

УДК 347.44

РЕГУРЕЦЬКА Олександра,

к. ю. н., доцент кафедри міжнародного приватного,
комерційного та цивільного права КНТЕУ

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР ТА ПРОТОКОЛ ПРО НАМІРИ У ПІДПРИЄМНИЦЬКІЙ ДІЯЛЬНОСТІ

Розглянуто поняття попереднього договору, його ознаки, правові проблеми, які виникають при його укладенні, правові наслідки у випадку, якщо сторони не уклали основний договір, а також деякі питання порівняння правових категорій попереднього договору та протоколу про наміри.

Ключові слова: підприємницька діяльність, попередній договір, ознаки договору, основний договір, укладення попереднього договору, угода про наміри, договір про наміри, протокол про наміри.

Регурецкая А. Предварительный договор и протокол о намерениях в предпринимательской деятельности. Рассмотрено понятие предварительного договора, его признаки, правовые проблемы, возникающие при его заключении, правовые последствия в случае незаключения сторонами основного договора, а также некоторые вопросы сравнения правовых категорий предварительного договора и протокола о намерениях.

Ключевые слова: предпринимательская деятельность, предварительный договор, признаки договора, основной договор, заключение предварительного договора, соглашение о намерениях, договор о намерениях, протокол о намерениях.

Постановка проблеми. Належне здійснення підприємницької діяльності суб'єктом господарювання потребує низки різноманітних юридичних умов та сприятливих факторів, сукупність яких надає можливість суб'єкту господарювання реалізувати принципи здійснення підприємницької діяльності, які були закріплені у Господарському кодексі (ГК) України. Відповідно до ст. 44 ГК України, до таких принципів належать: вільний вибір підприємцем видів підприємницької діяльності; самостійне формування ним програми діяльності, вибір постачальників і споживачів продукції, що виробляється, залучення матеріально-технічних, фінансових та інших видів ресурсів, використання яких не обмежено законом [1]. Слід підтримати наукову думку про те, що «свобода вибору контрагентів (споживачів та постачальників) дозволяє підприємцю формувати оптимальне коло «бізнес-спілкування»,

яке, у свою чергу, надає можливості найбільшою мірою реалізувати мету діяльності» [2, с. 88].

Одним з найважливіших принципів, на якому базуються відносини контрагентів, є принцип свободи договору, закріплений у Цивільному кодексі (ЦК) України [3]. Стаття 3 ЦК України встановлює зазначений принцип, а стаття 627 ЦК України визначає зміст цього принципу, відповідно до якого сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагенту тощо. З урахуванням зазначеного принципу визначаються інші основні положення законодавства і спеціальні норми, що регулюють укладення договорів.

Науковцями наголошувалось, що «закріплення свободи договору на рівні основних засад цивільного законодавства засвідчує не тільки значимість цього принципу, але й підкреслює відновлення приватноправових начал у договірних відносинах» [4, с. 14]. Саме тому у ЦК України міститься багато правових норм, які дозволяють сторонам моделювати відносини між ними на власний розсуд, наприклад, ст. 639, 647, 651, 656, 712, 774 та ін.

Правознавці постійно досліджують, впроваджують та вдосконалюють правові конструкції, які використовуються для забезпечення підприємницької діяльності, і надають можливість підприємцям здійснювати на власний ризик певну діяльність з метою одержання прибутку. При цьому в цивільному та господарському законодавстві, які закладають основи для здійснення підприємницької діяльності її учасниками, залишається багато дискусійних питань, зокрема щодо порядку укладання та виконання різноманітних договорів.

Одним з таких договорів, укладення якого є достатньо поширеним у цивільному та господарському обігу, і який викликає багато запитань у правозастосовній практиці, є попередній договір, зміст якого визначається лише однією статтею у ЦК України та також тільки однією статтею у ГК України. При цьому визначається, що відносини стосовно укладення попередніх договорів регулюються ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених ГК України. Судові органи розглядають спори про визнання недійсними попередніх договорів, розірвання попередніх договорів, зобов'язання переукласти попередній договір, зобов'язання укласти основний договір, про визнання договору укладеним тощо. Це свідчить про низку прогалин у чинному законодавстві, а також визначає актуальність дослідження окремих правових питань стосовно попередніх договорів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомі дослідження з питань договорів здійснено українськими науковцями: О. А. Беяневич, В. Е. Беяневич, О. В. Дзерою, В. С. Щербиною, Н. С. Кузнєцовою, І. В. Спасибо-Фатєєвою та ін. [2; 4–7].

