

УДК 349.41:711(477)

DOI 10.36919/3041-1149(Print).10.2025.88-95

А. М. Соцький,*доктор юридичних наук, професор**email: artur.sotsky@e-u.edu.ua***ORCID 0000-0001-6836-7480;****О. А. Рассомахіна,***кандидат юридичних наук,**доцент кафедри права,**ПВНЗ «Європейський університет»**email: olha.rassomakhina@e-u.edu.ua***ORCID 0000-0003-2862-8169****Researcher ID: AEW-2296-2022**

СУДОВИЙ ЗАХИСТ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В УМОВАХ ФРАГМЕНТАРНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

У статті досліджується проблема просторової невизначеності у сфері земельно-містобудівного регулювання, зумовлена дефектністю містобудівної та землепорядної документації, що унеможливує точне відтворення меж земельних ділянок, які почали формуватися в радянський період і завершують цей процес після виникнення приватного права на землю, та провокує конфлікти між користувачами / власниками суміжних неприватизованих територій.

Методологічну основу становлять формально-догматичний і системний аналіз норм Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України та Земельного кодексу Української Радянської Соціалістичної Республіки, історико-правовий підхід до еволюції прав на земельні ділянки, а також узагальнення судової практики щодо переходу права користування земельною ділянкою, потрібною для обслуговування будинку. Показано, що фрагментарність архівних містобудівних планів, відсутність нової містобудівної документації, застарілість інвентаризаційних матеріалів і процедурні порушення в діяльності органів місцевого самоврядування формують стійкий розрив між юридичною моделлю простору й фактичними практиками землекористування. Обґрунтовано, що за таких умов судовий розгляд спирається на принцип єдності будівлі та земельної ділянки й імператив неперервності прав на землю, які зберігаються незалежно від повноти документації. Зроблено висновок про системну вразливість чинної моделі планування та потребу в оновленні інструментів фіксації меж земельних ділянок. Перспективи подальших досліджень пов'язуються з виробленням критеріїв оцінювання юридичної сили містобудівних актів, потребою в розробленні нової містобудівної документації з урахуванням вимог державних будівельних норм і цифровізацією планувальних даних для забезпечення стабільного правового режиму землекористування.

Ключові слова: *земельні правовідносини, містобудівна документація, просторове планування, межі земельних ділянок, спори у сфері містобудування, управління територіями, дефектність планувальних актів.*

Постановка проблеми. У сучасному земельно-містобудівному регулюванні дедалі виразніше простежується системна проблема, пов'язана з нестачею, фрагментарністю або застарілістю містобудівної документації, покликаної визначати просторову структуру використання земель і фіксувати параметри межування. За відсутності достовірних матеріалів, узгоджених між собою та з фактичним станом території, утворюється стійкий розрив між юридичною моделлю організації простору та реально сформованими практиками землекористування. Саме в цьому розриві виникає більшість конфліктів між користувачами (за окремим законодавством, що передбачало прямий перехід права власності на землю за рішенням органу місцевого

самоврядування – власниками) неприватизованих суміжних ділянок, що трансформуються в тривалі спори щодо меж, доступу, можливості обслуговування нерухомого майна та збереження усталених функціональних характеристик території.

У цій площині доволі чітко проступає характерна для українського земельно-містобудівного регулювання ситуація: порушення права на ділянку виникає не стільки як наслідок одноразової дії конкретного суміжного землекористувача, скільки як результат нагромадження просторової невизначеності, що сформувалася через відсутність або неузгодженість базових містобудівних матеріалів. Коли фактичне користування ділянкою перестає корелювати з її нормативно визначеними межами або коли такі межі взагалі неможливо відтворити через дефектність архівних рішень, неузгодженість інвентаризаційних матеріалів чи суперечність різних технічних актів, кожне втручання суміжного землекористувача набуває потенціалу перерости в глибокий конфлікт щодо доступу, обслуговування, збереження об'єктів нерухомості та можливості проводити відповідні роботи з утримання, ремонту та оформлення права власності.

