

УДК 349.4:332.27 (477)

DOI <https://doi.org/10.31392/NPU-nc.series18.2024.43.12>

Федчишин Д. В., Ігнатенко І. В.

МЕДІАЦІЯ ЯК АЛЬТЕРНАТИВНИЙ СПОСІБ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЗА УЧАСТІ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ

Стаття присвячена розгляду медіації як альтернативного способу вирішення земельних спорів, з метою підвищення рівня захисту прав на землю юридичних осіб. Дослідження показало, що медіація для врегулювання земельних спорів юридичними особами на сьогодні в Україні використовуються рідко. Як правило, вони звертаються до суду за захистом своїх прав на землю через те, що кожна зі сторін впевнена у своїй позиції та не готова до пошуку компромісних рішень. Наголошується на необхідності розвитку альтернативних способів вирішення спорів, зокрема медіації. Ухвалення Закону України «Про медіацію» хоча і є значним кроком уперед на цьому шляху, але потребує вдосконалення. Зокрема, для досягнення головної мети – зменшення навантаження на суди загальної юрисдикції та скорочення витрат на правосуддя – необхідно запровадити обов'язкове медіаційне застереження у договорах купівлі-продажу та оренди земельних ділянок. Крім того, пропонується закріпити на законодавчому рівні положення про те, що у разі використання медіації при вирішенні земельних спорів для медіаторів необхідна наявність юридичної освіти із земельного профілю. Наголошується на необхідності імплементації в національне законодавство Директиви 2008/52/ЄС, зокрема, щодо можливості примусового виконання угод, укладених у процесі медіації. В статті робиться висновок, що застосування медіації не лише допоможе зменшити навантаження на суди, але й сприятиме більшій справедливості та швидкості у вирішенні земельних конфліктів щодо прав на землю юридичних осіб. Окремо приділено увагу конкретним ситуаціям, в яких медіація може бути ефективним інструментом для юридичних осіб під час вирішення конфліктів, пов'язаних з землею: 1) щодо оренди землі; 2) щодо меж земельних ділянок; 3) корпоративні спори щодо земельних активів; 4) щодо екологічних наслідків використання земель; 5) щодо спільного використання земель.

Ключові слова: альтернативні способи вирішення спорів, земельні спори, позасудовий спосіб, медіація, землекористування, земельні правовідносини, права на землю, приватні юридичні особи, право власності на земельні ділянки, захист права власності на землю.

Вступ. В умовах сучасної ринкової економіки земля виступає вагомим каталізатором розвитку економічних правовідносин, оскільки є привабливим активом для інвесторів та підприємців. Захист прав юридичних осіб на земельні ділянки рідко стає окремим предметом наукових досліджень, однак на практиці у цій сфері виникає значна кількість правових питань. Зокрема, це призводить до судових спорів щодо встановлення права власності на земельні ділянки. У таких випадках належний вибір способу захисту прав є критично важливим для збереження правомірних претензій юридичних осіб на конкретні земельні ділянки, які мають суттєве значення для їхньої господарської діяльності.

На сьогодні більшість земельних спорів вирішуються в судовому порядку, що є традиційним і загальноновизнаним способом правового захисту прав. Судові розгляди, хоча й гарантують офіційне вирішення спору, однак вимагають значних витрат часу, коштів, а також можуть призводити до затяжних конфліктів між сторонами. Зокрема, Європейський суд з прав людини неодноразово виносив рішення проти України у справах стосовно порушення статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, а саме – права на справедливий суд у контексті надмірної тривалості судового розгляду справ. На сучасному етапі розвитку судової системи гостро стоїть питання щодо її реформування, насамперед через те, що останнім часом вона досить завантажена і не справляється з наявним обсягом справ. Одним із напрямів вирішення проблеми із завантаженістю судів загальної юрисдикції справами є застосування медіації як альтернативного способу вирішення земельних спорів.

Стан опрацювання проблематики. Правові питання забезпечення вирішення земельних спорів із застосуванням медіації ставало предметом ретельного дослідження багатьох

українських науковців у галузі права. Зокрема, слід відзначити внесок таких дослідників, як О. Г. Бондар, Д. В. Бусуйок, В. А. Духневич, Н. В. Карпінська, І. О. Костяшкін, П. Ф. Кулинич, Т. В. Курман, Л. В. Лейба, Т. В. Лісова, В. В. Носік, В. Ю. Уркевич, Т. Є. Харитоновна, М. В. Шульга та інших. Їхні праці стали важливим внеском у формування правових підходів до врегулювання земельних спорів та інтеграцію медіації як ефективного механізму в цій галузі.

