

## ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРИНЦИПУ ПРАВОВОЇ ВИЗНАЧЕНОСТІ У РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

**ТЕРЕЩЕНКО Андрій Леонідович** - кандидат юридичних наук, доцент, заслужений юрист України, доцент кафедри галузевого права та загальноправових дисциплін Закладу вищої освіти «Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна»

<https://orcid.org/0000-0002-7153-4873>

**ФАСТ Олексій Олександрович** - кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри галузевого права та загальноправових дисциплін Закладу вищої освіти «Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна»

<https://orcid.org/0000-0001-9919-5730>

УДК 342.922

DOI: <https://doi.org/10.71404/LAW.UA.2025.4.51>

У статті здійснено комплексне теоретико-правове дослідження принципу правової визначеності як однієї з фундаментальних складових верховенства права та з'ясовано особливості його реалізації у сфері регулювання земельних відносин. Обґрунтовано, що правова визначеність має ключове значення для забезпечення стабільності земельних правовідносин, ефективного захисту прав на землю та формування довіри приватних осіб до діяльності органів публічної влади. Актуальність теми зумовлена динамічністю та фрагментарністю земельного законодавства, частими змінами нормативного регулювання, розширенням дискреційних повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування, а також впливом воєнного стану й євроінтеграційних процесів на трансформацію правового режиму землі. Проаналізовано основні доктринальні підходи до розуміння принципу правової визначеності у вітчизняній та зарубіжній правовій науці. Особливу увагу приділено практиці Конституційного Суду України, Верховного Суду та Європейського суду з прав людини, яка відіграє визначальну роль у формуванні стандартів правової визначеності у майнових і земельних правовідносинах. Авторі обґрунтовують, що специфіка земельних правовідносин, зумовлена комплексним поєднанням приватноправових і публічно-правових елементів, особливим правовим режимом

землі як об'єкта права та значною регулятивною роллю держави, що істотно ускладнює реалізацію принципу правової визначеності. На підставі проведеного аналізу сформульовано систему теоретичних засад реалізації принципу правової визначеності у земельному праві, до яких віднесено узгодженість і системність правового регулювання, стабільність законодавства, обмеження дискреції публічної влади, захист легітимних очікувань і добросовісного набуття прав, єдність правозастосовної практики та ефективний судовий контроль.

Ключові слова: правова визначеність, верховенство права, дискреція, земельне право, землекористування, адміністрування земельних ресурсів, реалізація права, правотлумачення.

### Постановка проблеми

Принцип правової визначеності є одним із ключових елементів верховенства права та ефективного правового регулювання у демократичній правовій державі. Його реалізація у сфері земельних відносин має свою унікальну специфіку, яка обумовлюється комплексним характером даної галузі. У сфері земельного права поєднуються публічні та приватні інтереси, реалізуються конституційні права на землю, а також здійснюється публічно-управлінська діяльність суб'єктів державної влади та місцевого самоврядування.

### **Актуальність дослідження**

Сучасний стан земельних відносин в Україні характеризується відносною динамічністю, але водночас і фрагментарністю правового регулювання та частою зміною регулюючого законодавства, що може призводити до випадків «правової невизначеності», тобто неоднакової практики тлумачення та правозастосування норм законодавства суб'єктами публічного адміністрування та органами судочинства. Іншим наслідком такого стану речей є відсутність єдиного розуміння відповідних норм приватними суб'єктами земельного права, що призводить до зростання кількості земельних спорів. Інтерес до питання регулювання земельних відносин закономірно зріс після початку повномасштабної війни проти нашої держави, що призвело до ускладнення реалізації прав пов'язаних із земельною власністю, землекористуванням та землеволодінням. Крім того, особливої актуальності проблема забезпечення правової визначеності у царині земельних відносин набуває в умовах сучасних євроінтеграційних процесів, які передбачають у тому числі реформування земельного законодавства України, децентралізацію, відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення та визначення меж дискреційних повноважень суб'єктів публічного адміністрування у даній сфері [1, с. 74]. Запровадження ринку землі визначає необхідність вдосконалення публічного управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів України [2, с. 1].

