього інструменту у складних житлових конфліктах.

Крім того, в Україні медіація часто застосовується лише на стадії судового розгляду або перед зверненням до суду, тоді як у ЄС держава стимулює використання медіації ще до виникнення конфлікту, включно з попередніми консультаціями або соціально орієнтованими



програмами посередництва [5, с. 42]. Це забезпечує раннє врегулювання спорів і зменшує соціальну напруженість серед мешканців.

Серед практичних проблем в Україні – недостатня обізнаність громадян про можливість медіації, відсутність єдиних стандартів підготовки медіаторів, обмежена державна підтримка та слабка популяризація процедури серед ОСББ та житлових кооперативів. У порівнянні з європейськими країнами, де функціонують національні центри медіації та стандартизовані програми підготовки медіаторів, українська система потребує суттєвого розвитку. У багатьох державах Європейського Союзу медіація є не лише добровільним інструментом вирішення спорів, а й частиною національної політики щодо доступу до правосуддя та зниження навантаження на судові органи. Наприклад, у Німеччині та Австрії діють спеціалізовані центри, які забезпечують сертифікацію медіаторів, їх постійне навчання та підвищення кваліфікації, а також створюють стандартизовані методики ведення переговорів у різних категоріях спорів, включаючи житлові конфлікти. Це дозволяє гарантувати професіоналізм, об'єктивність і дотримання етичних норм у роботі медіатора, а також підвищує довіру громадян до процедури.

В Україні, натомість, відсутні єдині національні стандарти підготовки медіаторів, що створює ризик непрофесійного або формального підходу до процедури. Багато медіаторів працюють без відповідного навчання або орієнтуючись лише на власний досвід, що іноді призводить до неповного дотримання принципів конфіденційності, нейтральності та незалежності. Крім того, відсутність державного або громадського контролю над якістю медіаційних послуг знижує ефективність процедури та може зменшувати її привабливість для сторін житлового спору.

Для розвитку національної системи медіації в Україні необхідно створити централізовану інституцію або мережу центрів медіації, які забезпечуватимуть підготовку, сертифікацію та моніторинг роботи медіаторів. Важливим аспектом є також запровадження стандартів ведення житлових справ, які враховують специфіку соціальних конфліктів, забезпечують юридичну визначеність результатів медіації та створюють механізми легалізації медіаційних угод у правовому полі. Такий комплексний підхід дозволить підвищити ефективність медіації, сприяти її популяризації серед населення та зменшити навантаження на судову систему [6, с. 20].

Отже, медіація є перспективним інструментом для врегулювання житлових спорів в Україні, який здатний забезпечити комплексний правовий захист сторін, підвищити гнучкість вирішення конфліктів, значно скоротити час та ресурси, витрачені на судові процедури, а також знизити навантаження на судову систему. У сфері житлового права конфлікти зазвичай пов'язані з питаннями приватизації житла, вселенням і виселенням, припиненням договорів найму, визначенням права користування та володіння житловою площею, а також наданням житлово-комунальних послуг. Такі суперечки часто носять соціально чутливий характер і можуть призводити до тривалих судових процесів, що створює ризик порушення прав мешканців та сусідських відносин. Медіація в цьому контексті виступає як ефективний механізм раннього врегулювання конфлікту, забезпечуючи не лише юридичну визначеність, але й можливість домовленості, що враховує інтереси всіх сторін.

Компаративний аналіз демонструє, що у багатьох європейських країнах медіація у житлових спорах є більш розвиненою та структурованою. Наприклад, у Німеччині та Франції законодавство передбачає обов'язкову пропозицію медіації при конфліктах між орендарем і власником житла. У таких державах укладені медіаційні угоди можуть затверджуватися судом як виконавчі документи, що підвищує правову захищеність сторін та ефективність процедур. У Великій Британії застосовується механізм «обов'язкової медіації перед судовим позовом» у житлових суперечках, що дозволяє зменшити навантаження на судову систему та швидше врегулювати соціально чутливі питання. Цей досвід свідчить, що системне впровадження медіації, у тому числі на стадії превентивних консультацій, здатне значно покращити результативність вирішення житлових спорів.