Метою статті є аналіз медіації як альтернативного способу вирішення земельних спорів за участі юридичних осіб.

Результати дослідження. В Україні, де земельні конфлікти є частими і тривалими через переважаність судів і складність правового регулювання земельних питань, медіація може відігравати важливу роль. Земельні спори за участі юридичних осіб нерідко стосуються великих активів і стратегічних інтересів, а їх розгляд у суді може затягуватися на роки, створюючи ризики для бізнесу, інвестиційної привабливості та економічної стабільності. Медіація може забезпечити можливість швидкого, конфіденційного та менш затратного врегулювання спорів, орієнтуючись на взаємні інтереси сторін і збереження партнерських відносин. Вона дозволяє уникнути формальних і затяжних судових процедур, сприяючи вирішенню конфліктів шляхом компромісів і конструктивного діалогу. В умовах децентралізації та розвитку правової культури в Україні медіація може стати важливим інструментом для сталого управління земельними ресурсами та розвитку правового середовища, орієнтованого на злагоджене співіснування бізнесу і громади.

Процес медіації врегульовано Законом України «Про медіацію» від 16 листопада 2021 року [1]. В наведеному законі закріплено саме поняття медіації, окреслено основні принципи її проведення, порядок звернення до медіатора, а також кваліфікаційні вимоги до особи, яка здійснює цю процедуру. Деякі його положення є суперечливими.

Зокрема, для ефективності застосування медіації у вирішенні земельних спорів, як і інших категорій спорів, треба звернути увагу на вимоги до особи медіатора. Зазначене можна віднести до одного з недоліків Закону, а саме відсутність перевірки знань за результатом проходження лише 90 годин навчання та підвищення кваліфікації, що може призвести до формальності отримання сертифікату медіатора та відсутності кваліфікованих експертів. Зокрема, у Франції для проведення сімейної медіації обов'язковим є наявність диплому сімейного медіатора. Навчання сімейних медіаторів проводиться лише акредитованими організаціями, а сам диплом видається регіональним агентством після навчання чи підтвердження сертифікаційних тестів. Крім того, сімейний медіатор повинен мати професійну освіту у юридичній, соціальній та медичній сфері. В Україні законодавством не встановлено спеціальних вимог щодо діяльності медіаторів, що є значною перешкодою у розвитку процедури медіації. Уявляється слушним закріпити на законодавчому рівні положення про те, що у разі використання медіації при вирішенні земельних спорів для медіаторів необхідна наявність юридичної освіти із земельного профілю. Це дозволить забезпечити більш компетентний підхід до вирішення земельного спору.

Закон України «Про медіацію» виключає можливості вирішення земельного спору за допомогою процедури медіації, коли спір впливає чи може вплинути на права та законні інтереси третіх осіб, які не є учасниками цієї медіації. Прикладом ситуації, коли сторони не можуть захищати свої права на землю через медіацію, є виконання робіт з приведення будівлі, розташованої на земельній ділянці, до належного стану, якщо ці роботи зачіпають права та інтереси третіх осіб внаслідок того, що здійснення робіт з демонтажу, розбору конструкцій прибудови, відновлення стіни основної будівлі не може здійснюватися без використання прилеглої до неї земельної ділянки та заповдіання незручностей (шуму, будівельного пилу та сміття).

Вищезгаданим Законом також встановлено, що фізичні та юридичні особи можуть звернутись до медіатора для проведення медіації як до звернення до суду, третейського суду, міжнародного комерційного арбітражу, так і під час судового, третейського чи арбітражного провадження або під час виконання рішення суду, третейського суду чи міжнародного комерційного арбітражу. Медіація проводиться за взаємною згодою сторін медіації з урахуванням принципів добровільності, конфіденційності, нейтральності та незалежності медіатора, самовизначення та рівності прав сторін медіації. Добровільність процедури означає, що сторони вступають у процедуру

медіації чи завершують її з власного бажання і не можуть бути примушені до цього. Для досягнення головної мети – зменшення навантаження на суди загальної юрисдикції та скорочення витрат на правосуддя – необхідно запровадити обов'язкове медіаційне застереження у договорах купівлі-продажу та оренди земель. Це означатиме, що перед зверненням до суду сторони повинні спробувати вирішити конфлікт шляхом медіації, залучаючи експертів за потреби.