Зазначене зумовлює необхідність комплексного теоретико-правового осмислення принципу правової визначеності, особливостей його реалізації у регулюванні земельних відносин та вироблення відповідних теоретичних засад, здатних забезпечити ефективний захист прав на землю.

### **Стан дослідження проблеми**

Принцип правової визначеності неодноразово досліджувався у працях українських та зарубіжних науковців. Загальнотеоретичні аспекти правової визначеності як складової верховенства права розглядалися

у працях І.А. Боровської, С.П. Головатого, М.І. Козюбри, Ю.І. Матвєєвої, О.В. Петришина, П.М. Рабіновича, В.М. Шаповала, Ю.С. Шемшученка та інших науковців. Теоретичну основу даних досліджень склали праці класиків зарубіжної юридичної думки Дж. Раза, Л. Фуллера, А. Дайсі, Т. Оноре, Р. Дворкіна, Ф. Гайєка та інших. Значний внесок у розвиток доктрини правової визначеності також зроблено у практиці Європейського суду з прав людини та наукових коментарях до неї. У сфері земельного права окремі аспекти правової визначеності досліджувалися у працях В.І. Андрейцева, А.П. Гетьмана, Н.Р. Малишевої, В.В. Носіка, О.О. Погрібного, В.І. Теремецького, М.В. Шульги, Г.П. Шуст та інших. Водночас більшість зазначених наукових розвідок мають фрагментарний характер і не формують цілісного теоретичного бачення особливостей тлумачення та реалізації принципу правової визначеності у земельних правовідносинах, з урахуванням сучасних трансформацій законодавства та судової практики.

### **Мета і завдання дослідження**

Метою статті є теоретичне обґрунтування сутності принципу правової визначеності та виявлення особливостей його реалізації у регулюванні земельних відносин, а також формулювання теоретичних засад (принципів), дотримання яких є необхідним для ефективного правового регулювання та захисту прав на землю.

### **Виклад основного матеріалу**

Поняття правової визначеності формується на перетині правової науки, законодавства, а також судової та адміністративної практики. Принцип правової визначеності у сучасній правовій доктрині розглядається як необхідна умова ефективного правового регулювання та реалізації прав і свобод людини. Його генезис пов'язаний із розвитком ідей верховенства права, правової держави та обмеження публічної влади правими принципами та нормами. Даний принцип, у якому деталізується принцип верховенства права, у значній мірі сформований судовою практикою органів міжнародної судової юрисдикції, закріпленою на позитивному

рівні у цивільному процесуальному законодавстві як джерело права, має генетичний зв'язок із конституційними принципами, зокрема принципами рівності та справедливості [3, с. 52].

У працях українських науковців принцип правової визначеності зазвичай розглядається як структурний елемент верховенства права, поряд із такими складовими, як законність, пропорційність, рівність перед законом, доступ до правосуддя [4, с. 74]. При цьому, дослідники наголошують, що правова визначеність має не лише формально-юридичний, але і ціннісний характер, оскільки спрямована на захист легітимних очікувань особи та стабільність соціальних відносин [5, с. 191]. У подібному значенні принцип правової визначеності інтерпретується Конституційним Судом України, у рішеннях якого неодноразово зазначалося, що норми права мають бути чіткими, однозначними та не допускати довільного тлумачення. Загалом, правова визначеність трактується українськими правниками, як принцип, що передбачає однакове застосування правової норми у правотлумачній та правозастосовній практиці.

