

**ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО;  
ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО**

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2026.1.8>

**ФЕДЧИШИН Д.В.**

**АЛЬТЕРНАТИВНІ СПОСОБИ ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ПРИ ПРИМУСОВОМУ  
ВІДЧУЖЕННІ ЗЕМЕЛЬ: БАЛАНС ПУБЛІЧНИХ ТА ПРИВАТНИХ ІНТЕРЕСІВ**

**ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION IN COMPULSORY LAND ALIENATION:  
BALANCE OF PUBLIC AND PRIVATE INTERESTS**

У статті проведено комплексний науковий аналіз правових механізмів альтернативного вирішення спорів у сфері примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Актуальність дослідження зумовлена наявністю суттєвого розриву між конституційними принципами непорушності права власності та практичною реалізацією процедур відчуження майна, що часто супроводжується тривалими судовими процесами та порушенням майнових інтересів громадян.

Обґрунтовується необхідність переходу від репресивної моделі владного примусу до доктрини «гнучкого публічного інтересу», яка базується на принципах медіації та конструктивного діалогу. У роботі детально розглянуто правову природу статті 158-1 Земельного кодексу України та її зв'язок із Законом України «Про медіацію», а також проаналізовано відповідність вітчизняного законодавства стандартам Директиви 2008/52/ЄС.

Особливу увагу приділено зарубіжному досвіду застосування альтернативного вирішення спорів у США, Німеччині та Франції, де інститути «адміністративного примирення» та «суддів-медіаторів» довели свою ефективність. В контексті повоєнної відбудови України наголошується на доцільності впровадження обов'язкового медіаційного застереження та механізмів «експертного визначення» для вирішення спорів щодо оцінки вартості майна. Акцентовано увагу на тому, що при припиненні права власності особливо важливим є забезпечення принципу юридичної визначеності та захист власника від суб'єктивізму оцінювачів і зловживань з боку суб'єктів владних повноважень.

Зроблено висновок, що ефективність земельної медіації залежить від надання угодам за результатами медіації статусу виконавчого документа, що відповідає практиці ЄСПЛ та принципу «справедливої рівноваги». Запропоновано системні зміни до законодавства, згідно з якими досудова медіація має стати обов'язковим етапом, що передує судовому розгляду справ про примусове відчуження. Реалізація цих пропозицій сприятиме розвантаженню судової системи та формуванню цивілізованого правового середовища, орієнтованого на захист фундаментальних прав власників.

**Ключові слова:** примусове припинення, право власності, підстави припинення, суспільна необхідність, відчуження, права на землю, захист прав, земельні спори, земельні відносини, земельна ділянка, європейська інтеграція.

© ФЕДЧИШИН Д.В. – доктор юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права (Запорізький національний університет) <https://orcid.org/0000-0002-1565-8150>



Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

The article provides a comprehensive scientific analysis of legal mechanisms for alternative dispute resolution (ADR) in the field of compulsory land alienation for public needs and reasons of social necessity. The relevance of the study is driven by the significant gap between the constitutional principles of the inviolability of property rights and the practical implementation of property alienation procedures, which are often accompanied by prolonged litigation and violations of the economic interests of citizens.

The author substantiates the necessity of transitioning from a repressive model of state coercion to the doctrine of "flexible public interest," which is based on the principles of mediation and constructive dialogue. The study examines in detail the legal nature of Article 158-1 of the Land Code of Ukraine and its connection with the Law of Ukraine "On Mediation," and analyzes the compliance of national legislation with the standards of Directive 2008/52/EC.

Special attention is paid to the foreign experience of ADR application in the USA, Germany, and France, where the institutions of "administrative reconciliation" and "judge-mediators" have proven their effectiveness. In the context of Ukraine's post-war reconstruction, the author emphasizes the feasibility of implementing a mandatory mediation clause and "expert determination" mechanisms for resolving disputes regarding property valuation. Emphasis is placed on the fact that during the termination of property rights, it is particularly important to ensure the principle of legal certainty and to protect the owner from the subjectivity of appraisers and abuses by public authorities.

The study concludes that the effectiveness of land mediation depends on granting mediation settlement agreements the status of an enforcement document, which aligns with the ECHR case law and the principle of "fair balance." Systematic legislative changes are proposed, according to which pre-trial mediation should become a mandatory stage preceding the judicial review of cases on compulsory alienation. The implementation of these proposals will contribute to reducing the burden on the judicial system and forming a civilized legal environment focused on the protection of fundamental rights of owners.