На сьогодні в Україні судові органи не мають права вимагати від сторін перед зверненням до суду проходити процедуру медіації. Однак у зарубіжних країнах (зокрема, Великій Британії) суди рекомендують застосувати процедуру медіації при врегулюванні спору. У випадках, коли сторони відмовляються від медіації, суд розцінює це як факт опору до розв'язання конфлікту і може застосувати заходи відповідальності. До санкцій за ухилення від процедури медіації належать штрафи, а також стягнення компенсації за судові витрати від сторони, яка ухиляється від процедури медіації.

Крім того, згідно з австрійським цивільно-процесуальним кодексом, суддя зобов'язаний у необхідних випадках вказати сторонам на можливість застосування альтернативних способів врегулювання спорів, у тому числі медіації, та проінформувати про організації, які займаються дружнім врегулюванням спорів (ст. 204(1)). Федеральний Верховний Суд Німеччини у своєму рішенні від 13 лютого 2007 р. визначив, що дружнє вирішення спорів має пріоритет перед судовим розглядом. Суддя має право рекомендувати сторонам звернутися до процедури медіації та за згодою сторін призупинити судовий розгляд на час проведення медіації (розділ 278a(2) ЦПК).

Сьогодні медіація – це визнаний та затребуваний механізм вирішення суперечок [2, с. 213]. Медіація є частиною правової системи багатьох європейських країн, що підтверджується включенням норм про медіацію до цивільного законодавства, а також судовою практикою. При цьому велику роль у розвитку медіації грають суди, які націлюють сторони на застосування медіації. Проте в українському законодавстві не закріплено положення, згідно з яким суди мають пропонувати сторонам конфлікту спробувати врегулювати конфлікт за допомогою медіаційної процедури.

Як наголошується в юридичній літературі, ефективність функціонування інституту медіації на рівні національних правопорядків багато в чому залежить від здійсненості угод за результатами медіації [3, с. 113]. Згідно з Директивою 2008/52/ЄС Європейського парламенту та Ради, що стосується певних аспектів медіації у цивільних та комерційних справах, держави-члени повинні забезпечити можливість примусового виконання угод, укладених у процесі медіації, особливо стосується досудових медіативних угод. Такі угоди, досягнуті в рамках медіації, є обов'язковими для сторін і можуть бути примусово виконані судом [4]. 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 [5, 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 літературі наголошувалося про те, що угода за результатами медіації або її окремі положення можуть бути затверджені судом відповідно до законодавства [6, с. 339]. Крім того, можна вести мову і про нотаріальне посвідчення угод, які виникають з медіації. У Великій Британії також практикується затвердження судом таких позасудових угод, що надає їм статус арбітражного рішення. Аналіз досвіду Великої Британії в популяризації медіації як способу вирішення земельних спорів підтверджує, що застосування вже розроблених підходів, можуть суттєво сприяти успішному розвитку медіації в Україні. Необхідно також зазначити, що в рамках інтеграції України в ЄС, законодавець повинен буде імплементувати в національне законодавство Директиву 2008/52/ЄС.

Вирішення земельних спорів в Україні за допомогою медіації наразі використовуються недостатньо. Зазвичай юридичні особи звертаються до суду для захисту своїх прав на землю, оскільки кожна зі сторін впевнена у своїй правоті і не готова шукати компромісні рішення. Сторони, хоча й ознайомлені з можливістю врегулювання спорів за допомогою медіації,

не звертаються за нею саме через відсутність в українському законодавстві імперативного розпорядження на виконання медіативної угоди. Таким чином, існує необхідність нормативно врегульованого обов'язку сторін виконувати таку угоду. Наприклад, можливість надання права нотаріусам видавати виконавчі документи щодо укладених угод. Така ситуація може мати місце у разі виникнення спору про наслідування земельної ділянки кількома спадкоємцями, які в медіативному порядку досягли угоди.