Натомість, зарубіжна правова доктрина здебільшого розглядає принцип правової визначеності (англ. - *legal certainty*) у більш людиноцентричному ключі: даний принцип трактується у першу чергу як можливість особи передбачити правові наслідки своєї поведінки, які чітко визначаються чинним законодавством, що підтверджується єдністю практики його застосування. Британський дослідник Дж. Раз зазначає, що закон не може виконувати свою регулятивну функцію, якщо він є надмірно абстрактним, суперечливим або нестабільним [6, с. 198]. Його американський колега і опонент Л. Фуллер, у свою чергу, розглядає правову визначеність в контексті авторської концепції внутрішньої моралі права, підкреслюючи, що важливою умовою дієвості права та його «внутрішньої моральності» є однакова розумілість норми для пересічної особи, натомість нечітке, та суперечливе законодавство суперечить самій ідеї права [7]. Водночас, останнім часом у професійних колах країн англо-американської правової системи на-

брало популярності скептичне ставлення до класичної моделі правової визначеності. Водночас як для Західної Європи правова визначеність є незаперечною і прагнення її досягти є визначальним у взаємодії інтересів особи та держави, американські юристи сьогодні вже не вірять у правову визначеність як досяжну мету [8, с. 29]. Таке ставлення пов'язане із певним конфліктом даного принципу із концепцією свободи суддівського розсуду, яка є традиційною для системи загального права.

Багаторічна практика Європейського суду з прав людини сформувала власний підхід до тлумачення досліджуваного принципу. У розумінні ЄСПЛ правова визначеність передбачає доступність, чіткість та передбачуваність застосування правової норми, а також обмеження втручання держави у приватну (зокрема майнову) сферу, яка має ґрунтуватися на достатньо визначеній правовій підставі. Зокрема, один із базових стандартів правової визначеності було сформульовано у рішенні ЄСПЛ по справі «Sunday Times» проти Сполученого Королівства», у якому зазначається, що норма права повинна бути сформульована з достатньою точністю, щоб дозволити особі регулювати свою поведінку та передбачати наслідки своїх дій [9]. Таким чином, правова визначеність у трактовці ЄСПЛ акцентує увагу не на змісті правової норми, а на практиці її застосування.

На нашу думку є очевидним, що наведені доктринальні та практичні підходи до тлумачення принципу правової визначеності не містять жодного протиріччя і лише доповнюють один одного, акцентуючи увагу на різних аспектах цього явища. Навіть скептичні твердження окремих американських юристів не заперечують принципу правової визначеності, а лише акцентують на його другорядності порівняно із свободою судового розсуду, яка є важливим елементом англо-американської правової системи. Аналіз даних підходів дозволяє твердити, що принцип правової визначеності являє собою невід'ємну складову верховенства права та передбачає: по-перше, чіткість та однозначність формулювання правової норми, її системну відповідність основопо-

ложним принципам права та пов'язаним нормам; по друге, передбачуваність та єдність тлумачення та застосування норми; по-третє, об'єктивну можливість приватної особи передбачати юридичні наслідки своєї поведінки.

Специфіка окремих галузей права обумовлює особливості реалізації принципу правової визначеності для регулювання охоплених ними видів правовідносин. Останнє особливо актуально для комплексних галузей. Земельний кодекс України відносить до предмету регулювання суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею [10]. Такий підхід обумовлює складний комплексний характер галузі земельного права, який охоплює, зокрема, такі інститути як: право власності на землю, використання земельних ділянок за цільовим призначенням, зокрема для виробництва сільськогосподарської продукції з додержанням екологічних правил, встановлення правового режиму земельних ділянок з урахуванням категорії земель, до якої вони належать, створення умов для раціонального використання та охорони земель, збереження її природних властивостей, захисту земельних прав громадян, юридичних осіб, держави та Українського народу [11, с. 13]. Таким чином, земля виступає у якості унікального об'єкту права, який поєднує економічну, екологічну, соціальну та просторову функції. Це обумовлює підвищений рівень публічного інтересу та значну регулятивну роль держави [12, с. 97].

Специфікою земельних правовідносин є також комплексне поєднання приватно-правових та публічно-правових елементів. З одного боку, йдеться про реалізацію права власності та речових прав на землю, які підлягають захисту на засадах цивільного права. З іншого боку, держава та органи місцевого самоврядування здійснюють владні управлінські повноваження у сфері розпорядження, контролю та планування використання земель. Такий дуалізм створює підвищені ризики правової невизначеності, особливо у випадках колізії приватних і публічних інтересів [13, с. 144].