Судова практика переконливо свідчить, що в таких умовах межа між приватноправовим захистом і містобудівним регулюванням розмивається настільки, що суд змушений оцінювати не тільки поведінку сторін, а й структурний дефіцит доказової бази, у якій ключові відомості про межі території не можуть бути підтверджені жодним сучасним технічним джерелом. Водночас, як уявляється, проблема ускладнюється тим, що органи місцевого самоврядування нерідко здійснюють свої повноваження, спираючись на інвентаризаційні матеріали, які втратили актуальність або взагалі не можуть вважатися кадастровою документацією. За таких умов рішення цих органів не здатні відтворити реальну конфігурацію земельних ділянок і, відповідно, не відновлюють порушене право.

Вищезазначене дає змогу побачити, що кожний окремих випадок є лише проявом ширшої проблеми. Дефектність містобудівної документації, відсутність її актуальних цифрових еквівалентів, фрагментарність архівних планів і старих технічних матеріалів формують ситуацію, у якій ні органи місцевого самоврядування, ні суди не мають достатнього інструментарію для точного встановлення просторової істини. Саме тому юридична кваліфікація дій сторін неминуче перетинається з питанням системного оновлення містобудівних засад, що повинні забезпечувати передбачуваність і стабільність правового режиму землекористування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика, що становить предмет цього дослідження, перебуває в полі зору ряду авторів, однак їхні напрацювання висвітлюють її лише окремими аспектами. Так, питання морфології житлових утворень, просторової організації історичних і постпромислових територій і трансформації міського середовища досліджували І. В. Бесага, С. В. Ганець, С. І. Коник, Р. В. Кюнцлі, Н. Р. Мисак, А. В. Степанюк та М. Р. Ясінський. Водночас їхні роботи зосереджені передусім на архітектурно-планувальних характеристиках і не спрямовані на реконструкцію правового режиму земельних ділянок. Приватноправові засади користування та розпорядження землею, охоплюючи зміст права власності, обмеження земельних прав і форми переходу прав, аналізували Ю. В. Корнеєв, Н. В. Черкаська, В. Д. Швець, Ю. В. Щербяк, які заклали фундаментальний підхід до розуміння речово-правової природи земельних відносин. Публічно-правовий контекст містобудівної діяльності, зокрема повноваження органів місцевого самоврядування та юридичні передумови реалізації права на забудову, розкрито в працях М. Є. Околович та К. Д. Пономаренка, проте поза межами їхніх досліджень залишилися наслідки дефектності планувальних матеріалів та її вплив на виникнення межових конфліктів. У сукупності наведене свідчить про те, що хоча вказані автори торкалися суміжних аспектів, цілісного аналізу взаємозв'язку приватноправових вимірів землекористування та містобудівної невизначеності в наявній літературі наразі бракує.

Метою статті є висвітлення взаємозв'язку приватноправових відносин щодо користування й обслуговування нерухомого майна з публічними механізмами організації та фіксації простору, а також показ того, як дефектність містобудівної основи впливає на реалізацію речових прав.

Виклад основного матеріалу. Проблематика судового захисту права власника в схожих ситуаціях дедалі більше набуває містобудівного виміру. Адже йдеться не лише про приватноправовий аспект володіння та користування, а про порушення цілісності просторової

організації території, яка має визначатися на підставі узгоджених і достовірних документів планувального характеру. У цьому сенсі право власника на обслуговування будинку є похідним від ширшого принципу структурованості забудови, що передбачає наявність нормативно визначеного простору для експлуатації об'єкта нерухомості, охоплюючи відступи, технічні зони, підходи та можливість здійснювати ремонт чи інші дії з утримання.

Так, чинний Цивільний кодекс України (далі – ЦК України), положення якого застосовуються до прав і обов'язків, що продовжують існувати після набрання ним чинності (п. 4 Прикінцевих та перехідних положень), визначає право власності як таке, що охоплює можливість користування майном без перешкод з боку третіх осіб. Натомість усунення перешкод у здійсненні права власності, не пов'язаних із позбавленням володіння, віднесено до ефективних способів захисту відповідно до пунктів 3–4 статті 16 ЦК України [1]. У цьому контексті збереження просторового доступу до нерухомого майна та можливість його технічного обслуговування є елементами змісту права користування, порушення яких підлягає відновленню в судовому порядку.