Окремо варто приділити увагу конкретним ситуаціям, в яких медіація може бути ефективним інструментом для юридичних осіб під час вирішення конфліктів, пов'язаних з землею. Медіація в земельних спорах може застосовуватися в різних ситуаціях, що виникають у зв'язку з володінням, використанням або управлінням земельними ділянками [7, с. 204]. Як відомо, основою земельних відносин в економічно розвинених країнах є приватна власність на землю. При цьому, досить велика частина сільських товаровиробників є користувачами земельних ділянок, але не власниками землі [8, с. 277]. Не виключенням є і юридичні особи, які часто орендують земельні ділянки різного цільового призначення для ведення бізнесу, сільськогосподарської чи промислової діяльності. В процесі цього можуть виникати спори щодо підвищення орендної плати, невиконання умов договору однією зі сторін або ж зміни строків оренди чи розірвання договору. Наприклад, великий агрохолдинг орендує сільськогосподарські землі в громади. Згодом громада вимагає збільшити орендну плату, обґрунтовуючи це підвищенням ринкової вартості землі. Орендар вважає підвищення надмірним і загрожує розірвати договір. Через судовий процес це може затягнутися на роки, а підприємство не зможе ефективно планувати свою діяльність. В такому випадку, медіація може бути в нагоді. Зокрема, за її допомогою сторони можуть узгодити поступове підвищення орендної плати; скоригувати умови договору оренди таким чином, щоб обидві сторони отримали вигоду (довгостроковий договір для орендаря та справедлива орендна плата для орендодавця).

Крім того, юридичні особи досить часто стикаються з конфліктами щодо точного визначення меж ділянок, особливо якщо ділянка прилягає до землі іншої компанії або фізичних осіб. Більш того, в умовах проведення земельного реформування питома вага межових спорів суттєво зростає [9, с. 78]. А неправильне розмежування може призвести до обмеження доступу або використання частини землі. Така ситуація може виникнути між юридичними особами, які володіють сусідніми промисловими ділянками. Одна з них планує розширити свою інфраструктуру, але виявляє, що частина території, яку вона вважала своєю, використовувалась сусідньою компанією. Спір може стосуватися не лише прав власності, а й межі земельних ділянок. В такій ситуації медіатор може допомогти сторонам узгодити реальне розташування меж, організувати проведення незалежної експертизи для уточнення кадастрових даних. Можливим результатом може бути взаємний обмін ділянками або договір про спільне використання частини землі.

Розглядаючи можливі випадки застосування медіації неможливо не оминати корпоративні спори щодо земельних активів юридичних осіб. Земля часто є важливим активом для юридичної особи, і суперечки можуть виникати між співвласниками, акціонерами або керівництвом останньої щодо використання, продажу або розподілу цих активів. Так, наприклад, декілька співвласників аграрної компанії не можуть домовитися щодо поділу земельних ділянок під час вирішення питання про подальшу діяльність юридичної особи. Один із співвласників хоче продати свою частину ділянки, а інші бажають продовжувати використання землі. Медіація може допомогти співвласникам домовитися про розподіл земельних активів або знайти інший вигідний варіант: наприклад, укласти договір купівлі-продажу частки або передати активи одному зі співвласників із компенсацією іншим.

Також можуть виникати спори щодо екологічних наслідків використання земель юридичними особами. Зокрема, при здійсненні своєї діяльності, особливо в промислових секторах, юридичні особи можуть зіткнутися з претензіями від громад або інших органів влади щодо екологічних наслідків їхньої діяльності на відповідних земельних ділянках (забруднення, порушення екологічних норм). Так, промислове підприємство, використовуючи земельну ділянку для видобутку корисних копалин, викликає занепокоєння у місцевих жителів через

забруднення навколишнього середовища. Громада погрожує судовим процесом, а підприємство стверджує, що воно дотримується всіх екологічних норм. В такій ситуації медіація може допомогти компанії і громаді домовитися про реальні екологічні заходи для зменшення шкоди довкіллю. Наприклад, компанія може зобов'язатися фінансувати проекти з покращення екологічної ситуації в регіоні або погодитися на незалежний моніторинг екологічних впливів своєї діяльності.

