



**Владислав Іванович ТЕРЕМЕЦЬКИЙ,**  
доктор юридичних наук, професор  
(Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, м. Київ)

**Ольга Євгенівна АВРАМОВА,**  
кандидат юридичних наук, доцент  
(Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, м. Київ)



## МЕДІАЦІЙНА ПРОЦЕДУРА ПІД ЧАС РОЗГЛЯДУ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ

У статті з'ясовано особливості медіаційної процедури під час розгляду житлових спорів. Наголошено, що інститут медіації є одним із засобів захисту прав в межах неюрисдикційної форми захисту прав, зокрема цивільних, сімейних, житлових. Вказано, що житлові спори включають спори щодо: приватизації житла; примусового виселення із житла; вселення до житла; набуття права на житло; схоронності житлового фонду; розірвання договору житлового найму; припинення сервітуту на проживання; надання житлово-комунальних послуг тощо. Визначено, що медіація може бути застосована: 1) до виникнення спору, тобто як міра запобігання (медіатор буде виконувати функції щодо формування волевиявлення сторін, спрямованого на запобігання конфлікту та їх правомірної поведінки); 2) як процедура розв'язання вже існуючого спору (медіатор вже вступає у стан динаміки спірного правовідношення, його функція спрямовується на захист прав та відновлення режиму законності).

Альтернативне розв'язання спору проводиться у межах медіаційної процедури. Врегулювати спір можливо шляхом укладання медіаційної угоди. Наголошено, що медіація припиняється внаслідок: закінчення строку проведення медіації та/або дії договору про проведення медіації; дострокового завершення медіаційної процедури (у разі відмови хоча б однієї зі сторін медіації або медіатора (медіаторів) від участі в медіації); 3) фактичної неможливості проведення подальшої процедури медіації (у разі смерті фізичної особи, яка є стороною медіації, або ліквідації юридичної особи, яка є стороною медіації; у разі визнання сторони медіації або медіатора (медіаторів) недієздатною особою або особою, цивільна дієздатність якої обмежена).

**Ключові слова:** медіація, форма захисту, спосіб захисту, житло, врегулювання спору, медіаційна угода, медіаційна процедура, медіатор.

**Постановка проблеми.** Житлові спори є одними з найбільш поширених в українському судочинстві. Вони створюють додаткове навантаження на вітчизняну судову систему. Водночас вказані спори найчастіше обумовлені особистими стосунками, зокрема сімейними, відносинами із сусідами, орендарем та орендодавцем. Як наслідок, наявність психологічних зв'язків та взаємодії між учасниками конфлікту створює підвалини для обрання альтернативного порядку розгляду спорів. Сучасним інструментарієм для цього є інститут медіації.

Медіація – це процес вирішення суперечок за допомогою третьої сторони – посередника, який надає сторонам інформацію для вирішення їх спору, адже у сторін конфлікту не виникає зобов'язання виконувати його пропозиції<sup>1</sup>. Медіація сприяє зменшенню навантаження на судову систему, забезпечує швидше та ефективніше вирішення справ, сприяє збереженню відносин між сторонами, зміцненню довіри між державою та громадянином<sup>2</sup>. Незважаючи на доступність медіаційної процедури, в українському суспільстві не є поширеним звернення до альтернативних способів вирішення спору. Це підкреслює доцільність продовження популяризації інституту медіації та розробки його наукових засад, зокрема залежно від предмета спірних правовідносин.

**Стан дослідження проблеми.** Науковці активно звертаються до проблематики медіації. Медіація, як і інші альтернативні способи вирішення спорів були предметом наукового інтересу таких дослідників, як Н.Ю. Голубєва, О.О. Кармаза, О.Р. Кібенко, С.О. Кравцов, Я.П. Любченко, Н.А. Мазаракі, В.Т. Маляренко, Т.О. Подковенко, Ю.Д. Притика, Т.В. Цувіна та ін. Зокрема, В.А. Кройтор визначив особливості застосування медіаційної

<sup>1</sup> Kurniawan R., Gayo S. The Use of Mediation as Alternative Property Dispute Resolution. *International Journal of Research and Review*. 2023. Vol. 10; Issue: 2; February. P. 332

<sup>2</sup> Teremetskyi V., Tokarieva K., Myronenko M., Mishchuk I., Melnychuk Y. Mediation in administrative and legal disputes in Ukraine: a European perspective. *Amazonia Investiga*. 2023. № 12 (70). P. 200. <https://doi.org/10.34069/AI/2023.70.10.18>. URL:

<https://www.amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/2567>.