Щодо земельно-правової складової, застосовним є регулювання як чинного Земельного кодексу України (далі – ЗК України [2]), так і норм Земельного кодексу Української РСР 1970 року (далі – ЗК УРСР [3]), залежно від моменту виникнення відповідних правовідносин. Стаття 90 ЗК УРСР (яка зберігалася практично в кожній редакції), прямо передбачала, що під час переходу права власності на будівлю відповідній особі переходить і право користування земельною ділянкою або її частиною. Подальше законодавство підтвердило принцип неперервності такого права: пункт 5 Постанови Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року № 562-ХІІ, а також пункт 7 Перехідних положень чинного ЗК України закріпили збереження прав на земельні ділянки, надані відповідно до раніше чинного законодавства, до моменту оформлення їх у встановленому порядку [6].

Норми статті 29 ЗК УРСР та статей 142, 143, 149 ЗК України встановлювали імперативний порядок припинення права користування земельною ділянкою: добровільна відмова можлива виключно за заявою землекористувача, а примусове припинення здійснюється за рішенням суду. Ці приписи однозначно вказували, що право користування земельною ділянкою, потрібною для обслуговування будинку, не може вважатися припиненим за відсутності відповідних юридичних фактів. Відтак навіть недосконалість містобудівної документації чи тривала відсутність оформлення титулу не анулювали об'єктивно існуючого права власника нерухомості на функціонально пов'язану земельну ділянку.

Зазначена логіка узгоджується й із усталеною судовою практикою. Зокрема, Верховний Суд України в постанові від 7 жовтня 2015 року № 6-1275цс15 виходив із того, що перехід права власності на будівлю обумовлює перехід прав на земельну ділянку, потрібну для її обслуговування, навіть у разі неоформлення документів. Такий висновок має принципове значення в умовах дефектності технічних матеріалів, оскільки підкреслює пріоритетність функціонального зв'язку між об'єктом нерухомості та земельною ділянкою над формальною повнотою містобудівної документації [19].

Однак у реальних умовах ситуація склалася інакше. Нормативно встановлені процедури приватизації вимагали повторного визначення меж земельної ділянки для виготовлення технічної документації та оформлення права власності. Це зумовило поширення випадків, коли землекористувач, який першим звертався для оформлення прав на землю, за відсутності попередніх планів ділянки, детальних планів територій чи планів вулиць (кварталів) фактично отримував земельну ділянку більшої площі, ніж та, якою він користувався раніше, зокрема за рахунок часткового захоплення земель суміжних користувачів [8; 9; 15].

Повертаючись до питання містобудівних актів і рішень органів місцевого самоврядування, то варто зазначити таке. У практиці врегулювання земельно-містобудівних спорів особливого значення набуває оцінювання процедурної та матеріальної коректності актів органів місцевого самоврядування, які офіційно фіксують межі земельних ділянок або містять висновки щодо їхньої просторової конфігурації. Відповідно до підпункту 5 пункту «б» частини першої статті 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» вирішення земельних спорів належить до відання виконавчих органів місцевих рад. Водночас у багатьох випадках такі акти

ухвалювалися не виконавчими органами, а постійними комісіями чи самою радою, що суперечить вимогам компетенції, закріпленої Законом [4]. Змістовні та процедурні недоліки таких актів зумовлюють їх обмежену юридичну силу, що зі свого боку сприяє формуванню просторової невизначеності та загостренню конфліктів між суміжними землекористувачами.

По-перше, значну частину документів, які використовувалися для визначення меж у цей та минулі періоди, становили висновки постійних комісій місцевих рад. Відповідно до Регламентів органів місцевого самоврядування постійні комісії здійснюють лише попередній розгляд питань, не наділені повноваженнями вирішувати земельні спори і не можуть ухвалювати рішення, що встановлюють чи змінюють межі земельних ділянок. У разі коли такі комісії складали акти без подальшого їхнього затвердження виконавчим органом ради, ці документи не набували юридичної сили та не могли бути використані як належні докази встановлених меж [7]. Проте в ряді прикладних ситуацій саме такі акти могли ставати основою для подальшого оформлення технічної документації чи ухвалення рішень про приватизацію [11; 12; 16].

