

УДК 349.412.4

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2019.8.11>**Олександр Панасюк,***аспірант кафедри господарського права та господарського процесуального права
Донецького національного університету імені Василя Стуса*

ВИЗНАННЯ ПРАВА ЯК СПОСІБ ЗАХИСТУ У ЗЕМЕЛЬНИХ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИНАХ

Захист права посідає одне з центральних місць у механізмі правового регулювання. В Україні інститут захисту не зазнав суттєвих змін порівняно з тим, який існував за радянських часів. Утім зміни у зовнішніх, у тому числі правових та економічних, умовах функціонування суспільних відносин, зокрема, у сфері оренди землі, які відбулись протягом останніх десятиріч, вимагають ревізії чинного механізму захисту. Насамперед це стосується ефективності засобів, які можуть застосовуватися сторонами договору оренди землі для захисту своїх прав та пов'язаних з ними інтересів.

У статті визначені чинники, які впливають на ефективність застосування відновлювальних засобів захисту у відносинах з оренди землі на прикладі визнання права як найбільш поширеного у судовій практиці. Обґрунтовано пріоритетність відновлювальних засобів захисту як таких, що сприяють сталості договірних відносин, завдяки чому зберігається можливість досягнення сторонами цілей, пов'язаних із конкретним договором оренди землі. Проаналізовано зміст визнання права як засобу захисту відповідно до статті 16 Цивільного кодексу України та статті 20 Господарського кодексу України, зокрема, доводиться недоцільність визначення у статті 20 Господарського кодексу України можливості вимагати не лише визнання наявності права у потерпілого, а й відсутності такого права у порушника. Звернута увага на процесуальні аспекти проблеми застосування визнання відсутності права як засобу захисту. На основі прикладів судової практики проведено аналіз визнання права як способу захисту на відповідність змісту правовідносин, що виникають з договору оренди землі.

Обґрунтовується думка, що передумовою ефективності визнання права як засобу захисту прав орендаря та орендодавця є застосування його у поєднанні з іншими відновлювальними засобами захисту. Визначено чинники, які впливають на ефективність застосування такого комплексного засобу захисту, як визнання права: його здатність бути виконаним у тому числі у примусовому порядку; відповідність характеру права, яке захищається, а також характеру наслідків, що спричинені порушенням.

Ключові слова: оренда землі, засоби захисту прав, відновлювальні засоби захисту прав, визнання права, чинники ефективності визнання права.

Постановка проблеми. Захист права посідає одне з центральних місць у механізмі правового регулювання. В Україні інститут захисту не зазнав суттєвих змін порівняно з тим, який існував за радянських часів. Утім зміни у зовнішніх, у тому числі правових та економічних, умовах функціонування суспільних відносин, зокрема, у сфері оренди землі, які відбулись протягом останніх десятиріч, вимагають ревізії чинного механізму захисту. Насамперед це стосується ефективності засобів, які можуть застосовуватися сторонами договору оренди землі для захисту своїх прав та пов'язаних з ними інтересів.

Право на ефективний засіб захисту гарантовано Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод [1], яка стала підґрунтям концепції ефективного захисту, ключові положення якої використовуються під час реформування відповідного матеріального та процесуального зако-

нодавства різних країн, зокрема й України. Натомість об'єктивна різниця між темпами реформування правового регулювання відносин, у тому числі з оренди землі, та розвитку суспільних відносин (поява нових форм відносин, які не можуть бути врегульовані у рамках однієї галузі права, розгалуження інтересів, що є суттєвими для сторін договору оренди землі, зміна цінності землі як активу тощо) зумовила необхідність альтернативних підходів до забезпечення ефективного захисту прав сторін, основною метою якого є не покарання порушника, а відновлення порушеного права.

Окремі аспекти ефективного захисту висвітлені у Керівних принципах ООН у сфері бізнесу та прав людини [2]. Зокрема, основна увага зазначеного документа приділена питанням щодо відповідальності бізнесу за дотримання прав людини у відносинах, пов'язаних із підприємницькою діяльністю, до яких належать і відносини з оренди

земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності фізичної особи.