Нарешті спори за участі юридичних осіб можуть виникнути щодо спільного використання земель, адже досить часто суміжні земельні ділянки спільно використовуються для доступу до об'єктів інфраструктури (дороги, комунікації). Спори виникають, коли одна сторона обмежує доступ або змінює умови спільного використання. Це, наприклад, використання юридичними особами однієї дороги для доступу до своїх виробничих об'єктів. Одне з підприємств планує розширити територію і обмежує використання дороги для іншого підприємства. За таких умов медіатор може допомогти знайти рішення, яке дозволить обом сторонам ефективно використовувати дорогу або інші спільні об'єкти інфраструктури. Можливо матиме місце укладення договору про спільне використання з чіткими зобов'язаннями та компенсаціями або договору сервітуту.

Для вирішення вищенаведених спорів при використанні земель юридичними особами необхідно зосередитися на розвитку та розповсюдженні медіації як альтернативного способу врегулювання спорів. Пріоритети в землекористуванні постійно змінюються у відповідності з розвитком суспільства [10, с. 2]. Створення більш ефективної системи альтернативного вирішення спорів не лише допоможе зменшити навантаження на суди, але й сприятиме більшій справедливості та швидкості у вирішенні земельних конфліктів, розширить можливість суб'єктів земельних правовідносин у виборі засобів врегулювання спорів, підвищить якість та продуктивність їх вирішення, сприятиме збереженню та зміцненню партнерських відносин між їхніми учасниками.

Висновок. Медіація в земельних спорах за участі юридичних осіб може бути ефективним інструментом для вирішення конфліктів, який дозволяє уникнути складних і тривалих судових процесів. Вона забезпечує гнучкість і швидкість у прийнятті рішень, що є особливо важливим для бізнесу, який прагне зберегти безперервність своєї діяльності. Оскільки земельні питання часто включають не лише правові, а й технічні, екологічні та соціальні аспекти, медіація дозволяє врахувати широкий спектр інтересів усіх сторін, досягнувши компромісу, вигідного для бізнесу, громади та держави. Медіація сприяє зниженню рівня напруженості, допомагає сторонам знайти спільну мову і запобігти ескалації конфлікту, що могло б призвести до тривалих і дорогих судових розглядів. Крім того, конфіденційність процесу медіації захищає бізнес від зайвого розголосу, зберігаючи репутацію компанії та комерційну таємницю.

Завдяки своїй добровільності та орієнтації на інтереси всіх сторін, медіація дозволяє розробляти індивідуальні рішення, які враховують специфіку земельного спору. Це може бути особливо корисним у випадках, коли стандартні правові механізми не дають можливості досягти бажаного результату, або ж коли сторони бажають зберегти тривалі партнерські відносини. Медіація може стати ключовим інструментом для ефективного управління земельними активами та уникнення конфліктів у майбутньому.

Використана література:

1. Про медіацію: Закон України від 16 листопада 2021 року № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#Text>
2. Федчишин Д. В. Медіація як альтернативний спосіб захисту прав на землю. *Публічне право*. 2018. № 3. С. 211–218.
3. Цувіна Т. А. Національні механізми виконання угод за результатами медіації: досвід країн ЄС та українські перспективи. *Проблеми законності*. 2022. № 158. С. 110–123.
4. Directive 2008/52/EC of the European Parliament and of the Council of 21 May 2008 on certain aspects of mediation in civil and commercial matters. URL: <http://data.europa.eu/eli/dir/2008/52/oj>
5. Валянська Т. П. Угода за результатами медіації та мирова угода у сфері вирішення земельних спорів. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2024. Вип. 82. Ч. 2. С. 47–52.

6. Бусуйок Д. В. Сучасний стан розвитку законодавчих засад медіації земельних спорів. *Часопис Київського університету права*. 2020. № 2. С. 337–341.
7. Федчишин Д. В. Земельно-правові аспекти застосування медіації в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2024. Вип. 85. Ч. 2. С. 201–205.
8. Ігнатенко І.В., Федчишин Д.В. Аналіз закордонного досвіду щодо особливостей використання земель (на прикладі Великої Британії та Канади). *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. № 1. С. 276–279.
9. Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1 (42). С. 75–81.
10. Шульга М. В., Ігнатенко І. В. Організаційно-правове забезпечення управління землями в межах населених пунктів. *Часопис Національного університету "Острозька академія"*. 2016. № 2(14). С. 1–17.

