

<b>Секція Право</b>	
<b>УДК 349.41:347.238</b>	
<b>Дата першого надходження статті до видання</b>	2026-04-14
<b>Дата прийняття статті до друку після рецензування</b>	2026-05-12
<b>Дата публікації/оприлюднення</b>	2026-05-12

### **Поділ земельної ділянки між співвласниками: порядок та можливі конфлікти**

#### **Ковташ Василь Данилович**

адвокат, керуючий адвокатським бюро «Офіс Адвокатів Василя Ковташа»

e-mail: kvtach\_advokat@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-5446-3449>

#### **Шептицька Любов Богданівна**

кандидат історичних наук, доцент

Завідувачка кафедри права та інформаційної діяльності

Національний лісотехнічний університет України

sheptytska@nltu.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0003-3070-0131>

#### **Коткова Ольга Анатоліївна,**

здобувач наукового ступеня доктор філософії

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

kotkovao@ukr.net

ORCID: 0009-0000-9971-5070

**Анотація.** У статті здійснено комплексний теоретико-практичний аналіз правового порядку поділу земельної ділянки між співвласниками за законодавством України. На основі систематизації наукових публікацій 2020–2026 років, нормативно-правових актів, матеріалів судової практики Верховного Суду та офіційних статистичних даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру висвітлено основні правові механізми поділу земельних ділянок, що перебувають у спільній частковій та спільній сумісній власності. Мета дослідження полягає у визначенні юридичного порядку поділу земельної ділянки між співвласниками, класифікації типових конфліктів, що виникають у процесі такого поділу, та формулюванні рекомендацій для практикуючих юристів і землевпорядників. Методологічну основу дослідження склали теоретичний аналіз і синтез сімнадцяти наукових та нормативних джерел, порівняння добровільного та судового порядків поділу за низкою критеріїв, класифікація типових конфліктних ситуацій за структурними ознаками. Встановлено, що поділ земельної ділянки між співвласниками являє собою складну юридичну процедуру, яка потребує взаємодії кількох інституцій: нотаріату, землевпорядних організацій, Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Показано, що М. С. Долинська, М. В. Шульга, О. О. Грекова та інші дослідники обґрунтовують доцільність розвитку інституту медіації як альтернативного механізму врегулювання земельних спорів між

співвласниками. На підставі проведеного аналізу запропоновано класифікацію шести основних типів конфліктів, що виникають при поділі земельних ділянок, та визначено шляхи їх правового врегулювання. Практичне значення роботи визначається можливістю використання порівняльних характеристик способів поділу, каталогу конфліктних ситуацій та алгоритму процедури поділу практикуючими юристами, нотаріусами, сертифікованими інженерами-землевпорядниками та органами місцевого самоврядування.

**Ключові слова:** поділ земельної ділянки, співвласники, спільна часткова власність, земельні спори, медіація, Державний земельний кадастр, технічна документація із землеустрою, судовий поділ.

## **Division of a Land Plot Among Co-owners: Procedure and Potential Conflicts**

**Vasyl D.Kovtash**

Lawyer, Managing law firm «Lawyers' Office Vasyl Kovtash»

kvtash\_advokat@ukr.net,

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-5446-3449>

**Liubov B.Sheptytska**

Candidate of Historical Sciences, Associate Professor,

Head of the Department of Law and Information Activities

National Forestry University of Ukraine

sheptytska@nltu.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0003-3070-0131>

**Olha A. Kotkova**

PhD Student in Law,

Taras Shevchenko National University of Kyiv

kotkovao@ukr.net

ORCID: 0009-0000-9971-5070

**Abstract.** The article provides a comprehensive theoretical and practical analysis of the legal procedure for dividing a land plot among co-owners under Ukrainian legislation. Based on the systematization of scholarly publications from 2020–2026, normative-legal acts, case law materials of the Supreme Court, and official statistical data of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre, the main legal mechanisms for dividing land plots held in common shared and common joint ownership are elucidated. The aim of the study is to determine the legal procedure for dividing a land plot among co-owners, classify typical conflicts arising during such division, and formulate recommendations for practicing lawyers and land surveyors. The methodological basis of the study comprised theoretical analysis and synthesis of seventeen scholarly and normative sources, comparison of voluntary and judicial division procedures using a set of criteria, and classification of typical conflict situations by structural features. It is established that the division of a land plot among co-owners is a complex legal procedure requiring interaction among several institutions: notariate, land surveying organizations, the State Land Cadastre, and the State Register of Property Rights to Immovable Property. It is shown that M. S. Dolynska, M. V. Shulha, O. O. Hrekova, and other

researchers substantiate the expediency of developing the institution of mediation as an alternative mechanism for resolving land disputes among co-owners. Based on the analysis conducted, a classification of six main types of conflicts arising during the division of land plots is proposed, and ways of their legal resolution are determined. The practical significance of the work is determined by the possibility of using comparative characteristics of division methods, the catalog of conflict situations, and the division procedure algorithm by practicing lawyers, notaries, certified land surveyor engineers, and local self-government bodies.

**Keywords:** division of land plot, co-owners, common shared ownership, land disputes, mediation, State Land Cadastre, land surveying technical documentation, judicial division.