процедури до вирішення спорів у сфері нетрадиційних об'єктів права інтелектуальної власності<sup>1</sup>. У дисертаційному дослідженні Л.І. Галупова розкриває особливості онлайн-медіації<sup>2</sup>. На думку Ю.Д. Притики, специфіка медіації полягає у тому, що у переговорному процесі між двома конфліктуючими сторонами бере участь посередник<sup>3</sup>. Наведені позиції вказують на жваву наукову дискусію на рівні правничої науки. Водночас, незважаючи на системне дослідження інституту медіації, все ще не визначено особливості медіаційної процедури під час розгляду житлових спорів. Це і підкреслює актуальність напрямку цього дослідження.

*Мета* статті полягає у з'ясуванні особливостей медіаційної процедури під час розгляду житлових спорів. Опанування цієї мети можливе лише при розкритті таких завдань: надати характеристику медіації; визначити види житлових спорів; висвітлити медіаційну процедуру під час розгляду житлових спорів; надати пропозиції щодо подальших наукових розвідок у цей сфері.

**Виклад основного матеріалу.** Медіація є складним правовим явищем, оскільки вона може розглядатися у двох аспектах, як: 1) структурована, добровільна, конференційна, неупереджена процедура щодо врегулювання конфлікту шляхом переговорів; 2) автономна професійна діяльність<sup>4</sup>. Дійсно, медіація може розглядатися як доступна, економічна процедура вирішення конфлікту та як професійна діяльність правників. Варто підкреслити, що лінгвістично медіація походить від англ. «посередництво», а у сфері права розглядається як процедура вирішення суперечок із залученням третьої сторони посередника<sup>5</sup>. Вона відноситься до альтернативних способів вирішення спорів, які також охоплюють: 1) переговори – найпоширеніша та найпростіша з процедур, оскільки не потребує додаткових витрат і залучення третіх осіб; 2) медіація, посередництво – переговори між сторонами за участю третьої незацікавленої особи, яка позбавлена права виносити обов'язкове для сторін рішення; 3) медіація-арбітраж і арбітраж-медіація – комбіновані способи альтернативного вирішення спорів; 4) попередня незалежна оцінка (early neutral evaluation) – допоміжна стосовно переговорів процедура, яка полягає в залученні відповідного експерта, спеціаліста в певній галузі права

---

<sup>1</sup> Teremetskiy V., Tokarieva K., Myronenko M., Mishchuk I., Melnychuk Y. Mediation in administrative and legal disputes in Ukraine: a European perspective. *Amazonia Investiga*. 2023. № 12 (70). P. 200–209. <https://doi.org/10.34069/AI/2023.70.10.18>. URL: <https://www.amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/2567>.

<sup>2</sup> Галупова Л. І. Альтернативні способи врегулювання конфліктів у сфері права інтелектуальної власності. автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса: Національний університет «Одеська юридична академія». 2021. С. 5.

<sup>3</sup> Притика Ю. Д. Теоретичні проблеми захисту прав учасників цивільних правовідносин в третейському суді: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03. К.: Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. 2006. С. 12.

<sup>4</sup> Кройтор В. А. Медіація як альтернативний спосіб вирішення спорів у сфері захисту прав на нетипові об'єкти авторського права. *Науковий юридичний журнал*. 2023. № 8. С. 125. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-8/2>.

<sup>5</sup> Kurniawan R., Gayo S. The Use of Mediation as Alternative Property Dispute Resolution. *International Journal of Research and Review*. 2023. Vol. 10; Issue: 2; February. P. 334.

для надання висновку щодо можливих варіантів вирішення спору, шансів сторін у разі звернення до суду чи арбітражу та інших поставлених питань; 5) незалежний експертний висновок (expert determination) – залучення експерта має на меті переважно встановлення певних фактів (економічного, технічного, фінансового характеру); 6) рекомендаційний (необов'язковий) арбітраж (nonbinding arbitration) – залучений незалежний арбітр надає власну оцінку доводам сторін, спираючись на докази, і такий висновок не може бути примусово виконаний; 7) «маятниковий арбітраж» (pendulum arbitration) або арбітраж останньої оферти (final offer arbitration) – сторони у визначеній послідовності викладають власні варіанти вирішення спору, а арбітр обирає з них найбільш прийнятний і справедливий; 8) міні-суд (executive tribunal, mini-trial) – розгляд спору здійснюється комісією, що складається з керівників чи уповноважених осіб компаній-сторін під головуванням запрошеної нейтральної особи; 9) приватний суддя (rent-a-judge, private judging)<sup>1</sup>. Наведені альтернативні способи вирішення спорів можуть визнаватися і формами захисту в межах неюрисдикційної форми захисту прав. Відомо, що неюрисдикційна форма захисту – це захист цивільних прав уповноваженою особою без звернення до компетентних державних органів та організацій<sup>2</sup>. Тому інститут медіації є одним із засобів захисту прав в межах неюрисдикційної форми захисту прав, зокрема цивільних, сімейних, житлових.