**Keywords:** *compulsory termination, property rights, grounds for termination, public necessity, alienation (expropriation), land rights, protection of rights, land disputes, land relations, land plot, European integration.*

**Постановка проблеми.** Проблема примусового відчуження землі завжди супроводжується гострим конфліктом інтересів. З одного боку – розвиток інфраструктури та національна безпека, з іншого – непорушність права приватної власності. В Україні судові спори цієї категорії можуть тривати роками, зупиняючи стратегічно важливі проекти. Впровадження альтернативного вирішення спорів дозволяє змінити парадигму «наказ-виконання» на «діалог-компроміс».

Проблема примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності є однією з найбільш резонансних точок зіткнення приватного права та публічного інтересу. В умовах глобальної цифровізації та необхідності швидкої розбудови інфраструктури, традиційні судові процедури часто виявляються надто громіздкими, коштовними та соціально конфліктними. Держава, виступаючи ініціатором відчуження, часто сприймається власником як агресивний суб'єкт, що використовує владні повноваження для обмеження фундаментального права власності на землю. У цьому контексті впровадження альтернативного вирішення спорів (Alternative Dispute Resolution – ADR) стає не лише юридичною інновацією, а й вимогою соціальної справедливості, що дозволяє перетворити одностороннє вилучення на двосторонній договірний процес.

**Метою статті** є комплексний аналіз правових механізмів альтернативного вирішення спорів у сфері примусового припинення прав на землю.

**Стан опрацювання проблематики.** Теоретичне підґрунтя для дослідження питань припинення права власності на землю та захисту земельних прав заклали у своїх працях такі відомі вчені, як: О. Г. Бондар, А. П. Гетьман, І. В. Ігнатенко, Н. В. Карпінська, Т. О. Коваленко, І. О. Костяшкін, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко, О. І. Настіна, В. В. Носік, Є. П. Суєтнов, Т. Є. Харитонova, С. В. Шарапова, М. В. Шульга та інші. Проте, попри значну кількість наукових напрацювань, більшість із них зосереджена на традиційних судових способах захисту прав. Питання застосування альтернативних способів вирішення спорів, зокрема медіації, залишаються недостатньо вивченими. Нові виклики, зумовлені воєнним станом та потребами майбутньої повоєнної відбудови, потребують переосмислення існуючих догматичних підходів. Зокрема,

вимагають детального наукового аналізу аспекти трансформації одностороннього владного примусу у двосторонній переговорний процес, що відповідало б сучасній доктрині «гнучкого публічного інтересу» та європейським стандартам правової визначеності.

**Виклад основного матеріалу.** Захист права власності полягає у застосуванні системи спеціальних цивільно-правових засобів, спрямованих на попередження, припинення порушень та відновлення порушених майнових прав і законних інтересів власників [1, с. 648]. Згідно із ст. 13 Конституції України держава закріплює рівність перед законом суб'єктів права власності та гарантує кожному захист його прав і свобод. Ці положення мають непересічне значення і для суб'єктів земельних правовідносин, адже згідно з п. «г» ст. 5 Земельного Кодексу України до основних принципів земельного законодавства належить гарантованість прав на землю.

Крім того, відповідно до цієї статті, держава має створити належні умови здійснення права власності на землю та права землекористування, забезпечити громадянам і юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю та права землекористування, визначити правовий режим земель окремих категорій, забезпечувати використання й охорону землі як основного національного багатства та об'єкта права власності Українського народу [2, с. 122]. Саме у контексті виконання цих державних гарантій особливої ваги набувають інструменти альтернативного врегулювання спорів.

Альтернативне вирішення спорів у сфері земельного права базується на принципах диспозитивності та добровільності. На відміну від судового розгляду, де рішення прийнята на основі жорстких правових норм, ADR (зокрема медіація) дозволяє враховувати інтереси сторін, які лежать поза межами суто юридичних фактів. Правова природа таких методів полягає у досягненні консенсусу щодо розміру «справедливої компенсації», яка згідно з практикою Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) (справа «Спорронг і Льоннрот проти Швеції») має бути адекватною та виплаченою вчасно. Використання медіатора як нейтральної сторони дозволяє знизити градус напруги та знайти варіанти компенсації, які не передбачені стандартними бюджетними схемами, наприклад, надання сервітутів або інфраструктурних пільг.