З лютого 2014 р. в ООН розпочатий процес, спрямований на створення більш ефективної системи внутрішніх засобів правового захисту, яка здатна забезпечити якісне відновлення порушеного права. За цих умов є актуальним дослідження ефективності засобів захисту прав орендаря та орендодавця землі, які спрямовані на відновлення права (відновлювальні засоби захисту).

Аналіз останніх досліджень і публікацій з даної теми. Зазначеній проблемі приділялася увага у наукових працях А. М. Мірошниченка, О. П. Подцерковного, Н. В. Ільків, Н. В. Ільницької та ін. Водночас низка питань щодо ефективності наявних відновлювальних засобів захисту прав орендаря та орендодавця землі не дістали достатнього висвітлення у літературі.

Метою цієї статті є визначення чинників, які впливають на ефективність застосування відновлювальних засобів захисту, на прикладі визнання права як найбільш поширеного у судовій практиці.

Виклад основного матеріалу. Під відновлювальними засобами захисту розуміються засоби, спрямовані на відновлення придатності первинного суб'єктивного права (права, визначеного у договорі оренди) задовольняти відповідний інтерес, заради якого укладався договір оренди землі.

З точки зору ефективності захисту застосування відновлювальних засобів є пріоритетним, адже вони сприяють сталості договірних відносин, завдяки чому зберігається можливість досягнення сторонами цілей, пов'язаних із конкретним договором оренди землі. Відновлювальні засоби захисту спрямовані на нормалізацію функціонування договірних відносин, первісний зміст яких ґрунтувався на балансі інтересів орендодавця та орендаря землі. Сферою застосування цих засобів захисту є порушені права сторони чинного договору оренди землі. Тобто відновлювальні засоби є інструментом реалізації того способу захисту, який є реакцією на порушення зобов'язань з боку контрагента та спрямований на вплив на його юридично значущу поведінку з метою її зміни у поточному періоді (сплатити заборгованість з орендної плати за землю, усунути порушення режиму використання земельної ділянки, відшкодувати вартість поліпшень земельної ділянки та вчинити інші дії, зазначені у договорі оренди землі). Іншими словами, відновлювальні засоби захисту спрямовані на повернення status quo у договірних відносинах з оренди землі, яке було порушено діями

(бездіяльністю) однієї зі сторін. Ключовою ознакою, яка визначає характер цих засобів захисту, є те, що їх застосування не створює нового права або обов'язку, а лише забезпечує реалізацію (примусову реалізацію) тих, що вже існують.

Право як засіб захисту передбачено ст. 16 ЦК України, ст. 20 ГК України та ст. 152 ЗК України, але його зміст у зазначених кодифікованих актах визначається неоднаково. Зокрема, у ст. 20 ГК України передбачена можливість вимагати не лише визнання наявності права у потерпілого, але й відсутності такого права у порушника.

Зазначене розширення змісту засобу захисту піддавалося критиці з боку наукової спільноти та було несхвально сприйняте правозахисною практикою, в тому числі судовою та господарською. Так, В.О. Лапач, Р.О. Халфіна звертають увагу на матеріально-правові аспекти проблеми визнання відсутності права як засобу захисту. Суб'єктивне право є елементом правового статусу особи, що як такий є об'єктивною реальністю (дійсністю). Відповідно, властивість цілого, яка переноситься на його частину, дозволяє стверджувати, що суб'єктивне право також є об'єктивною реальністю (дійсністю), яка не потребує додаткового підтвердження з боку суду [3, с. 122-132]. У цьому сенсі вимога щодо визнання відсутності права підриває сталість суб'єктивного права та ставить питання щодо здатності держави, яка гарантує визнання, дотримання та захист цього права, виконувати зазначені обов'язки у такій суперечливий спосіб.

Д. М. Притика, М. І. Тітов, В. С. Щербина звертали увагу на процесуальні аспекти проблеми застосування визнання відсутності права як засобу захисту. Вимога суб'єкта господарювання (позивача) щодо визнання за ним права у разі її задоволення судом означає відсутність такого права в іншій особі (відповідача). Звертаючись до господарського суду з такою вимогою, позивач повинен довести наявність спірного матеріального правовідношення та належність спірного права саме йому (активна легітимація). Натомість важко уявити, як у разі звернення до суду з вимогою про визнання відсутності права (вочевидь, в іншій особі) позивач легітимує себе як заінтересовану особу, оскільки саме легітимація є процесуальним засобом вираження юридичної заінтересованості [4, с. 138-146].