Метою статті є дослідження питань, пов'язаних з поняттям і змістом попереднього договору та протоколу про наміри, правових проблем, які виникають при їх укладенні, аналіз судової практики,

.....

розробка теоретичних положень та практичних рекомендацій, спрямованих на подальше вдосконалення законодавства за окресленою тематикою.

Матеріали та методи. У статті досліджено норми ЦК та ГК України, а також досягнення відомих науковців у галузі цивільного та господарського права. Використано такі методи: формально-логічний та формально-юридичний – при формулюванні правових дефініцій, пов’язаних з поняттям та укладенням попереднього договору та протоколу про наміри, а також для вироблення пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства; порівняльно-правовий – для визначення правової природи попереднього договору та протоколу про наміри.

Результати дослідження. Легальне визначення попереднього договору (ПД) надається у ст. 635 ЦК України та ст. 182 ГК України. Відповідно до ч. 1 ст. 635 ЦК України попереднім є договір, сторони якого зобов’язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір у майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором. Схоже поняття ПД, надане у ч. 1 ст. 182 ГК України, відповідно до якої за ПД суб’єкт господарювання зобов’язується у певний строк, але не пізніше одного року з моменту укладення попереднього договору, укласти основний господарський договір на умовах, передбачених ПД.

Можна визначити, що науковці дійшли єдиної точки зору щодо можливості застосування конструкції ПД для укладення в майбутньому будь-якого виду договору. Професор О. А. Беляневич відмічає, що «законодавством не встановлені обмеження стосовно того, якому договору (про передачу майна, виконання робіт, надання послуг) може передувати попередній договір, тому попередній договір може бути використаний для укладення в майбутньому будь-якого виду договору» [2, с. 370]. С. В. Томчишен та І. В. Спасибо-Фатєєва зазначають, що «положення ст. 635 ЦК не містить обмежень щодо договору, який сторони можуть зобов’язуватися укласти на підставі попереднього договору. Тому сторони можуть домовлятися про укладення у майбутньому будь-якого договору про відчуження майна, надання послуг або виконання робіт, надання майна в оренду тощо» [5, с. 621–622].

Правовий аналіз зазначених дефініцій ПД у ст. 635 ЦК України та ст. 182 ГК України дає підстави визначити таке. Ні ЦК, ані ГК України не містять виключного переліку договорів, щодо яких можна укладати ПД.

Таким чином, це питання внаслідок диспозитивного методу регулювання правовідносин у цій сфері, може бути врегульовано на розсуд сторін, які можуть обрати такий інструмент оформлення відносин ще до укладення ними основного договору (ОД) як укладення ПД, якщо в цьому є їх інтерес та потреба. На практиці зустрічаються поширені випадки укладення ПД купівлі-продажу нерухомого майна та оренди і саме щодо таких договорів розглядається чимало судових справ.

З п. 1 ч. 1 ст. 635 ЦК України розкриваються такі характерні правові ознаки ПД. *По-перше*, сторони ПД у цьому договорі визначають обов'язок укласти ОД і такий ОД буде укладатися ними у майбутньому; *по-друге*, сторонами встановлюється певний строк (термін) укладення ОД; *по-третє*, в ПД обов'язково визначаються умови ОД.

З ч. 1 ст. 182 ГК також можна вивести ознаки ПД, що укладається між суб'єктами господарювання. *По-перше*, це договір, в якому обов'язково встановлюється строк, протягом якого сторони зобов'язані укласти ОД, але такий термін не може перевищувати одного року, тобто він обмежений законом; *по-друге*, цей договір повинен містити умови, на яких буде укладений ОД. Як зазначається науковцями, «у силу попереднього договору сторони не мають права вимагати реального виконання зобов'язання, що впливатиме з основного договору (передати майно, виконати роботу, сплатити гроші тощо)» [2, с. 370]. Таким чином, основний обов'язок за ПД – це укласти ОД у майбутньому.

Зазначені характерні риси ПД застосовуються з такими обумовленнями. У п. 2 ч. 1 ст. 635 ЦК України визначено, що законом може бути встановлено обмеження щодо строку (терміну), в який має бути укладений ОД на підставі ПД. Таким чином, у разі якщо сторонами ПД виступають суб'єкти господарювання, необхідно застосовувати норму ч. 1 ст. 182 ГК України, відповідно до якої строк укладення ОД не може перевищувати одного року.