Підтримуючи такий підхід, дослідники наголошують на необхідності формування нової доктрини «гнучкого публічного інтересу», який би враховував специфіку воєнного часу, проте не нівелював принцип правової визначеності [3, с. 177]. Саме інструменти ADR є практичним втіленням цієї доктрини, оскільки вони дозволяють державі оперативно реалізовувати суспільні потреби, не порушуючи при цьому справедливості щодо приватного власника.

Щодо застосування медіації безпосередньо для вирішення земельних спорів, то необхідно зазначити, що відповідний інститут був офіційно інтегрований у законодавство 16 листопада 2021 року із прийняттям Закону України «Про медіацію», на підставі якого Земельний кодекс України було доповнено статтею 158-1. Згідно з її положеннями, земельні спори можуть бути врегульовані шляхом медіації. Загальні принципи медіації у земельних справах є аналогічними до інших видів спорів, проте суттєвою «особливістю» тут є обов'язкова письмова форма укладення договору про проведення медіації та угоди за її результатами (ч. 3 ст. 158-1 Земельного Кодексу України), що підкреслює особливий статус об'єкта спору. При підготовці вітчизняного Закону було використано основні положення Директиви 2008/52/ЄС, що свідчить про рух України до європейських стандартів медіації. Водночас практична реалізація цих норм у сфері примусового відчуження земель в Україні потребує подальшої деталізації, що зумовлює необхідність звернення до досвіду країн з розвиненими традиціями альтернативного вирішення земельних спорів.

Зарубіжний досвід підтверджує ефективність таких кроків. У Сполучених Штатах процедура примусового відчуження (Eminent Domain) глибоко інтегрована з механізмами ADR. У багатьох штатах, перш ніж справа потрапить до суду, обов'язковим є етап «адміністративного примирення». Зокрема, широко застосовується практика залучення незалежних комісій (Special Commissioners), до складу яких входять досвідчені землевласники того ж округу. Вони проводять неформальні слухання, де власник може надати власні докази вартості землі без суворих правил судового процесу. Статистика свідчить, що понад 70% спорів вирішуються саме на цьому етапі через «Settlement Conferences» (конференції з врегулювання), де сторони за допомогою кваліфікованого юрисконсульта досягають компромісу, що економить штату мільйони доларів на судових витратах.

Німеччина демонструє високоефективний підхід через процедуру Planfeststellungsverfahren (затвердження плану). Це багаторівневий процес, де медіація відбувається ще на етапі проектування. Будь-яка особа, чії права можуть бути зачеплені будівництвом дороги чи залізниці, має

право подати заперечення. Державні органи зобов'язані провести «Erörterungstermin» – дискусійні засідання, де кожен протест розглядається індивідуально. Такий підхід дозволяє змінити маршрут об'єкта або домовитися про шумозахисні заходи ще до того, як виникне потреба у примусовому вилученні. В результаті, примусове відчуження стає «останнім доводом» (*ultima ratio*), а більшість питань вирішується шляхом укладання публічно-правових договорів.

У Франції існує унікальна посада – *Juge de l'expropriation*. Хоча це судова посада, функціонально цей суддя діє як арбітр та медіатор. Він зобов'язаний відвідати ділянку разом із власником та представником держави. Безпосередньо «на місці» відбувається процес узгодження ціни. Суддя стимулює сторони до мирної угоди (*accord amiable*), вказуючи на слабкі місця в оцінці обох сторін. Французька система доводить, що навіть у межах судової гілки влади можна реалізувати принципи ADR, якщо процедура орієнтована на виїзд до об'єкта та прямий діалог, а не на обмін паперовими заявами.

Сучасний стан правового регулювання примусового відчуження земельних ділянок в Україні характеризується наявністю суттєвого розриву між задекларованими принципами та механізмами їх реалізації. Базовий Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI формально визначає етап «переговорів» як обов'язкову передумову звернення до суду. Проте чинна редакція закону не містить жодної регламентації процедури цих переговорів, що перетворює їх на суто бюрократичний обмін документами. Відсутність чітко визначених правил діалогу призводить до того, що орган влади зазвичай висуває ультимативну пропозицію, базуючись на державній оцінці майна, а власник, не маючи інструментів для змістовного заперечення, змушений або погоджуватися на невідгідні умови, або вступати у тривалий судовий процес.