Загальні положення щодо медіації закріплені у Законі України «Про медіацію». Згідно з абз. 4 ч. 1 ст. 1 цього Закону медіація є позасудовою добровільною, конфіденційною, структурованою процедурою, під час якої сторони за допомогою медіатора (медіаторів) намагаються запобігти виникненню або врегулювати конфлікт (спір) шляхом переговорів<sup>3</sup>. Виходячи з цього визначення можна стверджувати, що медіація є доступною, слушною процедурою для українського суспільства. Для досягнення узгодженості необхідно залучати незалежного посередника – медіатора, що має відповідні знання та досвід роботи у сфері розв'язання правових суперечок. Під час медіаційної процедури сторони спору можуть висловити свої занепокоєння та спільно знаходити шляхи вирішення конфлікту, що відповідає їх інтересам.

Аналізуючи положення Закону України «Про медіацію», можна стверджувати, що в нормах Закону не містяться особливості порядку проведення медіації щодо окремих категорій спорів (сімейних, житлових, права інтелектуальної власності тощо). Складність правового регулювання проведення медіаційної процедури щодо окремих категорій спорів (зокрема, житлових) посилюється тим, що спеціалізовані акти житлового законодавства також не визначають регламентацію медіаційних відносин.

<sup>1</sup> Альтернативне вирішення цивільно-правових спорів: підручник / за ред. Н. Ю. Голубевої. Одеса: Фенікс, 2021. С. 20–22.

<sup>2</sup> Науменко К. С. Поняття та види форм цивільно-правового захисту особистих немайнових прав фізичної особи, що забезпечують її соціальне буття. *Форум права*. 2014. № 2. С. 297.

<sup>3</sup> Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#top>.

Через те, проведення медіації житлових спорів врегульовується індивідуально-правовим регулюванням, зокрема укладанням медіаційної угоди. Це письмова угода учасників правовідносин про спосіб врегулювання всіх або певних конфліктів (спорів), які виникли або можуть виникнути між ними, шляхом проведення медіації. Медіаційна угода може укладатися у формі медіаційного застереження в договорі або у формі окремої угоди (п. 3 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про медіацію»)<sup>1</sup>.

Правова природа медіаційної угоди є достатньо складною. Щодо цього В. П. Маковій підкреслює, що ця угода є різновидом правочину або цивільно-правового договору має низку рис, притаманних останнім юридичним категоріям. Вказана угода має таке втілення: 1) підстава виникнення, зміни та припинення суспільних відносин (у статичній проєкції); 2) певна дія, якій притаманні відповідні риси; 3) динамічні стосунки протягом існування договірних відносин; 4) документ як форма прояву суспільно-значимої поведінки; 5) засіб до реалізації правосуб'єктності учасників медіаційної процедури; 6) спосіб досягнення юридично значимого результату наведеного різновиду альтернативної форми вирішення спорів<sup>2</sup>. На особливість цієї угоди звертає Ю.М. Жорнокуй. Так, дослідник слушно наголошує, що найбільш поширеною точкою зору щодо проблеми правової природи результату процедури примирення полягає в тому, що необхідно розмежовувати медіаційний договір, укладений у межах приватної медіації, з одного боку, і в судовій медіації – з іншого. Перший досліджується як правочин, другий прирівнюється до мирової угоди<sup>3</sup>. В юридичній літературі визначаються такі види медіаційних угод: 1) простий (типовий) договір про проведення медіації чи змішаний (комбінований) договір про проведення медіації, який містить додаткові умови проведення медіації та/чи положення щодо застосування інших альтернативних форм врегулювання конфлікту (спору) чи положення медіаційного застереження; 2) договір про проведення медіації щодо врегулювання конфлікту чи договір про проведення медіації щодо врегулювання спору; 3) договір про проведення медіації, укладений до звернення до суду, та договір про проведення медіації, укладений в судовому процесі; 4) усний чи письмовий договір; 5) оплатний чи безоплатний<sup>4</sup>. Виходячи з наведеного, медіаційна угода є приватноправовою угодою, що спрямована на визначення порядку проведення медіаційної процедури та на розв'язання спору і захисту прав. Зауважимо, що в Україні правове регулювання медіації житлових спорів

<sup>1</sup> Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#top>.

