

УДК 347.44:349.41

DOI 10.37749/2308-9639-2026-4(280)-10

**І. Л. СЕРДЕЧНА,**

кандидат юридичних наук, доцент,
професор кафедри приватного права Хмельницького
університету управління та права імені Леоніда Юзькова
ORCID ID: [orsid.org/0000-0002-6417-7249](https://orcid.org/0000-0002-6417-7249)

ПРИНЦИП ДОБРОСОВІСНОСТІ У ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИНАХ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЯК ГАРАНТІЯ ЗДІЙСНЕННЯ ТА ЗАХИСТУ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ

У статті здійснено комплексне дослідження змісту, значення та механізмів реалізації принципу добросовісності у договірних відносинах щодо земельних ділянок як фундаментальної гарантії здійснення та захисту права приватної власності.

Обґрунтовано, що в умовах євроінтеграційних процесів принцип добросовісності набуває системоутворюючого характеру, визначаючи межі здійснення суб'єктивних прав, виконання обов'язків та формування стабільності цивільного обороту. Встановлено, що принцип добросовісності охоплює всі стадії договірного процесу – від переддоговірних переговорів до належного виконання зобов'язань – і передбачає дотримання стандартів чесності, відкритості, розумності та обачності поведінки сторін.

Проаналізовано нормативне закріплення принципу добросовісності у цивільному законодавстві України та його взаємозв'язок із принципами справедливості й розумності, а також із презумпцією правомірності поведінки особи. Особливу увагу приділено специфіці застосування цього принципу у земельних правовідносинах, де він забезпечує баланс приватних і публічних інтересів з урахуванням особливого правового режиму землі.

Доведено, що принцип добросовісності виступає ефективним інструментом подолання прогалин правового регулювання та критерієм оцінки поведінки сторін у судовій практиці. Розкрито значення доктрини заборони суперечливої поведінки (*venire contra factum proprium*) та інституту добросовісного набувача як ключових механізмів захисту прав власників земельних ділянок. Висвітлено особливості реалізації принципу добросовісності у договорах оренди землі, зокрема у контексті переважного права орендаря.

Окремо акцентовано на новелах законодавства, відповідно до яких принцип добросовісності виступає як конкретна правова гарантія, зокрема щодо обмеження строків віндикації та забезпечення компенсаційних механізмів. Зроблено висновок, що принцип добросовісності є фундаментальною гарантією стабільності цивільного обороту, забезпечує передбачуваність правового статусу земельних ділянок і запобігає зловживанню правом.

Ключові слова: принципи, принцип добросовісності, договірне право, договір, правочин, укладення договору, земельна ділянка, право приватної власності, захист права власності, здійснення права власності, зловживання правом.

Постановка проблеми. У процесі гармонізації та уніфікації національного законодавства із правом Європейського Союзу особливого значення набуває принцип

добросовісності у договірних відносинах, зокрема, щодо земельних ділянок, оскільки саме він виступає фундаментальною засадою, що визначає зміст, межі та механізми

ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ

реалізації прав і обов'язків сторін. Цей принцип не лише регламентує порядок виникнення, зміни та припинення договорів щодо земельних ділянок, але й впливає на загальні підходи до їх правового регулювання та практики правозастосування.

Принцип добросовісності передбачає обов'язок сторін діяти чесно, розумно та справедливо на всіх стадіях договірної процесу – від переговорів до виконання зобов'язань. У сфері земельних відносин це має особливе значення з огляду на специфіку об'єкта (земля як особливий ресурс) та публічний інтерес, пов'язаний із її використанням. У національному законодавстві передбачено можливість настання негативних правових наслідків у разі недотримання принципу добросовісності, зокрема визнання договорів недійсними, зміни їх умов або покладення відповідальності на недобросовісну сторону.

Принцип добросовісності виступає ключовим інструментом забезпечення балансу інтересів учасників земельних договірних відносин та гарантією належного здійснення і захисту їхніх прав у сучасних умовах.

Метою дослідження є визначення змісту та ролі принципу добросовісності у договірних відносинах щодо земельних ділянок як гарантії здійснення та ефективного захисту права приватної власності.