Крім того, земельне законодавство України характеризується складною структурою

та значною кількістю підзаконних нормативно-правових актів, що регулюють процедури землеустрою, кадастрового обліку, надання земельних ділянок, зміни їх цільового призначення. Наявність численних відсильних та оціночних норм знижує рівень правової визначеності та ускладнює передбачуваність правових наслідків для суб'єктів земельних правовідносин [14, с. 203].

Окремої уваги заслуговує проблема співвідношення принципу правової визначеності та інституту дискреції у сфері земельних відносин, зокрема управління землею. Дискреційні повноваження є об'єктивно необхідними для здійснення ефективного публічного управління, однак їх реалізація без чітких правових меж створює загрозу свавілля та порушення прав на землю.

У практиці органів місцевого самоврядування дискреція проявляється, зокрема, при вирішенні питань щодо надання дозволів на розроблення документації із землеустрою, затвердження проєктів землеустрою, встановлення сервітутів, зміни цільового призначення земельних ділянок. За відсутності чітких критеріїв та процедур такі рішення можуть бути непередбачуваними та непослідовними, що суперечить принципу правової визначеності.

Верховний Суд України у своїх рішеннях неодноразово наголошував, що дискреція не є абсолютною та має реалізовуватися з урахуванням принципів верховенства права, пропорційності та правової визначеності. Судовий контроль у цьому аспекті виступає важливим інструментом обмеження дискреційних повноважень та захисту прав суб'єктів земельних правовідносин.

Судова практика відіграє ключову роль у забезпеченні правової визначеності у сфері земельних відносин. Саме через судове тлумачення та застосування норм земельного законодавства формується передбачуваність правових наслідків для учасників відповідних правовідносин.

Аналіз рішень Верховного Суду свідчить, що принцип правової визначеності використовується як аргумент при захисті прав добросовісних набувачів земельних ділянок, вирішенні спорів щодо скасування рішень органів влади, а також у справах,

пов'язаних із втручанням держави у право власності на землю. При цьому суди дедалі частіше звертаються до практики Європейського суду з прав людини як до джерела тлумачення змісту цього принципу.

Водночас відсутність чіткої систематизації судових підходів та нестабільність законодавства знижують загальний рівень правової визначеності у земельній сфері, що підтверджує необхідність подальшого теоретичного осмислення цієї проблеми.

Практика Європейського суду з прав людини базується на майновому розумінні земельних прав, на чому базується його підхід до тлумачення принципу правової визначеності у земельних відносинах. Відповідно до законодавства України та усталеної позиції Верховного Суду, рішення ЄСПЛ є джерелом права і підлягають застосуванню судами при вирішенні відповідних категорій справ [9].

У контексті земельних правовідносин принцип правової визначеності розкривається ЄСПЛ насамперед через тлумачення статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, яка гарантує право мирного володіння майном. Суд послідовно наголошує, що будь-яке втручання держави у право власності повинно бути заснованим на законі, переслідувати легітимну мету, а також бути пропорційним та передбачуваним для особи.

В уже цитованому нами рішенні у справі «Sunday Times» проти Сполученого Королівства» ЄСПЛ підкреслює обов'язковість передбачуваності наслідків реалізації правової норми і врегульованих нею дій. [9] Цей аспект принципу правової визначеності має особливе значення для земельних правовідносин, які передбачають у тому числі, здійснення суб'єктами довгострокового планування використання земельних ділянок та розпорядження ними.

У низці справ проти України («Федоренко проти України», «Кечко проти України», «Щокін проти України») ЄСПЛ звертає увагу на проблему правової невизначеності, пов'язану з непослідовною державною політикою, зміною підходів органів влади та відсутністю стабільності у правовому регулю-

ванні майнових відносин. Суд систематично підкреслював, що держава не може отримувати вигоду з власної правової невизначеності або помилок у правовому регулюванні за рахунок приватних осіб [15-17].