<sup>2</sup> Маковій В. П. Правова природа медіаційних угод. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. № 1. С. 99-103. <https://doi.org/10.32850/sulj.2021.1.17>.

<sup>3</sup> Жорнокуй Ю. М. Значення медіаційного договору у вирішенні корпоративних конфліктів. *Проблеми цивільного права та процесу : тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О.А. Пушкіна* (м. Харків, 25 трав. 2018 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ; Харків. обласний осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Харків: ХНУВС, 2018. С. 83.

<sup>4</sup> Кармаза О. О., Федоренко Т. В. Цивільно-правові договори в медіації: проблеми якості закону. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 2. С. 153. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-2/33>.

базується на нормативно-правовому регулюванні (Цивільний кодекс України, Закон України «Про медіацію») та індивідуально-правовому регулюванні (відповідна медіаційна угода). При цьому первинність норми регулювання відносин щодо альтернативного вирішення спору буде міститися саме в медіаційній угоді.

Варто підкреслити, що при зверненні до медіатора стосовно розв'язання будь-якого конфлікту, первинно він повинен визначитися із предметом спору. Так, іноді складно визначитися між розмежуванням житлового та сімейного спору. Наприклад, Український центр медіації наводить такий приклад сімейного/житлового спору: розподіл квартир в іншому місті та Києві між подружжям, яке фактично перебуває у шлюбі, але жінка живе у київській квартирі з новим фактичним чоловіком-іноземцем. Чоловік у Києві проживав на орендованій житловій прощі, на яку йому давала гроші жінка. Квартира у іншому місті під час шлюбу придбана на дошлюбні гроші чоловіка і юридично стала спільною власністю подружжя. Під час шлюбу подарована жінкою чоловіку в розрахунок на те, що він відмовиться від київської квартири. Подружжя визнає, що чоловік є прекрасним батьком. Чоловік вимагає придбання для нього окремої квартири у Києві поближче до дітей. Внаслідок медіації чоловік погодився включити подаровану жінкою квартиру у спільне шлюбне майно і всі житлові питання вирішувати з урахуванням цього майна<sup>1</sup>. Наведений спір достатньо складно кваліфікувати за предметом спору, оскільки поєднуючи майнові та особисті немайнові інтереси, можна визначити, що спір виник щодо розумності права на утримання, справедливого правового режиму спільної власності, добросовісного виконання батьківських обов'язків. Саме такий аспект розгляду конфлікту можливий у межах проведення медіації. Водночас це не «класичний» житловий спір.

Виявити види житлових спорів можна через аналіз судової практики. У п. 2 постанови Пленуму Верховного Суду України від 12.04.1985 № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» виокремлюються такі категорії судових спорів: спори, пов'язані з договором найму жилого приміщення, про надання наймачеві звільненого жилого приміщення в квартирі, в якій він проживає, якщо йому відмовлено в наданні цього приміщення або на нього видано ордер іншій особі чи воно передано іншому наймачеві, який проживає в цій же квартирі; про відмову у видачі охоронного свідоцтва; про примусовий обмін займаного жилого приміщення; про переселення на час капітального ремонту жилого будинку; про відмову в наданні жилого приміщення, що зберіглося після капітального ремонту; про визнання і втрату права на жиле приміщення; про відмову у видачі ордера на жиле приміщення для заселення у житло<sup>2</sup>. У цій Постанові були перелічені найбільш поширені

<sup>1</sup> Історії з практики. Сімейна медіація. Житлові спори. Спадкові спори. URL: <https://ukrmediation.com.ua/ua/vrehulivannia-sporiv/istorii-z-praktyky/52-korotkyi-vyklad-istorii/1862-simeina-mediatsiia-zhytlovi-spory-spadkovi-spory>.

<sup>2</sup> Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України :



житлові спори та взагалі існуючі житлові правовідносини. Незважаючи на темпоральність прийняття цієї Постанови, визначення у її положеннях видів житлових спорів може бути враховано і для сучасного науково-практичного підґрунтя визначення спору як житлового.