Вищий господарський суд України акцентував увагу на обмеженій здатності зазначеного засобу забезпечити реальний захист порушеного права. Зокрема, судом зазначено, що вимога щодо визнання

у позивача відсутності права є абстрактною та передбачає визнання такої відсутності взагалі на майбутнє. Втім задоволення такої позовної вимоги унеможливлене змістом ст. 84 ГПК України, оскільки господарський суд може зобов'язати вчинити лише конкретні дії, тобто визнати наявність чи відсутність права лише на здійснення конкретної дії [5].

Погоджуючись із такими позиціями науковців та суду, треба зазначити, що висловлені аргументи рівною мірою справедливі і для застосування визнання права орендаря та орендодавця землі як засобу його захисту. По-перше, визнання дійсного права судом не надає йому імунітету від порушення. По-друге, встановлення наявності права орендаря та орендодавця землі здійснюється судом на етапі оцінки обґрунтованості вимог позивача та заперечень відповідача і відображується у мотивувальній частині судового рішення, тобто зазначений процес не є результатом розгляду справи, а лише проміжним етапом на шляху до кінцевої мети – надання захисту права від порушення. Констатація факту наявності в особи суб'єктивного права (порушеного суб'єктивного права) жодним чином не впливає на можливість його захисту, не відповідає на питання, яким чином мають поводитися орендар та орендодавець землі (сплатити орендну плату, звільнити/передати земельну ділянку, відшкодувати вартість поліпшень або демонтувати об'єкти), що, у свою чергу, унеможливує або суттєво ускладнює виконання судового рішення.

Виправленню зазначеного недоліка визнання права як засобу захисту прав орендаря та орендодавця землі сприятиме його поєднання з іншими відновлювальними засобами захисту, зміст яких становить певна дія (припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі), що має відповідним чином відображатися у позовних вимогах (об'єднані позовні вимоги).

Разом із цим виникає питання щодо критеріїв вибору такого «другого» відновлювального засобу, який здатен забезпечити ефективний захист права орендаря та орендодавця землі. Як свідчить аналіз практики застосування засобів захисту, крім придатності до виконання, про яку йшлося вище, ефективність засобу захисту залежить від кореляції його змісту з характером права, яке захищається, а також характером правових наслідків, які спричинені порушенням права.

Залежність між ефективністю захисту та наявністю прямого змістового взаємозв'язку між змістом засобу захисту та *характером*

права, що захищається, демонструють такі приклади із судової практики.

ТОВ «Агроконтракт-Н» (далі – орендар) звернулося з позовом до Головного управління Держгеокадастру у Кіровоградській області (далі – орендодавець) про визнання поновленим договору оренди землі від 25.08.2010. Аргументація орендаря полягала в тому, що відповідно до умов договору 09.12.2016 він звернувся до орендодавця з пропозицією щодо поновлення договору оренди землі та надіслав проект відповідної додаткової угоди. Орендодавець не погодився на вказану пропозицію та запропонував зменшити термін договору та збільшити розмір орендної плати, але відповідь була надана з порушенням встановленого для відмови терміну. Орендар вважав, що за відсутності вчасно наданих заперечень його права та з огляду на те, що обов'язки, які випливають із нового договору оренди землі, за змістом тотожні тим, що існували раніше, з метою захисту останніх вимагав їх визнати шляхом визнання поновленим відповідного договору оренди землі. Рішенням господарського суду Кіровоградської області від 14.04.2017, залишеним без змін за результатами перегляду в апеляційній та касаційній інстанціях, у задоволенні позовних вимог відмовлено повністю [6]. Зокрема, касаційною інстанцією зазначено, що, оскільки сторони не досягли домовленості щодо істотних умов договору, переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припинилося і правові підстави для продовження строку дії договору оренди відсутні.

Таким чином, суд фактично визнав відсутність у орендаря організаційного права на переважне укладення договору оренди землі та, відповідно, наявність у орендодавця організаційного права контролю за «рухом» земельної ділянки та його умовами, але з урахуванням можливості виконання судового рішення, відмова стосувалась більш прийняттого засобу – примусового виконання обов'язку в натурі.