Особливого значення для земельних правовідносин набуває сформульована у практиці ЄСПЛ доктрина «захисту легітимних очікувань», яка полягає у тому, що якщо особа добросовісно набула майно або обґрунтовано розраховувала на його збереження, держава повинна утримуватися від довільного втручання у таке право. Застосування цієї доктрини є особливо актуальним у спорах щодо скасування рішень органів влади про надання земельних ділянок у користування, зміну їх цільового призначення або припинення речових прав.

Таким чином, практика ЄСПЛ формує наднаціональні стандарти правової визначеності, які мають бути імplementовані у національне земельне законодавство та судову практику України. Її значення полягає не лише у вирішенні конкретних справ, але і у формуванні загальних теоретичних та законодавчих підходів до визначення меж дискреції публічної влади та захисту прав на землю.

### **Висновки**

В результаті проведеного дослідження встановлено, що принцип правової визначеності є фундаментальною засадою ефективного регулювання земельних відносин та необхідною умовою реалізації і захисту прав на землю в умовах поєднання приватних і публічних інтересів.

Аналіз доктринальних підходів, норм національного та міжнародного права, а також судової практики дозволяє дійти висновку, що правова визначеність у сфері земельних правовідносин має комплексний характер і не зводиться виключно до формальної якості нормативно-правових актів. Вона охоплює також стабільність правозастосування, передбачуваність адміністративних рішень, обмеження дискреційних повноважень та ефективний судовий контроль.

Специфіка земельних правовідносин, зумовлена особливим правовим режимом землі як об'єкта права, множинністю суб'єктів та

значною роллю публічної влади, об'єктивно ускладнює реалізацію принципу правової визначеності. Часті зміни земельного законодавства, наявність колізій та оціночних понять, а також неоднорідність адміністративної і судової практики знижують рівень правової передбачуваності та підривають довіру суб'єктів до держави.

Особливу роль у забезпеченні правової визначеності відіграє практика Європейського суду з прав людини, яка формує стандарти законності, передбачуваності та захисту легітимних очікувань у сфері майнових, зокрема земельних, правовідносин. Її імплементація у національну правову систему є необхідною умовою гармонізації земельного права України з європейськими правовими стандартами.

На підставі проведеного дослідження доцільно виокремити такі теоретичні засади реалізації принципу правової визначеності у земельному праві та суміжних галузях:

- комплексна узгодженість, що передбачає єдність правового регулювання правовідносин об'єктом яких виступають земельні ресурси, з огляду на комплексність галузі;
- чіткість та системність, що передбачає внутрішню узгодженість земельного законодавства, його відповідність основоположним принципам права та мінімізацію оціночних і відсильних норм;
- стабільність правового регулювання, спрямована на забезпечення довгострокової передбачуваності правового режиму земельних ділянок;
- обмеження дискреційних повноважень, відповідно до яких рішення органів публічної влади у сфері управління землею мають ґрунтуватися на чітких критеріях та процедурах.
- захист легітимних очікувань та добросовісного набуття прав, що виключає можливість довільного перегляду вже сформованих земельних правовідносин.
- єдність правозастосовної практики, яка забезпечує однакове застосування норм земельного права.
- судовий контроль, як ключовий механізм тлумачення права та відновлення порушеної правової визначеності.

Реалізація зазначених засад є необхідною передумовою підвищення якості правового регулювання земельних правовідносин, забезпечення балансу публічних і приватних інтересів та ефективного захисту прав на землю в Україні.