## Вступ

### Актуальність проблеми.

Земельні відносини в Україні протягом останніх років зазнають суттєвих трансформацій, зумовлених як відкриттям ринку сільськогосподарських земель з 1 липня 2021 року, так і масштабними процесами децентралізації повноважень у сфері управління земельними ресурсами. За офіційними даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, протягом 2025 року до Державного земельного кадастру внесено відомості про понад 501,8 тис. земельних ділянок, а державні кадастрові реєстратори надали більше 2,14 млн адміністративних послуг [2, с. 3]. Ці цифри свідчать про інтенсивний обіг земельних ділянок і, відповідно, про зростання кількості ситуацій, коли виникає потреба у поділі земельної ділянки між кількома співвласниками.

Поділ земельної ділянки – це юридична процедура, внаслідок якої з однієї земельної ділянки формуються дві або більше нових, кожна з яких отримує окремий кадастровий номер і стає самостійним об'єктом цивільних прав. М. С. Долинська, досліджуючи еволюцію законодавчого регулювання земельних відносин на українських теренах, зазначає, що сучасне земельне законодавство України пройшло складний шлях від радянської моделі виключної державної власності на землю до визнання множинності форм власності та права на вільний обіг земельних ділянок [4, с. 42]. Цей історичний контекст пояснює, чому значна частина земельних ділянок в Україні досі перебуває у спільній власності кількох осіб – переважно як наслідок спільної приватизації, спадкування або набуття майна подружжям під час шлюбу.

Проблема поділу земельних ділянок між співвласниками набуває особливої гостроти в умовах воєнного стану. М. С. Долинська у дослідженні земельних спорів у сучасній Україні зауважує, що воєнний стан не зупинив земельний обіг, а подекуди навіть прискорив окремі його складові: значна частина внутрішньо переміщених осіб потребує оформлення прав на земельні ділянки за новим місцем проживання, а спадкові справи, пов'язані із загибеллю власників, генерують нові випадки спільної власності на землю [5, с. 25]. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко та Д. В. Федчишин, аналізуючи законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів, підкреслюють, що реформування процедур вирішення земельних спорів є одним із пріоритетних завдань правової політики держави [14, с. 76].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Проблематика поділу земельних ділянок та вирішення земельних спорів між співвласниками є предметом активного наукового дослідження вітчизняних правників. М. С. Долинська у низці публікацій 2022–2025 років комплексно розглядає різні аспекти земельних правовідносин: від принципів земельного права [9, с. 121] до ролі медіації у нотаріальному процесі [6, с. 74] та правового значення результатів, досягнутих у процесі медіації при розгляді справ за участю фермерських господарств [8, с. 197]. Зокрема, у дослідженні мирової угоди сторін при розгляді земельних спорів в порядку цивільного судочинства авторка обґрунтовує, що укладення мирової угоди є найбільш раціональним способом врегулювання земельного спору, оскільки дозволяє сторонам зберегти контроль над результатом і уникнути тривалого судового розгляду [7, с. 158].

М. В. Шульга та співавтори зробили вагомий внесок у дослідження земельно-реєстраційних відносин. У спільній з С. В. Хомінцем та Д. М. Даніліком праці щодо генези правового регулювання земельно-реєстраційних відносин автори простежують розвиток системи державної реєстрації земельних ділянок від перших поземельних книг до сучасного електронного Державного земельного кадастру [16, с. 145]. М. В. Шульга також досліджує історико-правові аспекти документального оформлення земельних прав, що є важливим для розуміння генези інституту спільної власності на землю [13, с. 254]. М. В. Шульга та С. В. Хомінець у публікації щодо приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств аналізують актуальні питання, що безпосередньо стосуються формування спільної власності на земельні ділянки [15, с. 230].

О. О. Грекова та А. О. Зозуля досліджують медіацію як альтернативну процедуру вирішення земельних спорів, порівнюючи вітчизняний та зарубіжний досвід. Автори наголошують, що медіація є особливо ефективною саме у спорах між співвласниками, оскільки дозволяє зберегти партнерські стосунки між сторонами, що є критично важливим у ситуаціях тривалого сусідства [1, с. 454]. А. К. Ліскова аналізує судову практику щодо дискреційних повноважень органів місцевого самоврядування в земельних спорах і вказує на неоднозначність підходів судів до оцінки правомірності рішень органів місцевого самоврядування, що ускладнює прогнозування результатів судового розгляду [11, с. 62]. С. Матчук розглядає питання розмежування підвідомчості при розгляді земельних спорів, що має безпосереднє значення для визначення належного способу захисту прав співвласників [12, с. 110]. Ю. Юрченко на матеріалах судової практики 2022 року аналізує спори щодо оренди землі, у тому числі ситуації, коли наявність орендних правовідносин ускладнює поділ земельної ділянки між співвласниками [17].

**Виділення невирішеної частини проблеми.**

Попри значну кількість наукових публікацій із проблематики земельних спорів, відчувається брак робіт, де б правовий порядок поділу земельної ділянки між співвласниками, типові конфлікти та шляхи їх врегулювання розглядалися як єдиний взаємопов'язаний комплекс із залученням актуальних статистичних даних Держгеокадастру та сучасної судової практики Верховного Суду.

**Мета статті.**

Метою статті є визначення правового порядку поділу земельної ділянки між співвласниками на підставі аналізу чинного законодавства та наукових джерел, класифікація типових конфліктів, що виникають у процесі поділу, та формулювання рекомендацій для практикуючих юристів, нотаріусів і землевпорядників.