У наведеному прикладі під час застосування засобу захисту судом була врахована наявність прямого взаємозв'язку між характером організаційного права орендаря на поновлення договору та характером засобу захисту, який він обрав, – визнання переважного права на поновлення договору.

У разі нехтування забезпеченням прямого змістового взаємозв'язку між засобом захисту та характером права, що захищається, ефективність захисту знижується.

02.10.2001 між Херсонською міською радою (далі – орендодавець) та приватним підприємцем Особа-1 (далі – орендар) було

укладено договір оренди земельної ділянки площею 17 кв.м. під розміщення кіоску терміном до 18.09.2003 з правом проводити поліпшення земельної ділянки (економіко-організаційне право). У разі припинення або розірвання договору орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду. Орендар розмістив кіоск, холодильне обладнання та торговельний автомат. Після спливу зазначеного терміну договір оренди землі не продовжувався, але орендар продовжував користуватися земельною ділянкою. 31.08.2016 орендодавець звернувся до орендаря з вимогою про звільнення земельної ділянки шляхом демонтажу тимчасових споруд – кіоску та торговельного обладнання. Орендар звернувся до суду із позовом про захист порушеного права, у якому зазначено, що орендодавець не визнає його права власності на поліпшення, а саме споруду торговельного кіоску, яка є невід'ємною від земельної ділянки з господарським призначенням «Під утримання торговельного кіоску», оскільки її неможливо розібрати на частини (демонтаж) і перенести в інше місце без знецінення та зміни цільового призначення. У зв'язку з цим орендар просив суд визнати за ним право на поліпшення земельної ділянки – торговельний кіоск, придбаний ним на підставі договору купівлі-продажу. Тобто орендар, захищаючи своє економіко-організаційне право на поліпшення земельної ділянки (зокрема, право на відшкодування вартості поліпшень), обрав засіб захисту, спрямований на захист його економічного права (права власності на кіоск). Рішенням господарського суду Херсонської області від 29.11.2016 у справі № 923/1077/16 у задоволенні позову відмовлено. Невизнання права орендаря суд мотивував тим, що у заявленій спосіб позивач фактично намагався визнати право власності на земельну ділянку, на якій розміщено кіоск, що не є правомірним [7].

Погоджуючись з аргументацією суду, не можна не відзначити спірність ухваленого рішення за суттю. Право власності орендаря на кіоск підтверджується договором купівлі-продажу, дійсність якого не оспорувалася сторонами та не була предметом судового розгляду. Справді, орендар вдався до маніпуляції у формулюванні позовної вимоги, яка по суті отожднювала право власності на кіоск із правом власності на земельну ділянку під ним. Утім ухваленим рішенням суд припустив «дзеркальне» відображення маніпулятивного задуму орендаря: невизнання права на поліпшення у контексті судового рішення виявилось тотожним невизнанню

права власності на кіоск, що підриває конституційні гарантії непорушності права приватної власності. Таким чином, суд ухвалив правильне по суті, але несправедливе рішення. За наведених обставин з урахуванням обраного орендарем засобу захисту виправлення ситуації у площині матеріального права не є перспективним. Натомість процесуальне право надає можливість закриття провадження у справі за відсутністю спору (відсутність предмета спору, п. 2 ч. 1 ст. 255 ЦПК України, п. 2 ч. 1 ст. 231 ГПК України), що, у свою чергу, мало б мотивувальний вплив на вибір сторонами договору оренди іншого засобу захисту, який відповідав би характеру порушеного права.

Іншим фактором, який потрібно враховувати, вибираючи засіб захисту права, є *характер наслідків*, спричинених його порушенням. Застосування відновлювальних засобів захисту, зокрема визнання права, може бути ефективним у разі, якщо порушення права не призвело до знищення обставин, на яких ґрунтувався відповідний договірний інтерес потерпілої сторони. В інших випадках доцільним є використання засобів захисту, не спрямованих на відновлення права (припинення відносин, відшкодування збитків тощо).