Стан опрацювання цієї проблематики. Теоретичний фундамент дослідження принципу добросовісності закладено у працях таких відомих вчених, як Н. С. Кузнецова, І. В. Спасибо-Фатеева, Р. А. Майданик, В. В. Луць та О. О. Кот. Питання реалізації добросовісності у договірних зобов'язаннях, презумпції правомірності поведінки та захисту прав власників аналізували у своїх дослідженнях В. І. Крат, Т. В. Боднар, В. Д. Примак, О. О. Бакалінська, С. М. Бервено та С. П. Погребняк.

Виклад основного матеріалу. Договірне право є підґрунтям регулювання суспільних відносин у сучасних умовах. Історично договір виконує функцію інструменту саморегулювання учасників правовідносин, надаючи їм можливість реалізовувати власні інтереси

та права на засадах свободи і рівності. В умовах становлення ринкової економіки та інтеграції України у глобальний економічний простір проблематика правового регулювання договірних відносин набуває особливої актуальності [1, с. 497].

Принципи договірної права відіграють значну роль не лише у формуванні теоретичних засад цивільного права. Зокрема, під час розгляду справ, що виникають із договірних правовідносин, за відсутності відповідної правової норми суди повинні керуватися принципами договірної права, закріпленими у цивільному законодавстві [2, с. 75].

Цивільно-правове регулювання договірних відносин ґрунтується на системі норм, інструментів і методів, що застосовуються з метою впорядкування процесів укладення, виконання та припинення зобов'язань у різних сферах суспільних відносин. Базові принципи, на яких вибудовуються договірні відносини, закріплені у статті 3 Цивільного кодексу України [3, с. 60]. На думку А. Л. Святошнюк принципи договірної права – це основні засади, що визначають керівні положення договірної права та мають загальнообов'язкове значення для сторін договору [2, с. 75].

Значну роль у функціонуванні договірних зобов'язань мають відіграти принципи справедливості, добросовісності й розумності, які вперше в ЦК України безпосередньо передбачені в ст. 3 серед загальних засад цивільного законодавства (п. 6). Значимість зазначених принципів у договірному праві зумовлена насамперед тим, що саме тут обсяг регулювання відносин за розсудом сторін є не лише значним, але навіть може переважати нормативне регулювання [4, с. 103].

З урахуванням потреби належного регулювання взаємовідносин між учасниками цивільного обороту на засадах взаємної поваги, врахування прав та інтересів контрагентів і їх взаємного сприяння, зокрема у зобов'язальних правовідносинах, а також необхідності прояву належної обачності при здійсненні прав і виконанні обов'язків, особливого значення набуває добросовісність як

ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ

одна з ключових морально-правових засад цивільного права [5, с. 62].

Принцип добросовісності, історично відомий як *bona fides*, походить з римського права, де він відігравав роль фундаментального етико-правового регулятора. У системі національного правосуддя цей принцип пройшов шлях від допоміжного джерела права до одного з головних критеріїв правомірності поведінки суб'єктів. Римська юриспруденція використовувала *bona fides* для надання судді можливості відступати від формального тексту закону, якщо його застосування призводило до явної несправедливості. В умовах сучасного українського приватного права добросовісність розглядається як стандарт чесної та сумлінної поведінки, що виключає намір завдати шкоди контрагенту або третім особам.

Доктринальні дослідження підтверджують, що добросовісність є не просто моральною категорією, а правовим інструментом, який дозволяє заповнювати прогалини в законодавчому регулюванні [с. 393]. Це особливо актуально для земельних правовідносин, оскільки у таких випадках добросовісність виступає як межа, що відділяє правомірне володіння від незаконного посягання.

На думку Ю. А. Тоботи з одного боку, реалізація принципу добросовісності проявляється у формі належної поведінки суб'єктів, що забезпечує стабільність цивільного обороту, коли права та інтереси сторін не порушуються і перебувають у «спокійному» стані. З іншого боку, про дію цього принципу можна говорити і в разі його порушення. У такому випадку його реалізація відбувається на рівні норм статей 16, 19, 22, 23 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), тобто через такі механізми, як судовий захист порушених прав та інтересів, самозахист, а також відшкодування майнової та/або немайнової шкоди, завданої правопорушенням [7, с. 149].

На думку Д. Г. Павленка, звернення до принципу добросовісності при тлумаченні умов договору, а також при вирішенні питання щодо дотримання сторонами вимог

добросовісної поведінки під час його виконання, становить одну з найбільш актуальних проблем практичного застосування цього принципу в судовій практиці [8, с. 6].