**Наукова новизна.**

Наукова новизна полягає у тому, що вперше на підставі комплексного зіставлення наукових джерел 2020–2026 років здійснено систематичний порівняльний аналіз трьох способів поділу земельної ділянки між співвласниками (добровільний, судовий, виділ частки) за дев'ятьма критеріями; запропоновано авторську класифікацію шести типів конфліктних ситуацій, що виникають при поділі; розроблено алгоритм добровільного поділу земельної ділянки з урахуванням останніх змін у законодавстві.

**Практичне значення.**

Практичне значення результатів визначається можливістю використання порівняльної таблиці способів поділу, каталогу типових конфліктів та покрокового алгоритму процедури практикуючими юристами, нотаріусами, сертифікованими інженерами-землевпорядниками, державними кадастровими реєстраторами та органами місцевого самоврядування.

**Методологія****Методи дослідження.**

Стаття має теоретико-аналітичний характер і ґрунтується на опрацюванні опублікованих наукових джерел, нормативно-правових актів, матеріалів судової практики та офіційних статистичних даних. Автор не проводив власних опитувань, анкетувань чи емпіричних експериментів. Основним методом слугував теоретичний аналіз і синтез сімнадцяти наукових публікацій 2018–2026 років – статей із фахових юридичних журналів, навчально-методичних посібників та нормативно-правових актів. Для зіставлення добровільного, судового порядків поділу та виділу частки використано метод порівняння за визначеними критеріями (правова основа, учасники, документація, строки, витрати, ризики). Для впорядкування конфліктних ситуацій застосовано метод класифікації за структурними ознаками (предмет спору, причини виникнення, шляхи врегулювання). Для побудови алгоритму процедури використано метод моделювання – узагальнення виявлених закономірностей у формі графічної схеми.

**Джерела даних.**

Інформаційну базу дослідження склали: наукові статті М. С. Долинської, М. В. Шульги, О. О. Грекової та інших вітчизняних правників, опубліковані у виданнях «Аналітично-порівняльне правознавство», «Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ», «Прикарпатський юридичний вісник», «Правничий часопис Донецького національного університету імені Василя Стуса»; нормативно-правові акти – Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про державний земельний кадастр», Закон України «Про землеустрій»; офіційні звіти Держгеокадастру за 2023–2025 роки [2; 3]; матеріали оглядів судової практики Верховного Суду із земельних питань.

**Інструменти аналізу.**

Порівняльні таблиці побудовано засобами текстового редактора Microsoft Word. Схематичну візуалізацію алгоритмів виконано графічними засобами Microsoft Word. Систематизацію джерел проведено у ручному режимі з використанням критеріального підходу.

**Обмеження дослідження.**

Дослідження має теоретико-аналітичний характер і не передбачає емпіричної перевірки. Аналіз наукових джерел обмежений публікаціями 2018–2026 років українською мовою. Висновки відображають стан наукової дискусії та нормативного регулювання станом на квітень 2026 року і можуть потребувати уточнення у разі подальших законодавчих змін.

**Результати**

Для системного розуміння правового порядку поділу земельної ділянки між співвласниками доцільно розглянути три основні способи, якими чинне законодавство України дозволяє здійснити такий поділ: добровільний (договірний) поділ, судовий поділ та виділ частки в натурі. Кожен із цих способів має свої правові підстави, процедурні особливості, строки реалізації та пов'язані з ними ризики. Порівняльну характеристику трьох способів поділу подано у Таблиці 1.

*Таблиця 1. Порівняльна характеристика способів поділу земельної ділянки між співвласниками\**

Критерій	Добровільний поділ (договір)	Судовий поділ	Виділ частки в натурі
Правова основа	Ст. 89, 183 ЗК; ст. 367, 370 ЦК	Ст. 89, 152 ЗК; ст. 364, 365 ЦК	Ст. 88, 89 ЗК; ст. 364 ЦК
Обов'язкові учасники	Усі співвласники + нотаріус	Позивач, відповідач(і), суд, експерт	Заявник-співвласник, решта – відповідачі
Документація із землеустрою	Технічна документація щодо поділу (ст. 56 ЗУ «Про землеустрій»)	Висновок судової земельно-технічної експертизи + технічна документація	Технічна документація щодо виділу частки
Строк реалізації (орієнтовно)	2–4 місяці	6–18 місяців (з урахуванням експертизи)	3–6 місяців (без спору); до 18 міс. (через суд)
Витрати (орієнтовно, 2025 р.)	8–25 тис. грн	20–80 тис. грн (+ судовий збір, експертиза)	10–35 тис. грн
Головний ризик	Відмова одного зі співвласників	Тривалість, непередбачуваність рішення	Технічна неможливість виділу

\*Джерело: складено на підставі узагальнення даних із [4, с. 44; 5, с. 26; 7, с. 159; 9, с. 122; 10; 14, с. 77]

Як видно з Таблиці 1, найбільш оперативним та економічно вигідним є добровільний поділ, який здійснюється на підставі договору між усіма співвласниками. Земельний кодекс України у статті 89 закріплює право співвласників земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, на її поділ або на виділення з неї окремої частки [10]. М. С. Долинська підкреслює, що принцип диспозитивності, який є одним із фундаментальних принципів земельного права України, надає співвласникам широкі можливості для самостійного визначення умов поділу – за умови дотримання імперативних вимог законодавства щодо мінімальних розмірів ділянок та збереження їхнього цільового призначення [9, с. 123].