В Україні, хоча інститут медіації регулюється Законом «Про медіацію», процедура переважно залишається добровільною, а медіаційні угоди не завжди можуть бути перетворені на виконавчі документи. Також законодавство не передбачає автоматичного зупинення строків позовної давності під час проведення медіації, що може стримувати сторони від використання цього механізму у складних житлових конфліктах. Водночас відсутність єдиних стандартів підготовки медіаторів та слабка державна підтримка процедури обмежують її ефективність. Порівняльний аналіз із країнами ЄС показує, що наявність стандартизованих програм підготовки, національних центрів медіації та системи контролю якості роботи медіаторів значно підвищує ефективність процедури та її соціальну прийнятність.

Впровадження єдиних стандартів підготовки медіаторів в Україні дозволить забезпечити високий професіоналізм фахівців, дотримання етичних норм, конфіденційності та незалежності, а також підвищить довіру громадян до процедури. Розширення ролі держави у стимулюванні медіації може проявлятися у підтримці освітніх програм, інформаційних кампаній, популяризації процедури серед об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлових кооперативів та громадян. Адаптація європейського досвіду, включаючи обов'язкову пропозицію медіації та затвердження угод судом, дозволить створити більш передбачувану та безпечну правову систему для врегулювання житлових спорів, підвищити ефективність процедури та зменшити соціальну напруженість серед мешканців.

Таким чином, комплексний підхід до розвитку інституту медіації у житловому праві України, що поєднує підготовку медіаторів, державну підтримку та запозичення кращих європейських практик, здатний забезпечити ефективне, справедливе та соціально прийнятне врегулювання конфліктів, водночас знижуючи навантаження на судову систему та підвищуючи рівень правосвідомості громадян.

Висновки. Медіація є перспективним і ефективним інструментом врегулювання житлових спорів в Україні, що дозволяє сторонам конструктивно вирішувати конфлікти за участі нейтрального посередника та зберігати соціальні й сусідські відносини. Аналіз українського законодавства, зокрема Закону України «Про медіацію», демонструє, що інститут медіації забезпечує принципи добровільності, конфіденційності та нейтральності, однак на практиці його застосування обмежене через недостатню популяризацію, відсутність єдиних стандартів підготовки медіаторів та обмежену державну підтримку.

Порівняльний аналіз із європейськими країнами свідчить, що медіація житлових спорів у ЄС має більш розвинену інституційну структуру: обов'язкові пропозиції медіації, можливість затвердження медіаційних угод судом як виконавчих документів та державна підтримка програм посередництва. В Україні ж застосування медіації переважно добровільне, а строки позовної давності під час процедури не зупиняються, що іноді стримує сторони від її використання.

Впровадження єдиних стандартів підготовки медіаторів, розширення ролі держави у стимулюванні медіації та адаптація європейського досвіду дозволять підвищити ефективність процедури, зменшити навантаження на суди та забезпечити оперативне вирішення житлових конфліктів. Медіація здатна не лише зменшити соціальну напруженість серед мешканців, але й сформувати культуру взаєморозуміння і правової свідомості в суспільстві. Таким чином, інтеграція сучасних підходів до медіації житлових спорів сприятиме розвитку національної практики та наближенню її до європейських стандартів.

Список використаних джерел:

1. Теремецький В. І., Аврамова О. Є. Медіаційна процедура під час розгляду житлових спорів. *Вісник Кримінологічної асоціації України*. 2024. № 31(1). С. 475–488.
2. Лукашевич І. М. Медіація в Україні: історико-правові передумови та перспективи. *Вісник юридичного факультету університету «КРОК»*. 2024. № 82. С. 13–25.
3. Верба-Сидор О. Б. Альтернативні способи вирішення цивільних спорів: навчальний посібник. Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2021. 256 с.



4. Кармаза О. О., Федоренко Т. В. Медіація як альтернатива врегулюванню спорів. *Часопис* правничих наук. 2022. № 4. С. 112–125.

5. Legalaid.gov.ua. Які особливості застосування та принципи медіації? Юридична консультація. 2023. Режим доступу: <https://legalaid.gov.ua/publikatsiyi/yaki-osoblyvosti-zastosuvannya-ta-pryncyipy-mediacyyi/>

6. UNBA (Національна асоціація медіаторів України). Адвокат та медіація. Режим доступу: <https://unba.org.ua/assets/uploads/publications/%D0%90%D0%B4%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D1%82%D1%82%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%B4%D1%96%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F.pdf>

Дата першого надходження рукопису до видання: 21.11.2025

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 15.12.2025

Дата публікації: 31.12.2025