Закон і договір, образно кажучи, траншують вимоги справедливості, добросовісності та розумності на поведінку суб'єктів цивільних правовідносин, тоді як судові рішення забезпечує оцінювання їхніх дій крізь призму сумлінності та обачності як змістовного втілення зазначених принципів. Відтак закон, договір і судові рішення постають складовими єдиного механізму реалізації принципів справедливості, добросовісності та розумності у сфері цивільних правовідносин. [7, с. 151].

ЦК України містить розгалужену систему норм, що закріплюють принцип добросовісності як одну з фундаментальних засад. Відповідно до пункту 6 частини 1 статті 3 ЦК України, справедливість, добросовісність та розумність є загальними засадами цивільного законодавства. Стаття 13 ЦК України обмежує свободу договору вимогою не порушувати права інших осіб та утримуватися від дій, що можуть завдати шкоди довіллі чи культурній спадщині. У земельних спорах це положення часто використовується для обґрунтування незаконності використання ділянки не за цільовим призначенням. Поведінка особи вважається добросовісною доти, доки не буде доведено зворотне в судовому порядку, що підтверджується частиною 5 статті 12 ЦК України. Презумпція добросовісності означає, що на набувача земельної ділянки не може бути покладено тягар доказування своєї чесності [9].

Принцип добросовісності, розумності і справедливості в ч. 3 ст. 509 ЦК України розглядається як одна з основних засад виконання зобов'язання. Категорія добросовісності супроводжує регулювання відносин власності (статті 388, 389, 390 ЦК України та ін.).

Принципи справедливості, добросовісності є фундаментальними засадами цивільного законодавства та основами зобов'язання, спрямованими, зокрема, на реалізацію правомірної поведінки та встановлення меж

ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ

поведінки учасників цивільних відносин [11, с. 26].

У судових рішеннях (включаючи постанови Верховного Суду) наголошується, що добросовісність – це відповідність дій учасників цивільних правовідносин певному стандарту поведінки, який характеризується чесністю, відкритістю, повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Тобто цивільний оборот ґрунтується на презумпції добросовісності та чесності учасників цивільних правовідносин, які вправі розраховувати на таку поведінку інших учасників, що відповідатиме зазначеним критеріям та уявленням про честь і совість.

Відповідність дій сукупно усім цим критеріям дозволить оцінити такі дії як добросовісні. В іншому випадку є підстави стверджувати про недобросовісну поведінку та зловживання правом.

Головне завдання застосування принципу добросовісності полягає в тому, щоб перешкодити стороні отримати переваги та вигоду внаслідок своєї непослідовної поведінки на шкоду іншій стороні, яка добросовісно поклалася на певну юридичну ситуацію, створену першою стороною або обома. Інакше кажучи, принцип добросовісності проявляється в тому, що жодна особа не може отримувати переваги від своєї незаконної або недобросовісної поведінки [11, с. 26-27].

Погодимося з думкою, що порядок укладення цивільно-правового договору є динамічним приватноправовим феноменом [12, с.177]. Принцип добросовісності охоплює не лише виконання вже укладеного договору, а й стадію переговорів. Верховний Суд наголошує, що навіть на переддоговірній стадії сторони повинні поводитися правомірно та враховувати інтереси одна одної [13]. Це включає обов'язок розкривати всі обтяження та потенційні дефекти земельної ділянки. Відсутність такої прозорості може бути кваліфікована як недобросовісність.

Одним із ключових проявів добросовісності у договірних відносинах є доктрина *venire contra factum proprium* (заборона суперечливої поведінки). Ця доктрина базується на

принципі, згідно з яким ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці, якщо інша сторона, покладаючись на неї, змінила своє правове становище або зазнала збитків. У контексті земельних ділянок це означає, що якщо власник тривалий час визнавав права користувача або покупця своїми діями, він не може згодом вимагати визнання угоди недійсною на підставі формальних недоліків, про які йому було відомо з самого початку [14].