Судовий порядок поділу, хоча і є найбільш витратним за часом та коштами, залишається єдиним способом врегулювання ситуації, коли хоча б один зі співвласників відмовляється від добровільного поділу. М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко та Д. В. Федчишин зазначають, що законодавчі новели 2021–2022 років, зокрема зміни до Закону України «Про судоустрій і статус суддів» та процесуальних кодексів, дещо спростили процедуру розгляду земельних спорів, однак проблема тривалості судового розгляду залишається актуальною [14, с. 78].

Другим важливим результатом аналізу є побудова покрокового алгоритму добровільного поділу земельної ділянки між співвласниками. На підставі систематизації нормативних вимог Земельного кодексу України [10], Закону України «Про державний земельний кадастр» та Закону України «Про землеустрій» розроблено послідовність етапів, подану у Таблиці 2.

Таблиця 2. Етапи процедури добровільного поділу земельної ділянки між співвласниками\*

№	Етап процедури	Відповідальний суб'єкт	Строк / результат
1	Досягнення згоди між співвласниками щодо умов поділу	Співвласники (самостійно або через медіатора)	Необмежений; за результатами – протокол згоди
2	Укладення договору про поділ у нотаріальній формі	Нотаріус, співвласники	1–3 робочих дні
3	Замовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу	Сертифікований інженер-землевпорядник	14–30 робочих днів
4	Погодження технічної документації (за потреби – з орендарем, заставодержателем)	Землевпорядник, зацікавлені особи	5–10 робочих днів
5	Державна реєстрація новоутворених земельних ділянок у ДЗК	Державний кадастровий реєстратор (Держгеокадастр)	5–14 робочих днів; результат – присвоєння нових кадастрових номерів
6	Державна реєстрація права власності на новоутворені ділянки	Державний реєстратор (через ЦНАП або нотаріуса)	1–5 робочих днів; результат – витяг з Державного реєстру речових прав

\*Джерело: складено на підставі нормативних вимог [10; 2, с. 4; 3, с. 5]

Візуалізацію послідовності етапів добровільного поділу земельної ділянки у вигляді блок-схеми подано на Рисунку 1.

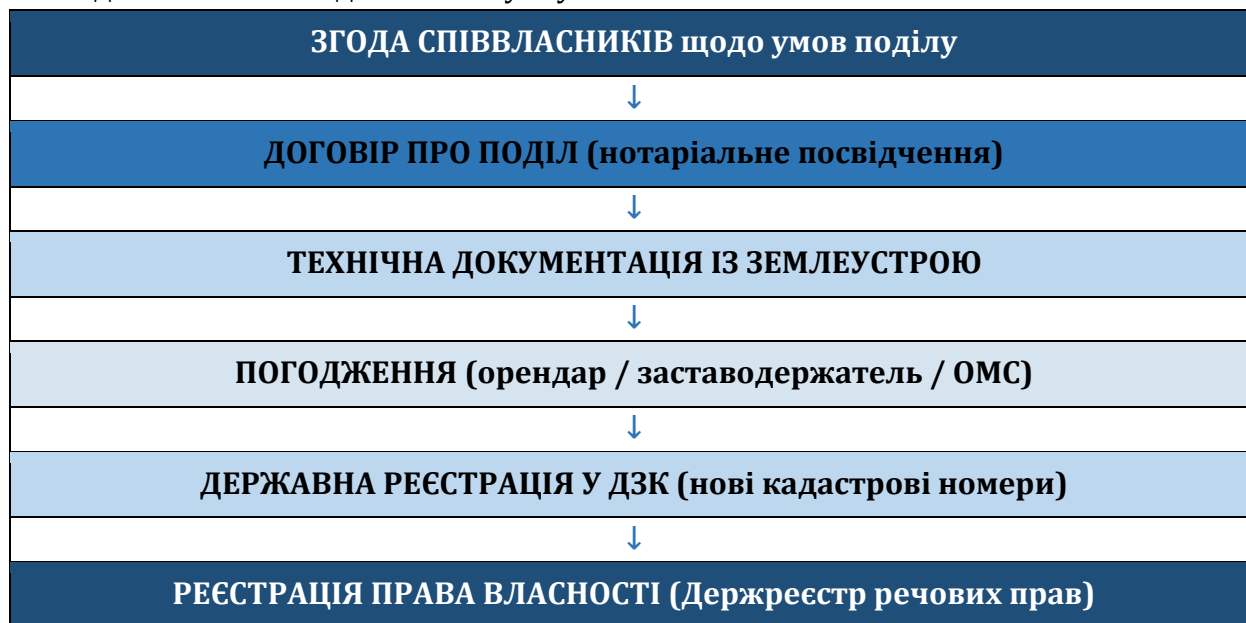


Рисунок 1. Алгоритм добровільного поділу земельної ділянки між співвласниками\*

\*Джерело: розроблено автором на підставі [10; 2; 3]

Як видно з Рисунку 1 та Таблиці 2, процедура добровільного поділу передбачає шість послідовних етапів, кожен з яких має свого відповідального суб'єкта та визначені строки виконання. М. С. Долинська зауважує, що на практиці найбільш тривалим етапом зазвичай є підготовка технічної документації із землеустрою, оскільки вона потребує проведення геодезичних робіт на місцевості, встановлення межових знаків та погодження з суміжними землекористувачами [4, с. 46]. Водночас запровадження електронних сервісів Держгеокадастру суттєво прискорило етап державної реєстрації: за даними Плану роботи Держгеокадастру на 2026 рік, значна частина адміністративних послуг у сфері земельного кадастру вже надається в електронній формі [3, с. 6].