### Література

1. Теремецький В. І., Шуст Г. П. Публічне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів: зарубіжний досвід та українські реалії. *Право і безпека*. 2020 № 2. С. 69–75.
2. Teremetskyi V., Komarnitskyi V., Shust H., Pliv O., Krupnova L. Specifics of Using and Protecting Land Resources in Ukraine and Foreign Countries. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2021. Vol. 24, Special Issue 1: Business Ethics and Regulatory Compliance, 1-10. URL: <https://www.abacademies.org/abstract/specifics-of-using-and-protecting-land-resources-in-ukraine-and-foreign-countries-11386.html>
3. Боровська І. А. Принцип правової визначеності у системі принципів цивільного судочинства. *Право і суспільство*. 2020. № 4. С. 47–54.
4. Козюбра М. І. Верховенство права: український контекст: монографія. Київ. ВАІТЕ, 2013. 256 с.
5. Петришин О. В. Правова система України: теорія і практика: монографія. Харків : Право, 2019. 304 с.
6. Raz J. The Rule of Law and Its Virtue. *Law Quarterly Review*. 1977. Vol. 93. P. 195–211.
7. Fuller L. The Morality of Law. *New Haven: Yale University Press*, 1964. 262 p.
8. Матвеева Ю.І. Правова визначеність: pro et contra. *Наукові записки НаУКМА. Юридичні науки*. 2018. Т. 1. С. 29–32.
9. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Sunday Times проти Сполученого Королівства» від 26 квітня 1979 р. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-57584%22%5D%7D> (дата звернення: 30.09.2025).
10. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/ed30000101#Text> (дата звернення: 30.09.2025).

11. Земельне право : підручник. О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с.

12. Андрейцев В. І. Земельне право України : підручник. Київ : Юрінком Інтер, 2020. 512 с.

13. Гетьман А. П. Земельне право України: проблеми теорії та практики : монографія. Харків : Право, 2017. 336 с.

14. Шульга М. В. Актуальні проблеми земельного права України : монографія. Харків : Право, 2018. 280 с.

15. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Федоренко проти України» від 1 червня 2006 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_041#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_041#Text) (дата звернення: 30.09.2025).

16. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Кечко проти України» від 8 листопада 2005 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_025#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_025#Text) (дата звернення: 30.09.2025).

17. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Щокін проти України» від 14 жовтня 2010 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_858#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_858#Text) (дата звернення: 30.09.2025).

*Tereshchenko A., Fast O.*

**THEORETICAL PRINCIPLES OF IMPLEMENTING THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY IN THE REGULATION OF LAND RELATIONS**

The article provides a comprehensive theoretical and legal analysis of the principle of legal certainty as a fundamental element of the rule of law and examines the specific features of its implementation in the regulation of land relations in Ukraine. It is substantiated that legal certainty plays a crucial role in ensuring the stability of land

relations, effective protection of land rights, and the formation of public trust in the activities of public authorities. The relevance of the research is обусловлена the dynamic and fragmented nature of land legislation, frequent regulatory changes, the expansion of discretionary powers of state and local authorities, as well as the impact of martial law and European integration processes on the transformation of the legal regime of land. The article analyzes key doctrinal approaches to the understanding of legal certainty in Ukrainian and foreign legal scholarship, particularly in the context of the concepts of the rule of law, legality, foreseeability of legal regulation, and protection of legitimate expectations. Special attention is paid to the case law of the Constitutional Court of Ukraine, the Supreme Court, and the European Court of Human Rights, which plays a decisive role in shaping standards of legal certainty in property and land relations. It is demonstrated that the specific nature of land relations, determined by the complex interaction of private and public law elements, the special legal status of land as an object of rights, and the significant regulatory role of the state, substantially complicates the implementation of the principle of legal certainty. The article highlights problems related to the use of evaluative and reference norms, instability of administrative and judicial practice, and risks of abuse of discretionary powers in the field of land management. Based on the conducted analysis, a system of theoretical foundations for the implementation of the principle of legal certainty in land law is proposed. These include coherence and consistency of legal regulation, stability of legislation, limitation of public authorities' discretion, protection of legitimate expectations and bona fide acquisition of rights, unity of law enforcement practice, and effective judicial control.

**Keywords:** *legal certainty, rule of law, discretion, land law, land use, land resources administration, implementation of law, legal interpretation.*