Центральним елементом захисту приватної власності на землю є інститут добросовісного набувача, врегульований статтею 388 ЦК України. Добросовісним є той набувач, який не знав і не міг знати, що відчужувач майна не має права на його продаж. Суди, оцінюючи добросовісність, виходять з того, що особа може вважатися добросовісною за умови, що правочин, за яким вона набула землю, відповідає всім ознакам дійсності, окрім відсутності у продавця права на відчуження. Реалізація принципу добросовісності у договорах оренди землі має свої особливості, пов'язані з переважним правом орендаря на поновлення договору. Закон гарантує таке право лише добросовісному орендареві, який належним чином виконував умови контракту. Це створює стимул для орендарів дбайливо ставитися до землі та вчасно сплачувати орендну плату [15].

З іншого боку, визнається право орендаря на захист від порушень з боку третіх осіб та збереження сили договору навіть у разі зміни власника земельної ділянки. Добросовісність вимагає від орендодавця чіткого інформування про намір продати ділянку, а від орендаря – вчасного повідомлення про бажання скористатися переважним правом. Суди припиняють спроби недобросовісного ухилення власників від продовження оренди через маніпуляції з текстом повідомлень чи строками [16].

Згідно зі статтею 78 Земельного кодексу України [17], зміст права власності на землю охоплює правомочності володіння, користування та розпорядження, проте їх реалізація безпосередньо залежить від дотримання

ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ

засад правомірності та чесності суб'єктів. Принцип добросовісності у договірних відносинах виступає як межа суб'єктивного права, що запобігає зловживанню повноваженнями та гарантує передбачуваність правового статусу об'єкта для контрагентів.

При дослідженні положень статті 79 Земельного кодексу України можемо стверджувати, що добросовісність при здійсненні права власності має чітко виражений просторовий вимір. Поширення права власності на поверхневий шар, водні об'єкти, ліси, а також на підземний та повітряний простір у межах, необхідних для будівництва, а вихід за ці межі або використання ділянки у спосіб, що порушує права суміжних власників, є ознакою недобросовісності [17].

Оскільки земельна ділянка вважається сформованою лише з моменту присвоєння їй кадастрового номера, будь-які правочини щодо несформованих ділянок суперечать принципу добросовісності, оскільки створюють ризик правової невизначеності (ст. 79-1 ЗК України) [17]. Законодавча вимога щодо державної реєстрації речових прав після реєстрації ділянки у кадастрі слугує гарантією для добросовісного набувача, підтверджуючи юридичну чистоту об'єкта та відсутність прихованих дефектів його правового статусу.

Висновки. Підсумовуючи комплексний аналіз ролі принципу добросовісності у договірних відносинах щодо земельних ділянок, можна сформулювати наступні висновки:

Принцип добросовісності, підсилений Законом № 4292-IX, перетворився із абстрактної юридичної категорії на конкретний механізм припинення права держави на ввідицію. Встановлення десятирічного граничного строку витребування земельних ділянок, незалежно від характеру первинного порушення (крім стратегічних об'єктів), є реалізацією принципу правової визначеності, що дозволяє добросовісному власнику остаточно легітимізувати свій титул і захистити право приватної власності від ретроспективних претензій публічних утворень.

Запровадження інституту обов'язкового попереднього внесення ринкової вартості земельної ділянки на депозит суду при її витребуванні на користь держави кардинально змінює баланс сил у земельних спорах. Це гарантує добросовісному набувачеві негайне відшкодування інвестицій у разі втрати майна.

Судова практика демонструє пріоритет змістовної добросовісності над формальним правом. Застосування доктрини *venire contra factum proprium* у спорах щодо оренди та відчуження землі унеможливило використання технічних дефектів договорів (відсутність підпису, порушення процедури реєстрації) як інструменту для недобросовісного розірвання відносин, якщо сторона своєю попередньою поведінкою (прийняттям оплати чи виконання) підтверджувала їх дійсність. Це зміцнює стабільність цивільного обороту та захищає законні очікування учасників земельних правовідносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Горбова Н. А., Костів І. Я., Кузьменко О. Ю. Договірне право: укладання, виконання та припинення цивільних договорів. Актуальні питання у сучасній науці. Київ : Наукові перспективи, 2024. № 5(23). С. 495-508.
2. Святошнюк А. Л. Принципи договірного права України: поняття, зміст та система. Журнал східноєвропейського права. 2019. № 59. С. 74-80.
3. Єфремова І. І. Ломакіна І. Ю. Принципи свободи договору і рівності сторін у договірному праві України та ЄС. Вісник НТУУ «КПІ» Політологія. Соціологія. Право. 2022. № 2 (54). С. 60-66.
4. Бервено С. М. Проблеми договірного права України: Монографія. К.: Юрінком Інтер, 2006. 392 с.
5. Тобота Ю. А. Принцип справедливості, добросовісності і розумності у цивільному праві: монографія. Х.: Харківський національний педагогічний університет імені Г. С. Сковороди, 2020. 143 с.

ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ

6. Костяшкін І. О., А. О. Бойко Поняття принципу добросовісності в цивільному праві: загальні положення. Наше право. № 3. 2025. С. 393-399.

7. Тобота Ю. А. Реалізація принципу справедливості, добросовісності і розумності у цивільних правовідносинах. Вісник господарського судочинства. 2013. № 4. С. 147-152. URL: nbuv.gov.ua/UJRN/vgs_2013_4_25.

8. Павленко Д. Г. Реалізація принципу добросовісності в договірних правовідносинах в контексті судової практики. Адвокат. 2009. № 8. С. 6-9. URL: nbuv.gov.ua/UJRN/adv_2009_8_1.

9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. №№ 40-44. Ст.356. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text.

10. Навроцький Д. Концепція «добросовісного» набувача як запорука захисту прав на землю. Національна асоціація адвокатів України. 2025. URL: unba.org.ua/publications/print/11146-konsepciya-dobrosovisnogo-nabuvacha-yak-zaporuka-zahistu-prav-na-zemlyu.html.

11. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 7-ме вид., переробл. і допов. За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Цюри. Київ: Юрінком Інтер, 2025. Т.1. 1220 с.

12. Теремецький В. І., Гуц Н. Г. Новації у порядку укладення цивільно-правового договору. Наукові записки. Серія: Право. 2022. Вип. 12. С. 176-181.

13. Чумак Ю. Захист прав добросовісних набувачів у практиці Верховного Суду. Круглий стіл «Обговорення практичних аспектів та порядку застосування положень закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» № 4292-IX» (17 грудня 2025 року). URL: court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezentacii_2025/Zahust_prav_.pdf.

14. Принцип добросовісності та зловживання процесуальними правами. Верховний Суд. URL: ips.ligazakon.net/document/VSS01013.

15. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1998. № 46-47. Ст.280. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text.

16. Оренда землі: як власнику уникнути ризиків під час оформлення договору. Liga 360. 15.09.2025. URL: ips.ligazakon.net/document/EN252136.

17. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text

REFERENCES

1. Horbova N. A., Kostiv I. Ya., Kuzmenko O. Yu. Dohovirne pravo: ukladannia, vykonannia ta pryypynennia tsyvilnykh dohovoriv. Aktualni pytannia u suchasni nautsi. 2024. No. 5(23). P. 495–508.

2. Sviatoshniuk A. L. Pryntsypy dohovirnoho prava Ukrainy: poniattia, zmist ta systema. Zhurnal skhidnoevropeiskoho prava. 2019. No. 59. P. 74–80.

3. Yefremova I. I., Lomakina I. Yu. Pryntsypy svobody dohovoru i rivnosti storin u dohovirnomu pravi Ukrainy ta YeS. Visnyk NTUU «KPI». Politolohiia. Sotsiolohiia. Pravo. 2022. No. 2(54). P. 60–66.

4. Berveno S. M. Problemy dohovirnoho prava Ukrainy : monohrafiia. Kyiv : Yurinkom Inter, 2006. 392 p.

5. Tobota Yu. A. Pryntsyp spravedlyvosti, dobrosovisnosti i rozumnosti u tsyvilnomu pravi: monohrafiia. Kharkiv: Kharkivskiy natsionalnyi pedahohichnyi universytet imeni H. S. Skovorody, 2020. 143 p.

6. Kostiashkin I. O., Boiko A. O. Poniattia pryntsypu dobrosovisnosti v tsyvilnomu pravi: zahalni polozhennia. Nashe pravo. 2025. No. 3. P. 393–399.

7. Tobota Yu. A. Realizatsiia pryntsypu spravedlyvosti, dobrosovisnosti i rozumnosti u tsyvilnykh pravovidnosynakh. Visnyk hospodarskoho sudochynstva. 2013. No. 4. P. 147–152. URL: nbuv.gov.ua/UJRN/vgs_2013_4_25.

ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ

8. Pavlenko D. H. Realizatsiia pryntsyphu dobrosovisnosti v dohovirnykh pravovidnosynakh v konteksti sudovoi praktyky. Advokat. 2009. No. 8. P. 6–9. URL: nbuv.gov.ua/UJRN/adv_2009_8_1.

9. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text (data zvernennia 19.04.2026).

10. Navrotskyi D. Kontseptsiiia «dobrosovisnoho» nabuvacha yak zaporuka zakhystu prav na zemliu. Natsionalna asotsiatsiia advokativ Ukrainy. 2025. URL: unba.org.ua/publications/print/11146-koncepciya-dobrosovisnogo-nabuvacha-yak-zaporuka-zahistu-prav-na-zemlyu.html.

11. Naukovo-praktychnyi komentar Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy : u 2 t. / za red. O. V. Dzery, N. S. Kuznietsovoi, V. V. Tsiury. 7-me vyd., pererobl. i dopov. Kyiv : Yurinkom Inter, 2025. Vol. 1. 1220 p.

12. Teremetskyi V. I., Huts N. H. Novatsii u poriadku ukladennia tsyvilno-pravovoho dohovoru. Naukovi zapysky. Seriia: Pravo. 2022. Iss. 12. P. 176–181.

13. Chumak Yu. Zakhyst prav dobrosovisnykh nabuvachiv u praktytsi Verkhovnoho Sudu. Kruhlyi stil «Obhovorennia praktychnykh aspektiv ta poriadku zastosuvannia polozhen zakonu Ukrainy “Pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha” № 4292-IKh» (17 hrudnia 2025 roku). URL: court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezentacii_2025/Zahust_prav_.pdf (data zvernennia 19.04.2026).

14. Pryntsyph dobrosovisnosti ta zlovzhyvannia protsesualnymy pravamy. Verkhovnyi Sud. URL: ips.ligazakon.net/document/VSS01013 (data zvernennia 19.04.2026).

15. Pro orendu zemli: Zakon Ukrainy vid 06.10.1998 № 161-XIV. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text (data zvernennia 19.04.2026).

16. Orenda zemli: yak vlasnyku unyknyty ryzykiv pid chas oformlennia dohovoru. Liga 360. 15.09.2025. URL: ips.ligazakon.net/document/EN252136 (data zvernennia 19.04.2026).

17. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (data zvernennia 19.04.2026).

Serdechna I. L. The Principle of Good Faith in Contractual Relations Regarding Land Plots as a Guarantee of the Exercise and Protection of Private Property Rights.

The article provides a comprehensive study of the content, significance, and mechanisms of implementation of the principle of good faith in contractual relations concerning land plots as a fundamental guarantee for the exercise and protection of private property rights. It is substantiated that in the context of European integration processes, the principle of good faith acquires a system-forming character, determining the limits of exercising subjective rights, fulfilling obligations, and ensuring the stability of civil circulation. It is established that good faith covers all stages of the contractual process – from pre-contractual negotiations to proper performance – and implies adherence to standards of honesty, transparency, reasonableness, and diligence in the conduct of the parties.

The study analyzes the legal consolidation of the principle of good faith in Ukrainian civil legislation and its interrelation with the principles of justice and reasonableness, as well as with the presumption of lawful conduct. The study places particular emphasis on specifics of its application in land relations, where it ensures a balance between private and public interests, taking into account the special legal regime of land.

It is proven that the principle of good faith serves as an effective tool for filling gaps in legal regulation and as a criterion for assessing the conduct of parties in judicial practice. The importance of the doctrine of prohibition of inconsistent behavior (*venire contra factum proprium*) and the institution of a bona fide purchaser is highlighted as key mechanisms for protecting landowners' rights. The peculiarities of implementing good faith in land lease agreements, particularly in relation to the tenant's pre-emptive right, are also examined.

Special emphasis is placed on recent legislative developments, according to which the principle of good faith is transformed into specific legal guarantees, including limitations on vindication periods and the introduction of compensation mechanisms. The article concludes that the principle of good faith is a fundamental guarantee of stability in civil turnover, ensures predictability of the legal status of land plots, and prevents abuse of rights.

Keywords: legal principles, principle of good faith, contract law, contract, deed, conclusion of a contract, land plot, private property right, protection of property rights, exercise of property rights, abuse of rights.