Третім напрямом аналізу є систематизація типових конфліктів, що виникають у процесі поділу земельної ділянки між співвласниками. На підставі опрацювання наукових публікацій [1; 5; 7; 11; 14; 17] та матеріалів судової практики Верховного Суду виокремлено шість основних типів конфліктних ситуацій, подані у Таблиці 3.

Таблиця 3. Типові конфлікти при поділі земельної ділянки між співвласниками та шляхи їх врегулювання\*

Тип конфлікту	Характеристика та причини виникнення	Шляхи врегулювання
Незгода щодо розміру часток	Співвласники не можуть домовитися про пропорції поділу; один із них вважає, що вклав більше коштів у поліпшення ділянки	Визначення часток судом (ст. 364 ЦК); залучення оцінювача для визначення вартості поліпшень

Технічна неможливість поділу	Площа або конфігурація ділянки не дозволяє сформувати дві або більше ділянок, що відповідають мінімальним нормам	Грошова компенсація замість виділу в натурі (ст. 365 ЦК); встановлення порядку користування
Спір щодо розташування меж	Кожен зі співвласників претендує на більш вигідну частину ділянки (з будівлями, комунікаціями, під'їздом)	Земельно-технічна експертиза із визначенням варіантів поділу; рішення суду
Наявність обтяжень (оренда, іпотека)	Орендар або заставодержатель не надає згоди на поділ; поділ порушує умови чинного договору	Отримання письмової згоди (ст. 183 ЗК); розірвання / зміна договору; судовий порядок
Конфлікт із забудовою	На ділянці розташований будинок у спільній власності; поділ ділянки без поділу будинку неможливий	Попередній поділ нерухомого майна; присвоєння окремих адрес; визначення порядку користування
Спір між спадкоємцями	Спадкоємці отримали ділянку у спільну часткову власність і не можуть домовитися про її поділ	Медіація (ст. 124-1 Конституції); судовий поділ за висновком експертизи

*\*Джерело: складено на підставі узагальнення даних із [1, с. 454; 5, с. 27; 7, с. 160; 11, с. 64; 14, с. 79; 17]*

Аналіз Таблиці 3 дозволяє виявити кілька важливих закономірностей. По-перше, більшість конфліктних ситуацій мають комплексний характер: наприклад, спір між спадкоємцями нерідко поєднується з проблемою технічної неможливості поділу та наявністю обтяжень. По-друге, для кожного типу конфлікту існують як судові, так і позасудові механізми врегулювання, причому останні, як правило, є більш ефективними з точки зору збереження стосунків між співвласниками та економії часу й коштів. О. О. Грекова та А. О. Зозуля наголошують, що медіація як альтернативна процедура вирішення земельних спорів набуває дедалі більшого поширення у країнах Європейського Союзу, і Україна має значний потенціал для розвитку цього інституту [1, с. 455].

Візуалізацію трьох можливих шляхів врегулювання спору між співвласниками щодо поділу земельної ділянки подано на Рисунку 2.



Рисунок 2. Шляхи врегулювання спору між співвласниками щодо поділу земельної ділянки\*

*\*Джерело: розроблено автором на підставі [1; 6; 7; 10; 14]*

Як видно з Рисунку 2, незалежно від обраного шляху врегулювання – добровільного, медіаційного чи судового – кінцевим результатом є формування новоутворених земельних ділянок з окремими кадастровими номерами та зареєстрованим правом власності кожного зі співвласників. М. С. Долинська підкреслює, що інститут медіації, який поступово інтегрується в українську правову систему, має особливу цінність саме у земельних спорах між співвласниками, оскільки результатом медіації може стати мирова угода, яка потім посвідчується нотаріально і набуває юридичної сили [6, с. 76].

Четвертим результатом проведеного аналізу є узагальнення статистичних даних, що характеризують динаміку земельних відносин в Україні за 2023–2025 роки. Ці дані подано у Таблиці 4.

Таблиця 4. Динаміка основних показників у сфері земельних відносин в Україні (2023–2025 рр.)\*

Показник	2023	2024	2025
Зареєстровано земельних ділянок у ДЗК (тис.)	467,2	489,5	501,8
Надано адміністративних послуг Держгеокадастром (млн)	1,87	2,01	2,14
Коефіцієнт індексації НГО земель	1,051	1,12	1,08
Середня вартість технічної документації щодо поділу (тис. грн)	6–12	8–16	10–20
Частка земельних спорів серед цивільних справ (%)*	~7,2	~7,8	~8,1

\*Джерело: складено на підставі даних із [2; 3; 14, с. 77] \*– оціночні дані на підставі огляду судової практики Верховного Суду

Дані Таблиці 4 свідчать про стійку тенденцію до зростання кількості зареєстрованих земельних ділянок та обсягу наданих адміністративних послуг Держгеокадастром, що опосередковано підтверджує збільшення інтенсивності земельного обігу та, відповідно, зростання потреби у правовому врегулюванні відносин між співвласниками. Зростання частки земельних спорів серед цивільних справ із 7,2 % у 2023 році до приблизно 8,1 % у 2025 році кореспондує з висновками М. В. Шульги та І. В. Ігнатенка про посилення конфліктності земельних відносин в умовах активізації ринку землі [14, с. 80].