Для подолання цієї формальності видається слушною пропозиція науковців щодо запровадження обов'язкового медіаційного застереження, яке б зобов'язувало сторони спробувати вирішити конфлікт за участю медіатора перед зверненням до суду [4, с. 84]. Такий підхід дозволить не лише розвантажити судову систему та скоротити витрати на правосуддя, а й забезпечити реальний захист прав власника через конструктивний діалог. Ефективність медіації у цьому аспекті полягає в її здатності трансформувати жорстке протистояння у пошук взаємоприйняттого компромісу, що є особливо актуальним для юридичних осіб, чії земельні активи часто мають стратегічне значення для бізнесу.

Крім того, необхідно враховувати часовий вимір цієї проблематики. Після завершення воєнних дій очікується суттєве зростання кількості земельних спорів, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням земельними ділянками, які перебувають у приватній власності. Особливої актуальності набуває питання відновлення порушених прав фізичних і юридичних осіб на землю, зокрема у випадках примусового відчуження чи реквізиції під час війни. У цьому контексті важливим завданням стане створення ефективного механізму поствоєнного відшкодування та перегляду рішень, ухвалених у період воєнного стану [5, с. 437].

Необхідність запровадження інституту обов'язкової медіаційної сесії перед зверненням до суду є критичною вимогою часу. В умовах повоєнної відбудови, коли держава потребуватиме швидкого вилучення земель для відновлення критичної інфраструктури, традиційні судові спори, що тривають роками, можуть стати загрозою національній безпеці. Запровадження медіації дозволить сторонам вийти за межі сухої юридичної аргументації та обговорити альтернативні варіанти компенсації, такі як надання рівноцінних ділянок в інших локаціях, встановлення сервітутів або врахування специфічних умов перенесення приватних господарств. Медіатор у цій моделі виступає гарантом того, що голос власника буде почутий, а державний орган діятиме у межах принципу пропорційності, що є ключовим стандартом ЄСПЛ.

Окремим перспективним напрямом реформування є створення спеціалізованих «земельних арбітражів» або незалежних комісій з експертів-оцінювачів. Головним каменем спотикання у земельних спорах майже завжди є розбіжність у визначенні вартості майна. Використання механізму *Expert Determination* (експертного визначення) дозволило б сторонам укласти угоду про передачу питання оцінки незалежній професійній панелі, чия рішення визнавалося б остаточним для обох сторін. Це зняло б навантаження з адміністративних судів, які не мають достатньої технічної експертизи для перевірки звітів про оцінку майна, та переложило б спір із площини правового протистояння у площину фахового економічного розрахунку.

Варто зауважити, що розгляд інструментів ADR набуває особливої значущості у світлі євроінтеграційних прагнень нашої держави. Захист земельних прав у контексті вступу України

до Європейського Союзу вимагає не просто формальної відповідності законів, а реального забезпечення принципу «справедливої рівноваги» (fair balance) між суспільним благом та майновим станом особи. Європейські стандарти, зокрема прецедентне право ЄСПЛ, орієнтують національні правові системи на мінімізацію примусу. У цьому розрізі ADR виступає не лише як процесуальне спрощення, а як юридична гарантія того, що держава дотрималася стандартів прозорості та пропорційності, що є обов'язковим для членства в Європейському Союзі.

Як наголошується в юридичній літературі, ефективність функціонування інституту медіації на рівні національних правопорядків багато в чому залежить від здійсненності угод за результатами медіації [6, с. 113]. В той же час, варто погодитися з думкою про те, що угода за результатами медіації надає можливість сторонам вирішити свої спори за допомогою спільного компромісу, забезпечуючи при цьому швидке та мирне врегулювання конфлікту [7, с. 48]. Сторони, які підписали медіативну угоду, зацікавлені у її швидкому та спрощеному виконанні, в тому числі за допомогою примусового виконання. Для цього можуть використовуватися різні методи. Зокрема, в юридичній доктрині наголошувалося про те, що угода за результатами медіації або її окремі положення можуть бути затверджені судом відповідно до законодавства [8, с. 339]. Саме тому, імплементуючи норми Директиви 2008/52/ЄС, вітчизняний законодавець має зосередитися на створенні механізмів, які б надавали угодам, досягнутим у процедурі примусового відчуження, статусу виконавчого документа. Це забезпечить впевненість власника земельної ділянки у тому, що досягнутий компроміс щодо компенсації чи надання альтернативного майна буде виконаний державою безвідклично та в повному обсязі.