Порушення наведеного правила призводить до неефективного захисту, що демонструє наступний приклад із судової практики. Між Полянською сільською радою (далі – орендодавець) та Дочірнім підприємством «Санаторій Сонячне Закарпаття» (далі – орендар) 08.08.2008 укладено договір оренди земельної ділянки площею 11,307 га для обслуговування санаторію. 25.01.2012 за згодою орендодавця між орендарем та ФОП Особа-1 (далі – суборендар) укладений договір суборенди частини земельної ділянки площею 0,22 га для розміщення ринку, яким передбачено право суборендаря на поновлення суборендного договору за умови поновлення договору оренди землі. Договір оренди землі за згодою сторін неодноразово поновлювався: у 2013 р. – до 05.02.2015; у 2015 р. – до 05.02.2016 та у 2016 р. – до 05.02.2017. Після останнього поновлення договору оренди землі, 05.02.2016, орендар повідомив суборендаря про те, що у зв'язку із запланованими ним ремонтно-будівельними роботами лінії теплотраси договір суборенди земельної ділянки не поновлюватиметься. Суборендар дізнався, що орендар не звертався до орендодавця стосовно погодження дозволів на будівельні роботи. Також орендодавець повідомив, що земельна ділянка, що була надана у суборенду, зарезервована під розширення лікувального корпусу. Суборендар звернувся до суду з

вимогою зобов'язати орендаря вчинити певні дії шляхом укладення угоди про поновлення дії договору суборенди земельної ділянки на строк дії договору оренди земельної ділянки. Тобто фактично суборендар вимагав визнати його організаційне право на поновлення договору суборенди. Орендар проти позову заперечував, стверджуючи, що має намір використовувати земельну ділянку самостійно, зокрема, для проведення будівельних робіт та звернувся до суду із зустрічним позовом про повернення земельної ділянки з незаконно володіння. Рішенням господарського суду Закарпатської області від 30.05.2016 у справі № 907/162/16 позов суборендаря задоволено. Визнаючи організаційне право суборендаря на поновлення договору суборенди землі, суд дійшов висновку, що орендар не довів наявності у нього права на проведення будівельних робіт, отже, за таких умов не вбачається правових підстав для визнання його організаційного права на використання всієї земельної ділянки [8].

З такою позицією суду важко погодитися. По-перше, організаційні права суборендодавця на поновлення суборендного договору є вторинними від аналогічного права орендаря за договором оренди землі. За цим договором його свобода використання земельної ділянки, з одного боку, обмежена її цільовим призначенням, а саме обслуговування санаторію, з іншого – передбачає право самостійно вирішувати, у який спосіб таке обслуговування буде здійснюватися. Враховуючи плани орендодавця щодо розширення лікувального корпусу, орендар бачив свою функцію у проведенні робіт з будівництва теплотраси для майбутнього розширеного лікувального корпусу, тобто мав намір реалізувати свій організаційно-економічний інтерес у здійсненні поліпшення орендованої земельної ділянки. Відсутність дозволів на будівельні роботи свідчить про те, що організаційно-економічний інтерес наразі не набув легітимності у вигляді організаційно-економічного права та задовольняється у рамках наявного організаційного права на використання земельної ділянки. По-друге, у відносинах суборенди баланс організаційних прав сторін визначений відповідним договором. Поновлення договору суборенди свідчить про те, що досягнутий баланс зберігається та сторони, як і раніше, мають можливість задоволення своїх інтересів у рамках суборендних відносин на умовах, відображених у додатковій угоді.

Втім, визнаючи організаційне право суборендаря та відмовляючи у визнанні аналогічного права орендаря, суд не врахував наслідки порушення права та наслідки, які

настануть у результаті визнання права. Як свідчать матеріали справи, інтерес орендодавця зазнав суттєвих змін: він більше не сконцентрований на отриманні доходу від суборенди частини земельної ділянки, а полягає у здійсненні поліпшень стану земельної ділянки з метою надання її в суборенду у майбутньому за підвищеною ціною або одержання доходу у вигляді компенсації понесених витрат після закінчення орендних відносин з орендодавцем тощо. Задоволення цього зміненого інтересу в умовах суборендних відносин не є можливим. Невизнання організаційного права орендаря не поновлювати договір суборенди призводить не лише до порушення його організаційного інтересу, але й ускладнює задоволення організаційного інтересу орендодавця, який мав плани на розширення лікувального корпусу. За таких умов захист права суборендаря не може вважатися ефективним.

