

УДК 347.77:341.232:364.7

DOI <https://doi.org/10.32782/2521-6473.2025-4.8>

І. В. Найда, кандидат наук з державного управління, доцент,
декан економіко-правового факультету
Київського кооперативного інституту бізнесу і права
ORCID: 0000-0001-7296-7884

К. М. Стороженко, здобувачка вищої освіти спеціальності «Право»
Київського кооперативного інституту бізнесу і права
ORCID: 0009-0006-0456-2651

ЕФЕКТИВНІСТЬ МЕДІАЦІЇ У ВИРІШЕННІ КОНФЛІКТІВ ЩОДО КОРИСТУВАННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ

Конфлікти щодо користування та розпорядження житлом є одними з найбільш поширених і водночас складних приватноправових спорів в Україні. Житло має не лише майнову, але й соціальну, психологічну та культурну значущість, що ускладнює врегулювання спорів, пов'язаних із його використанням, утриманням, поділом або відчуженням. Традиційні судові механізми не завжди забезпечують своєчасне та ефективне вирішення конфліктів, що обумовлює актуальність застосування альтернативних методів, зокрема медіації.

У статті досліджено сутність медіації як добровільного процесу врегулювання спорів за участю нейтрального посередника, її переваги у вирішенні житлових конфліктів, особливості застосування в умовах воєнного стану, а також інституційні та нормативні передумови її ефективного впровадження в Україні.

Автори підкреслюють, що медіація сприяє значному скороченню часу та витрат на врегулювання спорів, забезпечує конфіденційність та орієнтованість на реальні інтереси сторін, що особливо важливо у випадках конфліктів між родичами, співвласниками або сусідами, де взаємодія сторін продовжується і після завершення спору. Медіація дозволяє уникнути ескалації конфлікту, сприяє конструктивному діалогу та створює умови для прийняття взаємоприйнятних рішень, які враховують як юридичні, так і соціально-психологічні аспекти конфлікту.

Розглянуто існуючі обмеження та бар'єри, а саме: недостатню обізнаність громадян про медіацію, брак спеціалізованих медіаторів, нерівномірний розвиток центрів та відсутність стимулів для державних установ, що стримують ширше застосування медіації у сфері житлових правовідносин.

У статті зроблено висновок щодо необхідності комплексних заходів щодо популяризації та інтеграції медіації у систему правосуддя та безоплатної правової допомоги. Це можливо завдяки вдосконаленню нормативно-правової бази, яка регулює медіацію, зокрема шляхом уточнення процедур, статусу медіатора та механізмів контролю за виконанням медіативних угод. Показано, що не менш важливою є системна популяризація медіації серед населення, юристів і суддів, що дозволить формувати довіру до інституту медіації та підвищить обізнаність сторін про можливості альтернативного врегулювання спорів.

У статті запропоновано включення медіації до діяльності центрів безоплатної правової допомоги, що дозволить забезпечити доступ до ефективного вирішення конфліктів для соціально вразливих категорій населення та сприятиме формуванню культури мирного врегулювання спорів у суспільстві.

Ключові слова: житлові спори, медіація, альтернативне вирішення конфліктів, користування та розпорядження житлом, добровільна угода.

I. V. Naida, K. M. Storozhenko. Effectiveness of mediation in resolving conflicts regarding the use and disposal of housing in Ukraine

Conflicts regarding the use and disposal of housing are among the most common and, at the same time, the most complex private law disputes in Ukraine. Housing has not only property but also social, psychological, and cultural significance, which complicates the resolution of disputes related to its use, maintenance, division, or alienation. Traditional judicial mechanisms do not always ensure timely and effective dispute resolution, which highlights the relevance of applying alternative methods, in particular, mediation.

This article examines the essence of mediation as a voluntary dispute resolution process involving a neutral intermediary, its advantages in resolving housing conflicts, the specifics of its application under martial law conditions, as well as the institutional and legal prerequisites for its effective implementation in Ukraine.

The authors emphasize that mediation significantly reduces the time and costs of dispute resolution, ensures confidentiality, and focuses on the real interests of the parties, which is especially important in conflicts between relatives, co-owners, or neighbors, where the interaction of the parties continues even after the dispute is resolved. Mediation helps prevent conflict escalation, promotes constructive dialogue, and creates conditions for reaching mutually acceptable solutions that consider both

© І. В. Найда, К. М. Стороженко, 2025

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0

legal and socio-psychological aspects of the conflict. At the same time, existing limitations and barriers are discussed: insufficient public awareness of mediation, a lack of specialized mediators, uneven development of mediation centers, and the absence of incentives for public institutions, all of which hinder broader application of mediation in the field of housing legal relations.