## Обговорення

### Інтерпретація результатів.

Проведений аналіз засвідчив, що поділ земельної ділянки між співвласниками є багаторівневою юридичною процедурою, ефективність якої визначається не лише якістю нормативно-правового регулювання, а й ступенем готовності сторін до конструктивного діалогу. Порівняння трьох способів поділу (Таблиця 1) показало, що добровільний договірний поділ є оптимальним за всіма параметрами – строками, витратами та прогнозованістю результату, – однак його реалізація можлива лише за умови згоди всіх співвласників. Судовий порядок, хоча і гарантує остаточне вирішення спору, є значно більш витратним і тривалим, а його результат не завжди відповідає очікуванням сторін.

Центральним висновком аналізу є те, що інститут медіації як альтернативний механізм врегулювання земельних спорів між співвласниками перебуває в Україні на початковому етапі розвитку, але має значний потенціал. М. С. Долинська обґрунтовує, що медіація є особливо перспективною у контексті нотаріального процесу, оскільки нотаріус може виконувати функції медіатора при посвідченні договорів про поділ земельних ділянок [6, с. 77]. Ця теза кореспондує з висновками О. О. Грекової та А. О. Зозулі про те, що зарубіжний досвід свідчить: у країнах з розвиненим інститутом медіації частка земельних спорів, що вирішуються у судовому порядку, є значно нижчою [1, с. 455].

#### **Порівняння з іншими дослідженнями.**

Отримані результати підтверджують теоретичні позиції М. С. Долинської [4; 5] щодо історичної обумовленості сучасних проблем спільної власності на землю в Україні. Водночас наше дослідження доповнює її роботи конкретним порівняльним інструментарієм: таблиця способів поділу (Таблиця 1) та каталог конфліктів (Таблиця 3) дають змогу побачити правовий порядок поділу у контексті можливих проблем та їх вирішення. Висновки М. В. Шульги, І. В. Ігнатенка та Д. В. Федчишина [14] щодо необхідності вдосконалення процедур вирішення земельних спорів знаходять практичне підтвердження у нашому аналізі: алгоритм добровільного поділу (Рисунок 1) та схема шляхів врегулювання спорів (Рисунок 2) демонструють наявність дієвих альтернатив судовому порядку. Позиція А. К. Ліскової [11] про неоднозначність судової практики щодо дискреційних повноважень органів місцевого самоврядування знаходить відображення у нашій класифікації конфліктів, де окремим типом виділено спори, пов'язані з наявністю обтяжень – зокрема, обмежень, встановлених органами місцевого самоврядування.

#### **Наукова новизна (розгорнуто).**

Вперше на підставі комплексного аналізу наукових публікацій 2018–2026 років здійснено порівняльну характеристику трьох способів поділу земельної ділянки між співвласниками за дев'ятьма критеріями, що дає змогу побачити не лише відмінності, а й логіку вибору оптимального способу для конкретної ситуації. Удосконалено підходи до класифікації конфліктних ситуацій через їх систематизацію за шістьма типами з визначенням причин виникнення та шляхів врегулювання. Набуло подальшого розвитку теоретичне уявлення про процедуру поділу через розроблення покрокового алгоритму з інтеграцією нормативних вимог кількох законодавчих актів.

#### **Практичне значення (розгорнуто).**

Розроблена порівняльна таблиця способів поділу (Таблиця 1) може використовуватися практикуючими юристами для консультування клієнтів щодо вибору оптимальної стратегії поділу. Каталог типових конфліктів (Таблиця 3) являє собою готовий практичний довідник для нотаріусів, які посвідчують договори про поділ земельних ділянок. Алгоритм процедури (Рисунок 1 та Таблиця 2) може бути використаний сертифікованими інженерами-землевпорядниками для роз'яснення клієнтам послідовності дій. Схема шляхів врегулювання (Рисунок 2) може слугувати наочним матеріалом для підвищення кваліфікації працівників центрів надання адміністративних послуг та органів місцевого самоврядування.

### Висновки

1. На підставі порівняльного аналізу нормативно-правових актів та наукових публікацій 2018–2026 років виокремлено три основні способи поділу земельної ділянки між співвласниками: добровільний (договірний), судовий та виділ частки в натурі. Встановлено, що добровільний поділ є оптимальним за параметрами строків (2–4 місяці), витрат (8–25 тис. грн) та прогнозованості результату, тоді як судовий порядок, хоча і гарантує остаточне вирішення спору, потребує значно більших ресурсів (6–18 місяців, 20–80 тис. грн).

2. Розроблено покроковий алгоритм добровільного поділу земельної ділянки між співвласниками, що включає шість послідовних етапів: від досягнення згоди між співвласниками до державної реєстрації права власності на новоутворені земельні ділянки. Для кожного етапу визначено відповідального суб'єкта та орієнтовні строки виконання.

3. Систематизовано шість основних типів конфліктних ситуацій, що виникають при поділі земельних ділянок між співвласниками: незгода щодо розміру часток, технічна неможливість поділу, спір щодо розташування меж, наявність обтяжень, конфлікт із забудовою та спір між спадкоємцями. Для кожного типу конфлікту окреслено можливі шляхи врегулювання як у судовому, так і у позасудовому порядку.