Висновки

Таким чином, передумовою ефективності визнання права як засобу захисту прав орендаря та орендодавця є застосування його у поєднанні з іншими відновлювальними засобами захисту. Чинниками, які впливають на ефективність застосування такого комплексного засобу захисту, є його здатність бути виконаним у тому числі у примусовому порядку; відповідність характеру права, яке захищається, а також характеру наслідків, які спричинені порушенням.

Список використаних джерел:

1. Про ратифікацію Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, Першого протоколу та протоколів № 2, 4, 7 та 11 до Конвенції : Закон України від 17.07.1997 № 475/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 40. Ст. 263.
2. Guiding Principles on Business and Human Rights: Implementing the United Nations «Protect, Respect and Remedy» Framework: Annex to the Report of the Special Representative of the Secretary General on the issue of human rights and transnational corporations and other business enterprises, John Ruggie on 21 March 2011 № A/HRC/17/31 / *United Nations Human Rights Office of the High Commissioner*. URL: http://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/HRC/17/31&Lang=E.
3. Лапач В. Об активной легитимации к иску об оспаривании права. *Гражданское законодательство: Статьи. Комментарии. Практика*. Вып. 27. Алматы: Юрист, 2007. С. 122-132.
4. Щербина В.С. Захист прав та інтересів суб'єктів господарювання (матеріально-правовий та процесуальний аспекти). *Приватне право і підприємництво*. 2008. Вип. 7. С. 138-146.

5. Постанова Вищого господарського суду України від 20.04.2005 у справі № 28/201 / *Верховна Рада України*. URL: [https:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/v_201600-05](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v_201600-05).

6. Постанова Верховного Суду від 28.02.2018 у справі № 912/556/17 / *Єдиний реєстр судових рішень*. URL: [http:// reestr.court.gov.ua/Review/72531722](http://reestr.court.gov.ua/Review/72531722).

7. Рішення господарського суду Херсонської області від 29.11.2016 у справі № 923/1077/16 / *Єдиний реєстр судових рішень*. URL: <http://reestr.court.gov.ua/Review/63191494>

8. Постанова Верховного Суду від 19.03.2019 у справі № 908/2484/1716. *Єдиний реєстр судових рішень*. URL: [http:// reestr.court.gov.ua/Review/80648586](http://reestr.court.gov.ua/Review/80648586).

Protection of the rights occupies one of the central places in the mechanism of legal regulation. In Ukraine, the institute of protection did not undergo significant changes in comparison with that which existed in Soviet times. However, changes in the external, including legal and economic ones, conditions of public relations functioning, in particular, in the field of land lease that have taken place during the last decades, require revision of the existing mechanism of protection. First of all, it concerns the effectiveness of the methods that can be applied by the parties to the land lease agreement to protect their rights and interests which are connected with them.

The article defines the factors which influence the efficiency of application of restorative methods of protection in land lease relations with the help of the example of recognition of right as the most widespread in judicial practice. The priority of restorative methods is substantiated, as such that contribute to the sustainability of contractual relations, thus maintaining the possibility for the parties to achieve the goals related to a specific land lease agreement. The content of the recognition of the right as a method of protection in accordance with Article 16 of the Civil Code of Ukraine and Article 20 of the Commercial Code of Ukraine is analyzed, in particular it proves the inadvisability of determining in Article 20 of the Commercial Code of Ukraine the possibility to demand not only the recognition of the right of the victim, but also the absence of such a right to the offender. The attention is paid to the procedural aspects of the problem of recognizing the lack of law as a method of protection. On the basis of examples of judicial practice, an analysis of the recognition of the right as a method of protection of the conformity of the content of legal relationships arising from the lease of land was carried out.

It is substantiated that the prerequisite for the effective recognition of the right as a method to protect the rights of the lessee and the lessor is its application in combination with other restorative methods of protection. The factors influencing the effectiveness of the use of such an integrated method of protection as recognition of the right were identified: its ability to be executed, including in a forced order; compliance with the nature of the right protected, and the nature of the consequences of the breach.

Key words: land lease, remedies, restorative remedies, recognition of rights, factors of effectiveness of recognition of rights.