По-друге, істотним джерелом правової невизначеності були інвентаризаційні матеріали органів БТІ, зокрема (що часто зустрічається в судовій практиці) плани 1950–1960-х років, які в багатьох населених пунктах виявилися або частково втраченими, або застарілими, або такими, що містили технічні помилки [8; 18]. Характерним є те, що такі матеріали не є земельно-кадастровою документацією, зокрема в розумінні пункту 2.8 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок (наказ Держкомзему від 18.05.2010 № 376), а тому не можуть вважатися об'єктивним джерелом інформації про межі та площу земельних ділянок. Незважаючи на це, інвентаризаційні плани нерідко використовувалися як основа для ухвалення рішень місцевими радами та виконавчими комітетами, що зумовлювало подальші помилки й конфлікти [5].

По-третє, окрему групу становлять документи інформаційного характеру – листи виконавчих комітетів чи структурних підрозділів рад, адресовані заявникам [10; 17]. За своєю природою такі акти не є ні рішеннями в розумінні ЗК УРСР (який діяв у відповідний період), ні ЗК України, ні адміністративними актами індивідуальної дії. Вони не містять імперативного припинення, зміни чи встановлення меж земельної ділянки та не передбачають юридичних наслідків. Проте внаслідок усталеної адміністративної практики такі документи інколи сприймалися сторонами як «фіксація меж» або «офіційне підтвердження» позиції одного із землекористувачів, хоча юридичної сили вони не мали.

По-четверте, проблемними є випадки, коли виконавчі комітети ради ухвалювали рішення, ґрунтуючись на даних, які самі ж визнавали недостовірними або скасованими (різні документи містили суперечливі відомості) [8].

По-п'яте, до кола проблемних актів належать рішення рад, ухвалені замість їхніх виконавчих органів. Хоча пункт 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування» дійсно відносить регулювання земельних відносин до компетенції ради, вирішення земельних спорів прямо віднесено до відання виконавчих органів (підпункт 5, пункт «б», ч. 1 ст. 33). Отже, ухвалення «рішень про межі» сесією ради є перевищенням компетенції, а схожі акти підлягають оцінюванню як такі, що ухвалені з порушенням процедури та меж повноважень.

Нарешті, у ряді ситуацій простежується використання неузгоджених або взаємно суперечливих планувальних документів: ескізів кварталів, генеральних планів фрагментів територій, технічних креслень БТІ, які фіксують різні варіанти розташування меж чи відступів від будівель [13; 14]. Такі розбіжності підкреслюють загальний висновок про відсутність єдиної достовірної містобудівної основи, на якій мали б ґрунтуватися рішення органів місцевого самоврядування під час врегулювання спорів.

Отже, узагальнення адміністративних і містобудівних документів, характерних для врегулювання межових конфліктів, демонструє повторюваний комплекс дефектів: порушення компетенції, недотримання процедур розгляду спорів, використання документів, що не мають юридичної сили, покладання у вирішення земельних питань застарілих і помилкових технічних матеріалів, а також взаємну неузгодженість різних планувальних джерел. Ці недоліки не лише

унеможлижують точне відтворення меж земельних ділянок, але й формують значні юридичні ризики, які вимагають активного судового втручання як компенсаторного механізму забезпечення просторової визначеності.

Висновки. Сучасна модель земельно-містобудівного регулювання демонструє стійку системну вразливість, зумовлену дефектністю містобудівної та землевпорядної документації (нестачею, фрагментарністю, застарілістю, взаємною неузгодженістю технічних і планувальних матеріалів) та хронічним порушенням процедур ухвалення рішень органами місцевого самоврядування. Саме ця вразливість лежить в основі конфліктів щодо меж і порядку користування неприватизованими суміжними ділянками, в яких кожне фактичне втручання одного користувача в «сіру зону» просторової невизначеності переростає в спір про доступ, можливість обслуговування будівель і реалізацію права власності в його функціональному ядрі. За таких умов судовий захист набуває не лише приватноправового, а й містобудівного виміру: суд змушений компенсувати дефіцит достовірної містобудівної основи з огляду на принцип єдності будівлі та земельної ділянки, імперативного характеру норм ЦК України і ЗК України (а також ЗК УРСР) щодо неперервності прав на землю та обмеженості підстав їхнього припинення і водночас оцінювати юридичну спроможність актів органів місцевого самоврядування, ухвалених із порушенням компетенції та процедур. У результаті формується висновок, що чинна нормативна й інституційна конфігурація не забезпечує належного рівня просторової передбачуваності та вимагає концептуального оновлення механізмів планування, фіксації й судового захисту прав на землю в їхньому містобудівному контексті.