References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2021). Pro mediatsiiu [On mediation]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, no. 7, art. 22. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#Text> [in Ukrainian].
2. Fedchyshyn D. (2018). Mediatsiia iak alternatyvnyi sposib zakhystu prav na zemliu [Mediation as an alternative way of protecting land rights]. *Publichne pravo*. No. 3. P. 211–218. [in Ukrainian].
3. Tsvina T. (2022). Natsionalni mekhanizmy vykonannya uhod za rezultatamy mediatsii: dosvid krayin ES ta ukrayinski perspektyvy [National mechanisms for the implementation of agreements based on the results of mediation: the experience of EU countries and Ukrainian perspectives]. *Problemy zakonnosti*. No. 158. P. 110–123. [in Ukrainian].
4. Directive 2008/52/EC of the European Parliament and of the Council of 21 May 2008 on certain aspects of mediation in civil and commercial matters. URL: <http://data.europa.eu/eli/dir/2008/52/oj>
5. Valyanska T. (2024). Uhoda za rezultatamy mediatsii ta myrova uhoda u sferi vyrishennia zemelnykh sporiv [Agreement on the results of mediation and settlement agreement in the field of land dispute resolution]. *Naukovyi Visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Is. 82. P. 2. P. 47–52. [in Ukrainian].
6. Busuyok D. (2020). Suchasnyy stan rozvytku zakonodavchykh zasad mediatsii zemelnykh sporiv [The current state of development of the legislative foundations of mediation of land disputes]. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava*. No. 2. P. 337–341. [in Ukrainian].
7. Fedchyshyn D. (2024). Zemelno-pravovi aspekty zastosuvannia mediatsii v Ukrayini [Land-legal aspects of use of mediation in Ukraine]. *Naukovyi Visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Is. 85. P.2. P. 201–205. [in Ukrainian].
8. Ignatenko I., Fedchyshyn D. (2024). Analiz zakordonnoho dosvidu shchodo osoblyvosti vykorystannia zemel (na prykladi Velykoyi Brytanii ta Kanady) [Analysis of foreign experience regarding the peculiarities of land use (on the example of Great Britain and Canada)]. *Yurydychnyi naukovyi elektrinnyi zhurnal*. No. 1. P. 276–279. [in Ukrainian].
9. Shulha M., Ignatenko I., Fedchyshyn D. (2022). Zakonodavchi novely schodo vyrishennia zemelnykh sporiv [Legislative novelties resolution of land disputes]. *Prykarpatskyi yurydychnyi visnyk*. No. 1 (42). P. 75–81. [in Ukrainian].
10. Shulha M., Ignatenko I. (2016). Orhanizaciino-pravove zabezpechennia upravlinnia zemliamy v mezhakh naselennykh punktiv [Organizational legal provision of land management within settlements]. *Chasopys natsionalnoho universytetu "Ostrozka Akademiia"*. No. 2(14). P. 1–17. [in Ukrainian].

Fedchyshyn D. V., Ignatenko I. V. Mediation as an alternative means for resolving land disputes involving legal entities

The article examines mediation as an alternative means for resolving land disputes, with the goal of enhancing the protection of land rights for legal entities. The research indicates that mediation for resolving land disputes involving legal entities is currently rarely used in Ukraine. Typically, legal entities apply to courts to defend their land rights, as each party is often convinced of the validity of its position and reluctant to explore compromise solutions. The authors of the article emphasize the need to develop alternative dispute resolution methods, particularly mediation. The enactment of the Law of Ukraine «On Mediation» represents a significant step forward in this area but still requires improvements. Specifically, to achieve the main objective of reducing the burden on courts of general jurisdiction and lowering the costs of justice, it is necessary to introduce mandatory mediation clauses in land purchase and lease agreements.

Additionally, it is recommended that legislation require mediators handling land disputes to possess legal qualifications with a specialization in land law. The article emphasizes the need to implement Directive 2008/52/EC into national legislation, particularly regarding the enforceability of agreements concluded in the mediation process. The article concludes that the application of mediation will not only help reduce the load on the courts but will also foster greater fairness and speed in resolving land disputes concerning the land rights of legal entities. Special attention is paid to specific scenarios in which mediation can serve as an effective tool for legal entities in resolving land-related conflicts, including: 1) land lease issues; 2) land boundary disputes; 3) corporate disputes regarding land assets; 4) environmental impacts of land use; 5) joint land use.

Key words: *alternative dispute resolution, land disputes, extrajudicial method, mediation, land use, land relations, land rights, private legal entities, land ownership rights, land rights protection.*