The article concludes on the necessity of comprehensive measures to promote and integrate mediation into the justice system and the system of free legal aid. This can be achieved by improving the legal framework regulating mediation, particularly by clarifying procedures, the status of mediators, and mechanisms for monitoring the implementation of mediation agreements. It is shown that systematic promotion of mediation among the public, lawyers, and judges is equally important, as it will help build trust in the institution of mediation and increase awareness among parties about the possibilities of alternative dispute resolution.

The article proposes including mediation in the activities of free legal aid centers, which will provide access to effective conflict resolution for socially vulnerable groups of the population and contribute to the development of a culture of peaceful dispute resolution in society.

Key words: *housing disputes, mediation, alternative dispute resolution, use and disposal of housing, voluntary agreement.*

Постановка проблеми. Конфлікти щодо користування та розпорядження житлом є одними з найбільш поширених і водночас складних категорій приватноправових спорів в Україні. Житло має не лише майнову, але й соціальну, психологічну та культурну значимість, що ускладнює вирішення спорів, пов'язаних із його використанням, утриманням, поділом або відчуженням. Традиційні судові механізми часто не забезпечують оперативного та ефективного вирішення таких конфліктів, що призводить до затяжних процесів, ескалації спорів і додаткових витрат для сторін. У зв'язку з цим виникає потреба у впровадженні альтернативних методів вирішення спорів, зокрема медіації, яка дозволяє врахувати інтереси сторін, забезпечити конфіденційність та зменшити навантаження на судову систему. Проблема полягає у недостатньому використанні та не до кінця реалізованому потенціалі медіації у сфері житлових правовідносин, особливо в умовах воєнного стану та соціально-економічних викликів сучасної України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед вітчизняних науковців та дослідників, праці яких відіграють суттєву роль у розвитку та ефективному використанні медіації у сфері житлових правовідносин, відомі Теремецький С., Аврамова Н., Марина І., Француз П., Харківська О., Максимов С. та інші. Їхні дослідження охоплюють різні аспекти медіації: від теоретичного осмислення інституту та нормативно-правового регулювання до практичних рекомендацій щодо застосування медіації у житлових спорах, зокрема між родичами, співвласниками та сусідами.

Проте, на сьогодні, незважаючи на значну кількість наукових публікацій з окресленої проблематики, питання системної інтеграції медіації у сферу житлового права, забезпечення професійної підготовки медіаторів, створення стимулюючих механізмів та популяризації серед населення досі висвітлено недостатньо. Особливо це стосується специфіки застосування медіації в умовах воєнного стану, внутрішнього переміщення населення та посиленої потреби у захисті житлових прав соціально вразливих категорій громадян.

Водночас роботи зазначених науковців створюють надійну теоретичну та практичну основу для подальших досліджень, а також формування рекомендацій щодо вдосконалення нормативного регулювання, інституційного забезпечення та інтеграції медіації у систему безоплатної правової допомоги в Україні.

Мета статті полягає в тому, щоб дослідити ефективність медіації як альтернативного способу вирішення конфліктів щодо користування та розпорядження житлом в Україні, визначити її переваги та обмеження, а також розробити рекомендації щодо інтеграції медіації у систему правосуддя та безоплатної правової допомоги з метою підвищення доступності, оперативності та якості врегулювання житлових спорів.

Виклад основного матеріалу. Конфлікти щодо користування та розпорядження житлом належать до найбільш поширених і водночас найскладніших категорій приватноправових спорів в Україні.

Житло є не лише матеріальним благом, але й об'єктом, що має соціальну, психологічну та культурну значущість для людини та сім'ї. Воно відіграє ключову роль у забезпеченні базових життєвих потреб, формуванні почуття безпеки, стабільності та соціальної ідентичності. Саме через таку багатоплановість житла конфлікти, пов'язані з його використанням, утриманням, поділом або відчуженням, набувають особливої складності. Вони часто поєднують майнові суперечки із міжособистісними, соціально-психологічними та навіть культурними аспектами, що значно ускладнює їх вирішення.