Відповідно до п. 2 і 3 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право власності громадян на житловий будинок» від 04.11.1991 № 7 судам підвідомчі також справи, що прямо впливають з права власності, наприклад, права успадкування житла, застави житла тощо. Так, судам підвідомчі спори, пов'язані з правом власності на житловий будинок, а саме: 1) про визнання права власності на будинок або його частину (частку), витребування цього майна з чужого незаконного володіння, усунення будь-яких порушень зазначеного права, хоча б ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння і відшкодуванням заподіяних цим збитків; 2) про виділ частки з будинку (поділ будинку), що є спільною власністю (частковою чи сумісною); 3) про надбудову, прибудову або перебудову будинку і підсобних будівель, якщо є дозвіл виконкому місцевої ради, але проти цього заперечують інші учасники спільної часткової власності; 4) про визначення порядку користування житловим будинком; 5) про зміну розміру часток будинку, що перебувають у спільній частковій власності; 6) про право привілеєвої купівлі частки в спільній частковій власності на будинок; 7) про визнання недійсними договорів купівлі-продажу, міни, дарування будинку тощо; 8) про компенсацію, пов'язану із зниженням цінності будинку, спричинену діяльністю підприємств, організацій<sup>1</sup>. Аналізуючи наведену Постанову, варто звернути увагу на те, що право власності на житло є цивільним спором, а ось до житлового спору слід відносити конфлікти стосовно проживання у житлі, управління ним, набуття та припинення права на житло, вселення та виселення.

Виявити перелік житлових спорів можливо і на підставі вивчення положень Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у п. 24 постанови «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» від 01.03.2013 № 3<sup>2</sup>. У цій Постанові зазначено, що у порядку цивільного судочинства розглядаються спори щодо права особи на житло (приватизація житла, взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або зняття з такого обліку, надання житла, користування житловим приміщенням у будинку державного чи приватного жилого фонду, житлово-будівельних кооперативів, у

---

постанова Пленуму Верховного Суду України від 12.04.1985 № 2. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85#Text>.

<sup>1</sup> Про практику застосування судами законодавства, що регулює право власності громадян на жилий будинок : постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.11.1991 № 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91#Text>.

<sup>2</sup> Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ : постанова Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 01.03.2013 № 3. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0003740-13#Text>.

гуртожитках, зняття з реєстраційного обліку місця проживання за наявності спору, виселення, а також спори щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків тощо)<sup>1</sup>. У вказаній постанові частково визначено види житлових спорів.

Згодом категорія житлових спорів розширювалась, зокрема в Узагальненні житлових спорів за 2014–2015 рр., зробленому Апеляційним судом Харківської області, виокремлено такі найбільш поширені житлові спори: визнання особи, що втратила право користування житловим приміщенням за відсутності понад встановлений термін; позовні вимоги про зняття з реєстраційного обліку; виселення членів сім'ї власника майна; вселення до житлового приміщення; взаємовиключність вимог про виселення та визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням; можливість виселення іпотекодавця з іпотечного майна без надання іншого житлового приміщення новим власником майна. Зазначено, що до проблемних питань належать: 1) можливість виселення без надання іншого житлового приміщення іпотекодавця з іпотечного майна, яке придбано не за рахунок кредитних коштів новим власником майна; 2) про першочерговість надання житла суддям протягом 6 місяців після переведення у нову місцевість<sup>2</sup>. З огляду на це можна виокремити житлові спори щодо набуття житла (отримання житла за допомогою кредитних, соціальних механізмів, отримання службового житла та ін.), користування житлом, відносини із вселення та виселення із житла.

Одним із проблемних напрямів кваліфікації житлових спорів є співвідношення ордеру на житлове приміщення та договору найму. Наприклад, складно погодитися з таким твердженням Великої Палати Верховного Суду України. У п. 31 постанови Великої Палати Верховного Суду України від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц, де вказано, що «особливість права користування службовим житлом на підставі ордеру полягає, зокрема, у тому, що володільцем такого житла залишається його власник. Особа, яка користується службовим житлом, знає, що після припинення її правовідносин з роботодавцем вона зобов'язана звільнити надане ним житлове приміщення»<sup>3</sup>. Наведена позиція не враховує, що ордер на вселення та договір найму службового житлового приміщення є різними індивідуально-правовими актами за своїм призначенням та наслідками. Як науковцям, так і практикуючим правникам варто враховувати, що право на проживання у службовому приміщенні виникає виключно на підставі договору найму службового житлового приміщення, а не на підставі

---

<sup>1</sup> Про практику застосування судами законодавства, що регулює право власності громадян на жилий будинок : постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.11.1991 № 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91#Text>.

<sup>2</sup> Узагальнення житлових спорів за 2014-2015 рр.: Апеляційний суд Харківської області: сайт. URL: [https://hra.court.gov.ua/sud2090/inf\\_court/generalization/uzag16c11](https://hra.court.gov.ua/sud2090/inf_court/generalization/uzag16c11).

<sup>3</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/75296538?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress05](https://verdictum.ligazakon.net/document/75296538?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress05).