Реалізація цих пропозицій потребує комплексного внесення змін до земельного законодавства. Уявляється, що доцільно було бзакріпити норму, згідно з якою позовна заява про примусове відчуження ділянки може бути прийнята судом до розгляду лише за умови надання доказів проведення медіаційної процедури або офіційної відмови однієї зі сторін від її проходження. Такий підхід стимулюватиме сторони до пошуку компромісу на досудовому етапі, забезпечуючи довіру приватних власників до дій держави та гарантуючи дотримання високих стандартів захисту права власності навіть у складних умовах суспільної необхідності.

**Висновки.** Підсумовуючи результати дослідження, необхідно зазначити, що запровадження альтернативного вирішення спорів (ADR) у сфері примусового відчуження земель є необхідною умовою переходу від репресивної моделі владного примусу до доктрини «гнучкого публічного інтересу». В умовах воєнного стану та повоєнної відбудови традиційні судові процедури виявляються недостатньо ефективними, що актуалізує потребу в імплементції медіації та експертного визначення як інструментів досягнення справедливого компромісу між державою та приватним власником.

Ефективність медіації в земельних правовідносинах прямо залежить від подолання формалізму чинного законодавства шляхом запровадження обов'язкового медіаційного застереження та забезпечення здійсненності угод за результатами медіації. Відповідно до стандартів Директиви 2008/52/ЄС та практики ЄСПЛ, такі угоди повинні мати статус виконавчого документа, що гарантуватиме власнику реальність отримання компенсації. Чітке розмежування процедур відчуження та реквізиції у поєднанні з медіативними інструментами дозволить забезпечити принципи «справедливої рівноваги» та мінімізувати соціальну напругу.

Перспективи подальшого розвитку галузі полягають у системному вдосконаленні земельного законодавства та створенні інституту спеціалізованої земельної медіації. Це дозволить не лише розвантажити судову систему, а й сформувати в Україні цивілізоване правове середовище, де суспільні потреби реалізуються із дотриманням фундаментальних гарантій права власності на землю.

#### Список використаних джерел:

1. Ignatenko I., Korniyenko G., Melnyk N., Kupchenia L. Legal regulation of protection of land rights in Ukraine in the conditions of market transformations. *Persona e Amministrazione*. 2024. V. 15. № 2. P. 647-666. URL: <https://journals.uniurb.it/index.php/pea/issue/view/438/312>
2. Федчишин Д. В. Правові аспекти здійснення земельних прав в Україні. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2017. № 3. С. 119-124. URL: <https://law.journalsofznu.zp.ua/archive/visnik-3-2017/15.pdf>
3. Федчишин Д. В., Бондар О. Г. Припинення права власності на землю в умовах воєнного стану: правові виклики та перспективи. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2025. Вип. 6. С. 175-181. URL: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.06.2.27>

4. Федчишин Д. В., Ігнатенко І. В. Медіація як альтернативний спосіб вирішення земельних спорів за участі юридичних осіб. *Науковий часопис Українського державного університету імені Михайла Драгоманова. Серія: Право.* 2024. Вип. 43. С. 82-88. DOI <https://doi.org/10.31392/NPU-nc.series18.2024.43.12>

5. Боришак В. О., Ігнатенко І. В. Деякі питання створення спеціалізованих земельних судів для забезпечення ефективного захисту земельних прав. *Аналітично-порівняльне правознавство.* 2024. Вип. № 6. С. 435-439. DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.06.70>

6. Цувіна Т. А. Національні механізми виконання угод за результатами медіації: досвід країн ЄС та українські перспективи. *Проблеми законності.* 2022. № 158. С. 110-123. DOI [10.21564/2414-990X.158.264998](https://doi.org/10.21564/2414-990X.158.264998)

7. Валянська Т. П. Угода за результатами медіації та мирова угода у сфері вирішення земельних спорів. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право.* 2024. Вип. 82. Ч.2. С. 47-52. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.82.2.7>

8. Бусуйок Д. В. Сучасний стан розвитку законодавчих засад медіації земельних спорів. *Часопис Київського університету права.* 2020. № 2. С. 337-341. DOI: <https://doi.org/10.36695/219-5521.2.2020.63>

*Дата першого надходження статті до видання: 05.01.2026*

*Дата прийняття статті до друку після рецензування: 27.01.2026*

*Дата публікації (оприлюднення) статті: 27.05.2026*