У практиці традиційні судові механізми не завжди здатні забезпечити своєчасне та ефективне врегулювання подібних конфліктів. Тривалість судових процесів, складність процедур, високі матеріальні та часові витрати на представництво в суді, а також емоційне навантаження для сторін роблять судовий шлях не завжди оптимальним. Крім того, формалізований характер судових рішень інколи не дозволяє врахувати справжні потреби та інтереси учасників спору, особливо у випадках конфліктів між родичами, сусідами чи співвласниками.

У зв'язку з цим особливу актуальність набуває застосування альтернативних методів вирішення спорів, серед яких медіація є найбільш перспективним інструментом. Вона дозволяє сторонам добровільно взаємодіяти за участі нейтрального посередника, сприяє конструктивному діалогу, зменшує напруженість

у конфлікті та забезпечує гнучке, взаємоприйнятне врегулювання суперечок, що не завжди досягається у судовому порядку.

У світлі реформування системи правосуддя та інтеграції європейських правових стандартів медіація поступово знаходить своє місце у сфері житлових правовідносин, хоча її потенціал ще не реалізований повною мірою.

Сутність медіації як альтернативного способу вирішення спорів полягає у добровільній взаємодії сторін за участі нейтрального посередника – медіатора, який сприяє досягненню взаємоприйнятного рішення. У житлових спорах роль медіації особливо цінна, адже такі конфлікти часто виникають між близькими родичами, співвласниками, сусідами або іншими особами, які змушені підтримувати взаємодію й після завершення спору. На цьому наголошують Теремецький В. та Аврамова О., зазначаючи, що медіація у сфері житлових прав охоплює широкий спектр ситуацій – від виселення й приватизації до поділу житла, укладення або розірвання договору найму, користування спільними приміщеннями тощо [1].

Нормативною основою для застосування медіації в Україні став Закон України «Про медіацію», який систематизував процедури, закріпив принципи добровільності, конфіденційності, рівності сторін та визначив правовий статус медіатора. Як зазначає Марина Ю., прийняття цього Закону стало ключовим етапом формування правової культури мирного врегулювання спорів, однак його ефективне застосування потребує подальших інституційних кроків [2]. Законодавче врегулювання створює передумови для інтеграції медіації у вирішення житлових спорів, але поки що її застосування носить фрагментарний характер.

Окрему увагу в контексті житлових спорів слід приділити умовам воєнного стану та пов'язаних із ним змін у функціонуванні правосуддя. Як підкреслюють Француз А. і Марина Ю., під час війни зростає навантаження на суди, ускладнюється доступ до правосуддя в окремих регіонах, а кількість житлових спорів збільшується через внутрішнє переміщення осіб, руйнування житла та зміну соціально-правових обставин [3]. У таких умовах медіація стає не лише альтернативою, але й іноді єдиним реалістичним способом досягнення домовленостей між сторонами.

Ефективність медіації у вирішенні житлових спорів проявляється у кількох важливих аспектах, що роблять її особливо цінною альтернативою традиційним судовим механізмам. Медіація дозволяє значно скоротити час вирішення конфлікту порівняно з тривалими судовими процесами. Судові розгляди у сфері житлових прав можуть тривати роками через завантаженість судів, складність процедур та численні апеляційні інстанції. Медіаційні сесії, навпаки, дають змогу сторонам досягти взаємоприйнятної угоди протягом кількох тижнів або навіть днів, що підвищує оперативність вирішення спору та зменшує психологічне навантаження на учасників конфлікту.

Медіація також є економічно вигіднішою процедурою. Вона зменшує витрати на судовий супровід, юридичні консультації та інші додаткові видатки, що особливо актуально для громадян із обмеженими фінансовими ресурсами. Завдяки цьому забезпечується більш доступне врегулювання спорів та знижується соціальна напруженість у громадах.

Особливу роль у вирішенні житлових спорів відіграє конфіденційність медіаційного процесу, яка створює безпечне середовище для відкритого та конструктивного діалогу між сторонами. У випадках, коли спори стосуються користування, розпорядження, поділу або відчуження житла, важливо, щоб учасники могли вільно обговорювати свої реальні інтереси, потреби та емоційні переживання без страху публічного розголошення або юридичних наслідків. Конфіденційність дозволяє зосередитися не лише на формальних правових позиціях, але й на соціально-психологічних аспектах конфлікту, що особливо актуально у випадках житлових спорів між родичами, співвласниками квартир або сусідами. Такий підхід сприяє виробленню гнучких, взаємовигідних рішень, які враховують інтереси всіх учасників і забезпечують тривале мирне співіснування. Крім того, конфіденційність знижує ризик ескалації конфлікту та підвищує ймовірність досягнення домовленостей, що реально виконуються, роблячи медіацію ефективним інструментом захисту та врегулювання житлових правовідносин.