ордера<sup>1</sup>. Виходячи з цього, особа яка проживає у житловому приміщенні на підставі виключно ордеру може вважатися такою, що самоправно зайняла житло, оскільки ордер має темпоральну дію і є лише підставою для укладання договору найму.

Підсумовуючи, слід підкреслити, що житлові спори включають спори щодо: приватизації житла; примусового виселення із житла; вселення до житла; набуття права на житло; схоронності житлового фонду; розірвання договору житлового найму; припинення сервітуту на проживання; надання житлово-комунальних послуг тощо. Для розв'язання житлових спорів доцільно використовувати альтернативні способи розв'язання спорів, зокрема звернення медіатора.

Процесуальні відносини проведення медіації житлових спорів чітко не визначені у законодавстві. Тому при проведенні медіаційної процедури слід використовувати загальні положення визначені Законом України «Про медіацію». Зауважимо, що медіація провадиться з метою запобігання виникненню конфліктів (спорів) у майбутньому або врегулювання будь-яких конфліктів (спорів) (ч. 1 ст. 3 Закону України «Про медіацію»<sup>2</sup>). Отже, медіація може бути застосована: 1) до виникнення спору, тобто як міра запобігання (медіатор буде виконувати функції щодо формування волевиявлення сторін, спрямованого на запобігання конфлікту та їх правомірної поведінки); 2) як процедура розв'язання вже існуючого спору (медіатор вже вступає у стан динаміки спірного правовідношення, його функція спрямовується на захист прав та відновлення режиму законності). Залежно від цього визначається і порядок проведення медіації житлових спорів.

Для проведення медіації у житлових спорах сторони конфлікту самостійно та добровільно приймають рішення щодо звернення до медіатора. Внаслідок низького рівня правничої обізнаності населення, можна припустити, що звернення до медіації може бути сформовано під час юридичної консультації, яка отримується для визначення стратегії та тактики захисту житлових прав. Перед початком проведення медіації медіатор або суб'єкт, який забезпечує проведення медіації, здійснює підготовчі заходи зі сторонами наявного або можливого конфлікту (спору), разом або окремо, для з'ясування можливості проведення медіації з метою запобігання виникненню або врегулювання конфлікту (спору), зокрема зустрічі, збирання та обмін інформацією, документами, необхідними для прийняття рішення сторонами конфлікту (спору) та рішення медіатора про участь в медіації, а також інші заходи, узгоджені між сторонами конфлікту (спору) та медіатором або суб'єктом, що забезпечує проведення медіації (ст. 16 Закону України «Про медіацію»<sup>3</sup>).

<sup>1</sup> Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗУНУ. 2021. С. 305.

<sup>2</sup> Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#top>.

<sup>3</sup> Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#top>.

Медіація починається з підготовчої стадії, на якій основну роль відведено медіатору або суб'єкту, що забезпечує проведення медіації, на якого покладено обов'язок здійснити підготовчі заходи зі сторонами наявного або можливого конфлікту (спору). Підготовча стадія медіації є фундаментом для подальшого перебігу процесу медіації (для переходу до наступних стадій медіації). Метою цієї стадії є створення організаційних умов для проведення процедури медіації. Завданням цієї стадії є: 1) встановлення волевиявлення та дійсних намірів сторін щодо проведення процесу медіації для вирішення наявного чи можливого спору (конфлікту); 2) пояснення змісту, принципів медіації, а також переваг процедури медіації; 3) визначення медіабельності спору (конфлікту); 4) вирішення організаційних умов проведення процедури медіації, наприклад, у разі необхідності запрошення іншої сторони спору (конфлікту) для врегулювання відносин шляхом медіації, визначення складу учасників процесу медіації, місця проведення медіації, визначення часу проведення медіації тощо; 5) укладення договору про проведення медіації<sup>1</sup>. На підготовчій стадії необхідно визначитися з предметом спору, надати йому юридичну класифікацію, запропонувати сторонам надати необхідні докази, правостановлюючі документи щодо житла.

Друга стадія процесу медіації – безпосередня процедура медіації, полягає в організації та веденні безпосередньої процедури медіації (переговорного процесу), в межах якої медіатор повинен наблизити сторони до співробітництва (примирення) та укладення угоди за результатами медіації<sup>2</sup>. Медіація проводиться медіатором (медіаторами) з дотриманням вимог закону, договору про проведення медіації, правил проведення медіації та норм професійної етики медіатора (ст. 17 Закону України «Про медіацію»)<sup>3</sup>. Варто підкреслити, що медіація може проводитися й у режимі он-лайн. Онлайн-медіація можлива у будь-якому випадку за вибором медіатора або запитом сторін<sup>4</sup>.