Перспективи подальших досліджень вбачаються насамперед у поглибленому аналізі судової практики щодо спорів, пов'язаних із дефектною містобудівною документацією, з метою виокремлення сталих критеріїв оцінювання юридичної сили різних типів планувальних і адміністративних актів (інвентаризаційних матеріалів, рішень виконкомів, листів органів місцевого самоврядування, висновків комісій). Окремого дослідження потребують питання цифровізації містобудівних даних (створення та ведення актуальних цифрових планів кварталів, детальних планів територій, тривимірних кадастрових моделей), розроблення типових законодавчих рішень щодо розмежування компетенції органів місцевого самоврядування у сфері вирішення земельних спорів і формування доктринальних підходів до співвідношення приватноправового негаторного захисту й публічно-правових інструментів відновлення просторової визначеності; водночас перспективним видається міждисциплінарний діалог юристів, урбаністів та інженерів щодо критеріїв «належної» конфігурації ділянки, потрібної для безпечної експлуатації житлової забудови.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Земельний кодекс Української РСР від 08.07.1970 (втратив чинність). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07#Text>
4. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>
5. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : наказ Держкомзему від 18.05.2010 № 376 (втратив чинність). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text>
6. Про порядок введення в дію Земельного кодексу Української РСР : Постанова Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 № 562-XII (не застосовується на території України від 07.05.2022). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/562-12#Text>
7. Положення про постійні комісії міської ради / Запорізька міська рада. URL : <https://surl.li/ofdzvw>

8. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 15 серпня 2024 року у справі № 447/1553/22. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121075144>
9. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 07 жовтня 2020 року у справі № 462/5836/16-ц. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92173299>
10. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 16 жовтня 2019 року у справі № 283/1407/16-ц. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85111292>
11. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 22 квітня 2024 року у справі від № 400/8134/21. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118531595>
12. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 18 січня 2024 року у справі № 420/2468/19. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116396710>
13. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 21 жовтня 2025 року у справі № 320/6857/22. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131217555>
14. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 18 травня 2022 року № 504/3358/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104361394>
15. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 27 листопада 2019 року у справі № 366/811/2017-ц. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86205955>
16. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 27 січня 2023 року у справі № 621/2300/16-ц. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108627875>
17. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 09 липня 2025 року у справі № 500/5781/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128780688>
18. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 05 жовтня 2021 року у справі № 235/6708/18. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100109171>
19. Постанова Верховного Суду України від 7 жовтня 2015 року у справі № 6-1275цс15. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/52175646>

REFERENCES

1. Civil Code of Ukraine dated 16.01.2003 No. 435-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
2. Land Code of Ukraine dated 25.10.2001 No. 2768-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].
3. Land Code of the Ukrainian SSR dated 08.07.1970 (repealed). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07#Text> [in Ukrainian].
4. Law of Ukraine on Local Self-Government in Ukraine dated 21.05.1997 No. 280/97-BP. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].
5. Order of the State Land Committee on approval of the Instruction on establishing (restoring) the boundaries of land plots in nature (on the ground) and fixing them with boundary signs dated 05/18/2010 No. 376 (has lost force). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text> [in Ukrainian].
6. Resolution of the Supreme Soviet of the Ukrainian SSR on the procedure for bringing into force the Land Code of the Ukrainian SSR: dated 12/18/1990 No. 562-XII (not applicable on the territory of Ukraine from 05/07/2022). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/562-12#Text> [in Ukrainian].