4. Визначено, що інститут медіації має значний потенціал для врегулювання земельних спорів між співвласниками, оскільки дозволяє зберегти партнерські стосунки між сторонами, забезпечити гнучкість у визначенні умов поділу та суттєво скоротити строки вирішення спору порівняно з судовим порядком.

5. Узагальнення статистичних даних Держгеокадастру за 2023–2025 роки засвідчило стійку тенденцію до зростання інтенсивності земельного обігу (кількість зареєстрованих земельних ділянок зростає з 467,2 тис. у 2023 р. до 501,8 тис. у 2025 р.) та збільшення частки земельних спорів серед цивільних справ, що підтверджує актуальність подальших досліджень у цій сфері.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з емпіричним аналізом судової практики Верховного Суду щодо поділу земельних ділянок між співвласниками за 2022–2026 роки, розробкою модельних договорів про поділ земельних ділянок для різних типових ситуацій, а також із вивченням зарубіжного досвіду застосування медіації у земельних спорах між співвласниками та перспектив його адаптації до українських реалій.

### Список використаних джерел

1. Грекова О. О., Зозуля А. О. Медіація як альтернативна процедура вирішення земельних спорів : вітчизняний та зарубіжний досвід. Молодий вчений. 2020. № 4(80). С. 453–456. URL: <https://molodyivchenyi.ua/index.php/journal/article/view/2088>
2. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру : Звіт про виконання Плану роботи за 2025 рік. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2026/02/zvit-na-sajt-za-2025-rik.pdf>

3. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру : План роботи на 2026 рік. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2026/02/ostat-2026-plan-roboty-derzhgeokadastru-stanom-na-17.02.2026.pdf>
4. Долинська М. С. Еволюція законодавчого регулювання земельних відносин на українських теренах: ретроспективний аспект. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична. 2025. № 3. С. 40–51. URL: <https://journals.lvduvs.lviv.ua/index.php/law/article/view/1004>
5. Долинська М. С. Земельні спори у сучасній Україні: історико-правовий вимір. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична. 2025. № 1. С. 23–31. URL: <http://journals.lvduvs.lviv.ua/index.php/law/article/view/954>
6. Долинська М. С. Медіація як одна із функцій українського нотаріального процесу. Аналітично-порівняльне правознавство. 2022. № 2. С. 74–78. URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/261621>
7. Долинська М. С. Мирова угода сторін при розгляді земельних спорів в порядку цивільного судочинства України: актуальні аспекти правового регулювання. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична. 2023. № 3. С. 157–164. URL: <http://journals.lvduvs.lviv.ua/index.php/law/article/view/638>
8. Долинська М. С. Правове значення результатів, досягнутих у процесі медіації, до закінчення провадження без ухвалення рішення суду в цивільному судочинстві за участю фермерських господарств. Юридичний науковий електронний журнал. 2022. № 11. С. 197–200. URL: <https://dspace.lvduvs.edu.ua/handle/1234567890/5588>
9. Долинська М. С. Принципи земельного права України. Аналітично-порівняльне правознавство. 2022. № 1. С. 121–125. URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/258555>
10. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>
11. Ліскова А. К. Аналіз судової практики щодо дискреційних повноважень органів місцевого самоврядування в земельних спорах. Правничий часопис Донецького національного університету імені Василя Стуса. 2023. Т. 3, № 1 (3). С. 61–68. URL: <https://jpchdnu.donnu.edu.ua/article/view/14188>
12. Матчук С. Деякі питання розмежування підвідомчості при розгляді земельних спорів. Юридична наука. 2018. № 2(80). С. 109–116. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ms\\_2014\\_3%282%29\\_25](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ms_2014_3%282%29_25)
13. Шульга М. В. Історико-правові аспекти документального оформлення земельних прав. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. 2025. Вип. 88, ч. 2. С. 253–257. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2025/05/36-1.pdf>
14. Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. Прикарпатський юридичний вісник. 2022. № 1 (42). С. 75–81. URL: [https://pju.nuoua.od.ua/v1\\_2022/16.pdf](https://pju.nuoua.od.ua/v1_2022/16.pdf)
15. Шульга М. В., Хомінець С. В. Актуальні питання правового регулювання приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських

- підприємств. Аналітично-порівняльне правознавство. 2023. № 3. С. 229–235. URL: <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/07/43.pdf>
16. Шульга М. В., Хомінець С. В., Данілік Д. М. Генеза правового регулювання земельно-реєстраційних відносин. Аналітично-порівняльне правознавство. 2022. № 3. С. 144–149. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/anprogr\\_2022\\_3\\_28](http://nbuv.gov.ua/UJRN/anprogr_2022_3_28)
17. Юрченко Ю. Спори щодо оренди землі: судова практика 2022. Юридична газета. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/spori-shchodo-orendi-zemlisudovapraktika-2022.html>