Безпосередня процедура медіації під час розгляду житлових спорів повинна включати такі питання: встановлення підстав виникнення житлових правовідносин, наявність житла у сторін, виявлення фактів наявності чи відсутності дискримінації житлових прав, з'ясування механізмів забезпечення права на житло, факт порушення житлових прав, порядок утримання житла та ін. При проведенні медіації житлових спорів необхідно враховувати, що за результатами медіації сторони не можуть бути позбавлені житла або їх конституційне права на житло буде

<sup>1</sup> Кармаза О. О., Федоренко Т. В. Теоретична модель процесу медіації: провадження, стадії, етапи, процесуальні дії, їх співвідношення. *Право і суспільство*. 2023. Т. 1. № 2. С. 70. <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.2.1.11>.

<sup>2</sup> Там само. С. 70.

<sup>3</sup> Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#top>.

<sup>4</sup> Бондарчук Н. В., Радченко О. Ю. Проведення медіації онлайн: міжнародний досвід та перспективи запровадження в Україні. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. Серія: Право. 2023. Вип. 75. Ч. 3. С. 158–159. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.75.3.25>.

обмежено.

Третью стадією медіації є стадія завершення медіації, яка пов'язується із підписанням угоди за результатами медіації та її виконанням<sup>1</sup>. Зауважимо, що медіація може бути завершена як з позитивним результатом, так і негативним. Тобто сторони не отримують вирішення конфлікту, а тому вимушені звертатися до суду. Медіація може бути: 1) завершеною, коли підписується угода за результатами медіації; 2) припиненою. Медіація припиняється внаслідок: 1) закінчення строку проведення медіації та/або дії договору про проведення медіації; 2) дострокового завершення медіаційної процедури (у разі відмови хоча б однієї зі сторін медіації або медіатора (медіаторів) від участі в медіації); 3) фактичної неможливості проведення подальшої процедури медіації (у разі смерті фізичної особи, яка є стороною медіації, або ліквідації юридичної особи, яка є стороною медіації; у разі визнання сторони медіації або медіатора (медіаторів) недієздатною особою або особою, цивільна дієздатність якої обмежена).

**Висновки.** Підкреслено, що медіаційна угода є приватноправовою угодою, яка спрямована на визначення порядку проведення медіаційної процедури та на розв'язання спору і захисту прав. Визначено, що в Україні правове регулювання медіації житлових спорів базується на нормативно-правовому регулюванні (Цивільний кодекс України, Закон України «Про медіацію») та індивідуально-правовому регулюванні (відповідна медіаційна угода). Аргументовано, що житлові спори включають спори щодо: приватизації житла; примусового виселення із житла; вселення до житла; набуття права на житло; схоронності житлового фонду; розірвання договору житлового найму; припинення сервітуту на проживання; надання житлово-комунальних послуг та ін. Звернута увага, що житлові спори мають відповідну специфіку та потребують окремої підготовки до проведення медіації. При проведенні медіації житлового спору необхідно неухильно дотримуватися положень щодо забезпечення конституційного права на житло кожної сторони конфлікту.

Перспективи подальших наукових досліджень особливостей медіаційної процедури під час розгляду житлових спорів можуть стосуватися розробки пропозицій щодо вдосконалення законодавства про введення альтернативних способів розгляду житлових спорів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні : монографія. Тернопіль : ЗУНУ. 2021. 426 с.

<sup>1</sup> Кармаза О. О., Федоренко Т. В. Теоретична модель процесу медіації: провадження, стадії, етапи, процесуальні дії, їх співвідношення. *Право і суспільство*. 2023. Т. 1. № 2. С. 71. <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.2.1.11>.

2. Альтернативне вирішення цивільно-правових спорів: підручник / за ред.

3. Бондарчук Н. В., Радченко О. Ю. Проведення медіації онлайн: міжнародний досвід та перспективи запровадження в Україні. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. Серія: Право. 2023. Вип. 75. Ч. 3. С. 156–161. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.75.3.25>.

4. Галупова Л. І. Альтернативні способи врегулювання конфліктів у сфері права інтелектуальної власності. автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса: Національний університет «Одеська юридична академія». 2021. 20 с.

5. Жорнокуй Ю. М. Значення медіаційного договору у вирішенні корпоративних конфліктів. *Проблеми цивільного права та процесу : тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О.А. Пушкіна* (м. Харків, 25 трав. 2018 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ; Харків. обласний осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Харків: ХНУВС, 2018. С. 82–85.

6. Історії з практики. Сімейна медіація. Житлові спори. Спадкові спори. URL: <https://ukrmediation.com.ua/ua/vrehuliuvannia-sporiv/istorii-z-praktyky/52-korotkyi-vyklad-istorii/1862-simeina-mediatsiia-zhytlovi-sporu-spadkovi-sporu>.