Ще однією перевагою медіації є орієнтація на інтереси, а не лише на формальні правові позиції. У контексті житлових спорів це особливо важливо, адже правові вимоги сторін не завжди відображають їхні реальні потреби. Наприклад, вимога про виселення може бути зумовлена не юридичними мотивами, а психологічним конфліктом у сім'ї. Медіація дозволяє виявити справжні проблеми й допомагає сторонам знайти рішення, яке було б прийнятним і реалістичним для обох. На це звертає увагу Харківська К., підкреслюючи, що професійна підготовка медіаторів, зокрема їх уміння працювати зі складними емоційними ситуаціями, є ключовою умовою успішності процедури [4].

Важливим напрямом розвитку є інтеграція медіації у систему безоплатної правової допомоги. Науковці зазначають, що включення медіаторів до механізмів безоплатної правової допомоги дозволило б розширити доступ до альтернативного вирішення спорів для соціально вразливих груп населення. Дослідження, присвячене питанням імплементації медіації в систему безоплатної правової допомоги, свідчить про високий потенціал такої інтеграції, особливо у сфері житлових конфліктів, які переважно стосуються громадян із низьким рівнем доходів [5].

У ширшому контексті медіація може сприяти розвитку культури мирного врегулювання спорів, що є невід'ємною складовою демократичного суспільства. Науковець Максимов М. підкреслює, що поєднання юрисдикційних та неюрисдикційних форм захисту житлових прав має доповнювати одне одного, забезпечуючи більш гнучкий та ефективний механізм вирішення спорів [6].

Медіація істотно розширює набір інструментів, доступних для учасників конфлікту. Завдяки медіації сторони отримують можливість конструктивно взаємодіяти, обговорювати свої потреби та інтереси у безпечному і конфіденційному середовищі, що не завжди можливо у формальному судовому процесі. Вона дозволяє уникнути ескалації конфлікту, зменшити напруженість між сторонами та досягти взаємоприйнятних рішень, які враховують як правові, так і соціально-психологічні аспекти спору. Таким чином, медіація доповнює судовий механізм, роблячи процес врегулювання житлових та інших приватноправових конфліктів більш гнучким, ефективним і орієнтованим на інтереси сторін.

Разом із тим існують і певні обмеження, які стримують ширше застосування медіації у сфері житлових правовідносин. Серед них – недостатня поінформованість громадян про можливості медіації, недовіра до альтернативних процедур, нерівномірний розвиток медіаційних центрів, а також брак мотивуючих механізмів з боку держави.

Крім того, значна частина юристів і суддів не має достатнього практичного досвіду взаємодії з медіаторами, що створює суттєві інституційні бар'єри для широкого впровадження медіації у сфері житлових правовідносин. Недостатня обізнаність правників щодо специфіки медіаційного процесу, його процедур, ролі та повноважень медіатора часто призводить до формального ставлення до альтернативного врегулювання спорів та небажання активно рекомендувати цей інструмент сторонам. Відсутність досвіду взаємодії ускладнює координацію між судами, адвокатами та медіаторами, що обмежує ефективність медіаційних сесій. Внаслідок цього сторони залишаються переважно прив'язаними до традиційного судового порядку, а потенціал медіації як швидкого, гнучкого і конструктивного способу вирішення конфліктів залишається недостатньо реалізованим.

Отже, ефективність медіації у вирішенні спорів щодо користування та розпорядження житлом є очевидною, але її потенціал в Україні поки не реалізований повністю.

Розвиток інституту медіації у сфері житлових правовідносин потребує комплексного та системного підходу, що враховує специфіку правових відносин, пов'язаних із користуванням, володінням, поділом та відчуженням житла. Удосконалення нормативного регулювання є ключовим елементом такого розвитку. Це передбачає не лише уточнення процедур проведення медіаційних сесій, визначення правового статусу медіатора та механізмів контролю за виконанням медіативних угод, але й інтеграцію положень медіації у спеціальні норми житлового права. Чіткіші правові рамки дозволять учасникам житлових спорів використовувати медіацію як надійний та юридично захищений спосіб вирішення конфліктів, що включають поділ житлової власності, питання приватизації, виселення або укладення договорів найму.