7. Regulations on standing commissions of the city council / Zaporizhia City Council. URL : <https://surl.li/ofdzwv> [in Ukrainian].
8. Resolution of the Supreme Court of the Second Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation dated August 15, 2024 in case No. 447/1553/22. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121075144> [in Ukrainian].
9. Resolution of the Supreme Court of the Second Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation dated October 7, 2020 in case No. 462/5836/16-ц. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92173299> [in Ukrainian].
10. Resolution of the Supreme Court of the Second Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation dated October 16, 2019 in case No. 283/1407/16-ц. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85111292> [in Ukrainian].
11. Resolution of the Supreme Court of the Cassation Administrative Court of April 22, 2024 in case No. 400/8134/21. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118531595> [in Ukrainian].
12. Resolution of the Supreme Court of the Cassation Administrative Court of January 18, 2024 in case No. 420/2468/19. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116396710> [in Ukrainian].
13. Resolution of the Supreme Court of the Cassation Administrative Court of October 21, 2025 in case No. 320/6857/22. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131217555> [in Ukrainian].
14. Resolution of the Supreme Court composed of the panel of judges of the Cassation Administrative Court dated May 18, 2022 No. 504/3358/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104361394> [in Ukrainian].
15. Resolution of the Supreme Court composed of the panel of judges of the First Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation dated November 27, 2019 in case No. 366/811/2017-ц. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86205955> [in Ukrainian].
16. Resolution of the Supreme Court composed of the panel of judges of the First Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation dated January 27, 2023 in case No. 621/2300/16-ц. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108627875> [in Ukrainian].
17. Resolution of the Supreme Court of Ukraine, composed of the panel of judges of the First Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation, dated July 9, 2025, in case No. 500/5781/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128780688> [in Ukrainian].
18. Resolution of the Supreme Court of Ukraine, composed of the panel of judges of the Third Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation, dated October 5, 2021, in case No. 235/6708/18. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100109171> [in Ukrainian].
19. Resolution of the Supreme Court of Ukraine, composed of the panel of judges of the Third Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation, dated October 7, 2015, in case No. 6-1275цс15. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/52175646> [in Ukrainian].

A. M. Sotsky, O. A. Rassomakhina. JUDICIAL PROTECTION OF LAND RIGHTS UNDER CONDITIONS OF FRAGMENTED URBAN PLANNING DOCUMENTATION

The article examines the problem of spatial indeterminacy in the field of land and urban planning regulation, which arises from the defectiveness of urban planning and land management documentation. Such defectiveness prevents the accurate reconstruction of land boundaries that began to form in the Soviet period and remain unfinished after the emergence of private land rights, and it generates conflicts between users and owners of adjacent non-privatized plots. The purpose of the article is to highlight the relationship between private-law relations concerning the use and maintenance of immovable property and the public mechanisms for organising and fixing spatial arrangements, as well as to demonstrate how deficiencies in the urban planning framework affect the realisation of property rights. The methodological basis includes formal-dogmatic and systemic analysis of the norms of the Civil Code of Ukraine, the Land Code of Ukraine and the Land Code of the Ukrainian Soviet Socialist Republic, a historical-legal approach to the evolution of rights to land plots, and a generalisation of judicial practice concerning the transfer of the right to use a land plot necessary for the maintenance of a residential building. The article shows that the fragmentary nature of archival urban planning schemes, the absence of updated urban planning documentation, the obsolescence of

inventory materials and procedural violations by local self-government bodies create a persistent gap between the legal model of spatial organisation and the actual practices of land use. It is argued that under such conditions judicial review relies on the principle of unity between a building and the land plot it occupies, as well as on the imperative of continuity of land rights, which persist regardless of the completeness of documentation. The article concludes that the current planning model is structurally vulnerable and that updating the instruments for fixing land boundaries is necessary. Prospects for further research include the development of criteria for assessing the legal force of urban planning acts, the need for new urban planning documentation compliant with state construction standards, and the digitalisation of planning data to ensure a stable legal regime of land use.

Keywords: *land legal relations, urban planning documentation, spatial planning, land plot boundaries, urban planning disputes, territorial governance, defectiveness of planning acts.*