7. Кармаза О. О., Федоренко Т. В. Теоретична модель процесу медіації: провадження, стадії, етапи, процесуальні дії, їх співвідношення. *Право і суспільство*. 2023. Т. 1. № 2. С. 67–72. <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.2.1.11>.

8. Кармаза О. О., Федоренко Т. В. Цивільно-правові договори в медіації: проблеми якості закону. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 2. С. 151–154. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-2/33>.

9. Кройтор В. А. Медіація як альтернативний спосіб вирішення спорів у сфері захисту прав на нетипові об'єкти авторського права. *Науковий юридичний журнал*. 2023. № 8. С. 124–127. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-8/2>.

10. Маковій В. П. Правова природа медіаційних угод. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. № 1. С. 99-103. <https://doi.org/10.32850/sulj.2021.1.17>.

1. Н. Ю. Голубевої. Одеса: Фенікс, 2021. 344 с.

11. Науменко К. С. Поняття та види форм цивільно-правового захисту особистих немайнових прав фізичної особи, що забезпечують її соціальне буття. *Форум права*. 2014. № 2. С. 296–300.

12. Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/75296538?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress05](https://verdictum.ligazakon.net/document/75296538?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress05).

13. Притика Ю. Д. Теоретичні проблеми захисту прав учасників цивільних правовідносин в третейському суді: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03. К.: Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. 2006. 33 с.

14. Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ : постанова Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 01.03.2013 № 3. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0003740-13#Text>.

15. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України : постанова Пленуму Верховного Суду України від 12.04.1985 № 2. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85#Text>.

16. Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#top>.

17. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право власності громадян на жилий будинок : постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.11.1991 № 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91#Text>.

18. Узагальнення житлових спорів за 2014-2015 рр.: Апеляційний суд Харківської області: сайт. URL: [https://hra.court.gov.ua/sud2090/inf\\_court/generalization/uzag16c11](https://hra.court.gov.ua/sud2090/inf_court/generalization/uzag16c11).

19. Kurniawan R., Gayo S. The Use of Mediation as Alternative Property Dispute Resolution. *International Journal of Research and Review*. 2023. Vol. 10; Issue: 2; February. P. 330–338.

20. Teremetskyi V., Tokarieva K., Myronenko M., Mishchuk I., Melnychuk Y. Mediation in administrative and legal disputes in Ukraine: a European perspective. *Amazonia Investiga*. 2023. № 12 (70). P. 200–209. <https://doi.org/10.34069/AI/2023.70.10.18>. URL: <https://www.amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/2567>.

Стаття надійшла до редакції 26.02.2024

**Vladyslav I. TEREMETSKYI,**

Doctor in Law, Professor

(Academician F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine)

**Olga E. AVRAMOVA,**

PhD in Law, Associate Professor

(Academician F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine)

**MEDIATION PROCEDURE WHILE CONSIDERING HOUSING DISPUTES**

The article identifies the specifics of the mediation procedure in resolving housing disputes. It is noted that the institution of mediation serves as one of the means of protecting rights within the framework of non-jurisdictional forms of legal protection, particularly in civil, family, and housing matters. It is indicated

that housing disputes encompass conflicts regarding: housing privatization; forced eviction from housing; occupancy of housing; acquisition of housing rights; preservation of the housing stock; termination of lease agreements; cessation of residential servitudes; provision of housing and communal services. It is determined that mediation can be applied: 1) at the onset of a dispute, as a preventive measure (the mediator will undertake functions to shape the parties' will aimed at preventing conflict and ensuring their lawful behavior); 2) as a procedure for resolving an existing dispute (the mediator enters into the dynamics of the contentious legal relationship, with their function directed towards protecting rights and restoring the regime of legality). Alternative dispute resolution is conducted within the framework of the mediation procedure. Dispute resolution can be achieved through the conclusion of a mediation agreement. It is emphasized that mediation is terminated as a result of: the expiration of the mediation period and/or the expiration of the mediation agreement; premature termination of the mediation procedure (in case of refusal by at least one of the mediation parties or the mediator(s) to participate in mediation); 3) the practical impossibility of further mediation procedure (in case of the death of a natural person who is a party to mediation, or the liquidation of a legal entity that is a party to mediation; in case of recognition of a mediation party or mediator(s) as legally incapacitated or as a person whose civil capacity is limited).

**Keywords:** *mediation, form of protection, means of protection, housing, dispute resolution, mediation agreement, mediation procedure, mediator.*