Популяризація медіації серед громадян, юристів і суддів у сфері житлового права сприятиме формуванню довіри до цього інституту та підвищенню обізнаності про можливості альтернативного вирішення конфліктів. Професійна підготовка медіаторів, особливо з урахуванням специфіки житлових спорів, включно з психологічними аспектами конфліктів між співвласниками, сусідами або родичами, забезпечує ефективність процесу та підвищує ймовірність досягнення взаємоприйнятних рішень.

Фінансові стимули для сторін та інтеграція медіації у діяльність судів та систему безоплатної правової допомоги дозволять забезпечити доступність процедури для соціально вразливих категорій населення. Це особливо актуально для житлових спорів, які часто стосуються громадян із обмеженими ресурсами та потребують оперативного вирішення.

У комплексі такі заходи здатні зробити медіацію ефективним, доступним і сталим механізмом вирішення житлових спорів в Україні, забезпечуючи баланс між захистом майнових прав, соціальними інтересами та підтримкою демократичних принципів правосуддя.

Висновки і перспективи. Дослідження показало, що медіація є ефективним механізмом вирішення конфліктів щодо користування та розпорядження житлом в Україні, оскільки вона дозволяє значно скоротити час і витрати на врегулювання спору, забезпечує конфіденційність процесу та орієнтованість на реальні інтереси сторін.

Особлива цінність медіації проявляється у спорах між родичами, співвласниками та сусідами, де взаємодія сторін продовжується і після завершення конфлікту. Проте ефективне застосування медіації у сфері житлового права наразі обмежене через недостатню поінформованість громадян щодо її можливостей, брак підготовлених медіаторів, нерівномірний розвиток центрів медіації та відсутність державних стимулів для активного використання цього інструменту.

Перспективи подальших досліджень у сфері житлового права пов'язані з аналізом впливу медіації на зменшення навантаження на судову систему та економію ресурсів учасників житлових спорів.

Важливим напрямом є розробка рекомендацій щодо інтеграції медіації у систему безоплатної правової допомоги, що забезпечить доступ до ефективного врегулювання конфліктів для соціально вразливих категорій населення.

Необхідне також дослідження ефективності навчальних програм та сертифікації медiatorів саме у сфері житлових правовідносин, а також вивчення особливостей застосування медіації в умовах воєнного стану, коли збільшується кількість житлових конфліктів через руйнування житла та внутрішнє переміщення населення. Додатково важливо формувати правові та організаційні механізми, що стимулюватимуть використання медіації державними та муніципальними установами для вирішення спорів щодо житла.

Впровадження таких заходів дозволить розширити застосування медіації у сфері житлового права, підвищити її ефективність, забезпечити доступ до правосуддя та сприяти формуванню культури мирного врегулювання житлових конфліктів у суспільстві.

Список використаних джерел:

1. Теремецький В.І., Аврамова О.Є. Медіаційна процедура під час розгляду житлових спорів. *Вісник Кримінологічної асоціації України*. 2024. № 1. С. 41–52.
2. Марина Ю.Ю. Закон України «Про медіацію»: основні досягнення та подальші кроки розвитку медіації в Україні. *Legal Bulletin*. 2023. № 3. С. 25–33.
3. Француз А.Й., Марина Ю.Ю. Медіація як сучасний спосіб вирішення конфліктів в умовах військового стану. *Legal Bulletin*. 2023. № 7. С. 64–72.
4. Харківська К.В. Підготовка медiatorів в Україні: проблеми та шляхи їх вирішення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2025. С. 112–118.
5. Окремі питання імплементації медіації в систему безоплатної правової допомоги. *Law and Society: Electronic Journal*. 2022. № 8. С. 81–94.
6. Максимов М.І. Співвідношення юрисдикційної та неюрисдикційної форм захисту житлових прав. *Applied Journal of Public Administration*. 2025. № 5 (Ч. 1). С. 239–250.

Дата надходження статті: 21.11.2025

Дата прийняття статті: 10.12.2025

Опубліковано: 30.12.2025