### References

1. Hrekova, O. O., & Zozulia, A. O. (2020). Mediatsiia yak alternatyvna protsedura vyrishennia zemelnykh sporiv: vitchyzniani ta zarubizhnyi dosvid [Mediation as an alternative procedure for resolving land disputes: domestic and foreign experience]. *Molodyi vchenyi*, 4(80), 453–456. <https://molodyivchenyi.ua/index.php/journal/article/view/2088>
2. Derzhavna sluzhba Ukrainy z pytan heodezii, kartohrafii ta kadastru. (2026). Zvit pro vykonannya Planu roboty za 2025 rik [Report on the implementation of the 2025 Work Plan]. <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2026/02/zvit-na-sajt-za-2025-rik.pdf>
3. Derzhavna sluzhba Ukrainy z pytan heodezii, kartohrafii ta kadastru. (2026). Plan roboty na 2026 rik [Work Plan for 2026]. <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2026/02/ostat-2026-plan-roboty-derzhgeokadastru-stanom-na-17.02.2026.pdf>
4. Dolynska, M. S. (2025). Evoliutsiia zakonodavchoho rehuliuвання zemelnykh vidnosyn na ukraïnskykh terenakh: retrospektyvnyi aspekt [Evolution of legislative regulation of land relations in Ukrainian territories: retrospective aspect]. *Naukovyi visnyk Lvivskoho derzhavnogo universytetu vnutrishnikh sprav. Seriiia yurydychna*, 3, 40–51. <https://journals.lvduvs.lviv.ua/index.php/law/article/view/1004>
5. Dolynska, M. S. (2025). Zemelni spory u suchasniï Ukraini: istoryko-pravovyi vymir [Land disputes in modern Ukraine: historical and legal dimension]. *Naukovyi visnyk Lvivskoho derzhavnogo universytetu vnutrishnikh sprav. Seriiia yurydychna*, 1, 23–31. <http://journals.lvduvs.lviv.ua/index.php/law/article/view/954>
6. Dolynska, M. S. (2022). Mediatsiia yak odna iz funktsii ukraïnskoho notarialnogo protsesu [Mediation as one of the functions of the Ukrainian notarial process]. *Analitychno-porivnialne pravознаvstvo*, 2, 74–78. <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/261621>
7. Dolynska, M. S. (2023). Myrova uhoda storin pry rozghliadi zemelnykh sporiv v poriadku tsyvilnoho sudochynstva Ukrainy [Settlement agreement of parties in consideration of land disputes in civil proceedings of Ukraine]. *Naukovyi visnyk Lvivskoho derzhavnogo universytetu vnutrishnikh sprav. Seriiia yurydychna*, 3, 157–164. <http://journals.lvduvs.lviv.ua/index.php/law/article/view/638>
8. Dolynska, M. S. (2022). Pravove znachennia rezultativ, dosiahnutykh u protsesi mediatsii [Legal significance of results achieved in mediation]. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*, 11, 197–200. <https://dspace.lvduvs.edu.ua/handle/1234567890/5588>

9. Dolynska, M. S. (2022). Pryntsypy zemelnogo prava Ukrainy [Principles of land law of Ukraine]. *Analitichno-porivnialne pravoznavstvo*, 1, 121–125. <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/258555>
10. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. No. 2768-III [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine No. 2768-III of 25.10.2001]. <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>
11. Liskova, A. K. (2023). Analiz sudovoi praktyky shchodo dyskretsiinykh povnovazhen orhaniv mistsevoho samovriaduvannia v zemelnykh sporakh [Analysis of judicial practice on discretionary powers of local self-government bodies in land disputes]. *Pravnychi chasopys Donetskoho natsionalnoho universytetu imeni Vasylia Stusa*, 3(1(3)), 61–68. <https://jpchdnu.donnu.edu.ua/article/view/14188>
12. Matchuk, S. (2018). Deiaki pytannia rozmezhuвання pidvidomchosti pry rozghliadi zemelnykh sporiv [Some issues of delimitation of jurisdiction in consideration of land disputes]. *Yurydychna nauka*, 2(80), 109–116. [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ms\\_2014\\_3%282%29\\_25](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ms_2014_3%282%29_25)
13. Shulha, M. V. (2025). Istoryko-pravovi aspekty dokumentalnoho oformlennia zemelnykh prav [Historical and legal aspects of documenting land rights]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Serii: Pravo*, 88(2), 253–257. <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2025/05/36-1.pdf>
14. Shulha, M. V., Ihnatenko, I. V., & Fedchyshyn, D. V. (2022). Zakonodavchi novely shchodo vyrishennia zemelnykh sporiv [Legislative innovations regarding the resolution of land disputes]. *Prykarpatskyi yurydychnyi visnyk*, 1(42), 75–81. [https://pju.nuoua.od.ua/v1\\_2022/16.pdf](https://pju.nuoua.od.ua/v1_2022/16.pdf)
15. Shulha, M. V., & Khominets, S. V. (2023). Aktualni pytannia pravovoho rehuliuвання pryvatzatsii zemel derzhavnykh ta komunalnykh silskohospodarskykh pidpryemstv [Current issues of legal regulation of privatization of lands of state and communal agricultural enterprises]. *Analitichno-porivnialne pravoznavstvo*, 3, 229–235. <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/07/43.pdf>
16. Shulha, M. V., Khominets, S. V., & Danilik, D. M. (2022). Heneza pravovoho rehuliuвання zemelno-reiestratsiinykh vidnosyn [Genesis of legal regulation of land-registration relations]. *Analitichno-porivnialne pravoznavstvo*, 3, 144–149. [http://nbuv.gov.ua/UJRN/anpopr\\_2022\\_3\\_28](http://nbuv.gov.ua/UJRN/anpopr_2022_3_28)
17. Yurchenko, Yu. (2022). Spory shchodo orendy zemli: sudova praktyka 2022 [Disputes regarding land lease: judicial practice 2022]. *Yurydychna hazeta*. <https://yur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/spori-shchodo-orendi-zemlisudovapraktika-2022.html>