Судові органи розглядали спори, в яких вирішувались питання про строк, протягом якого сторони зобов'язані укласти ОД.

У п. 3 ч. 1 ст. 635 ЦК України визначено, що істотні умови ОД, що не визначені ПД, погоджуються у порядку, встановленому сторонами у ПД, якщо такий порядок не встановлений актами цивільного законодавства. Таким чином, законодавець припускає можливість погодження умов ОД в подальшому, якщо такий порядок передбачений у ПД.

Ч. 2 ст. 182 ГК України містить імперативну норму про те, що ПД повинен містити умови, які дозволяють визначити предмет, а також інші істотні умови ОД. Таким чином, законодавець підкреслює необхідність погодження істотних умов ОД саме у ПД. Наприклад, якщо сторони мають намір укласти в майбутньому договір оренди приміщення (основний договір), то при укладенні ПД, крім загальних положень про істотні умови договору, що містяться у ЦК та ГК України, сторонам слід враховувати норми ст. 284 ГК України, відповідно до якої істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу. Крім того, необхідно визначити істотні умови договору оренди, передбачені Законом України № 2269-ХІІ від 10 квітня 1992 р. «Про оренду державного та комунального майна» [8], який у ст. 1 визначає, що оренда майна інших

форм власності може регулюватися положеннями зазначеного Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

Отже, відповідно до ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» істотними умовами договору оренди є:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань, неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна [8].

При укладенні сторонами ПД, важливим є питання про те, в якій формі він повинен бути укладений. П. 4 ч. 1 ст. 635 ЦК України визначає, що ПД укладається у формі, встановленій для ОД, а якщо форма ОД не встановлена, – у письмовій формі.

Твердження про те, що «попередній договір має укладатися в письмовій формі, а якщо основний договір потребує нотаріального посвідчення, то й попередній повинен бути укладений у такій формі» є спірним, хоча підтриманий юридичною практикою [6, с. 329]. Є інші правові погляди з цього питання. Так, науковці констатують, що «стаття не містить вимоги про обов'язкове нотаріальне посвідчення попереднього договору, якщо основний договір підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Попри відсутність прямого припису закону в судовій практиці та науковій доктрині необхідність нотаріального посвідчення попереднього договору часто пов'язують з вимогою закону про обов'язкове нотаріальне посвідчення основного договору» [5, с. 624].

Слід зазначити, що в нормі п. 4 ч. 1 ст. 635 ЦК України спостерігається аналогія з нормами про довіреність, хоча в ст. 244 визначено, що це завжди письмовий документ, а відповідно до ст. 245 форма довіреності повинна відповідати формі, в якій відповідно до закону має вчинятись правочин.

Різність правових поглядів базується на тому, що ст. 205 ЦК України, визначає, що правочин може вчинятися усно або в письмовій формі, а сторони мають право обирати його форму, якщо інше не встановлено законом. Відповідно до ст. 209 правочин, який вчинений

у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін.

Юридична практика керується таким самим правилом, як і при видачі довіреності, відповідно до якого, якщо ОД укладається в письмовій формі і нотаріально посвідчується, то ПД також укладається у письмовій формі і нотаріально посвідчується. Така позиція відображається і у рішеннях судів, і відповідно вказується про застосування правових наслідків, передбачених ст. 220 ЦК України, у разі недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору. Особливо це стосується договорів, предметом яких є нерухомість – договорів купівлі – продажу, оренди (строком більше трьох років). Крім того, нотаріальне посвідчення ПД дає можливість захистити обидві сторони договору і стабілізувати господарський обіг, запобігти в подальшому невизначеності відносин сторін і правових конфліктів. Так, нотаріус при посвідченні ПД купівлі-продажу нерухомого майна перевірить правоздатність та дієздатність сторін, і, якщо це можливо на стадії укладення ПД, встановить чи дійсно продавець є власником майна, і чи є він єдиним власником, а також може перевірити чи не перебуває це нерухоме майно у спільній власності. Юридична практика свідчить про те, що сторони не завжди ведуть себе на стадії укладення ПД добросовісно. Продавець може отримати часткову оплату за нерухоме майно і не повідомити покупця про те, що він є не єдиним власником майна, або про те, що є неможливим отримання ним погоджувальних документів і право власності на об'єкт не буде зареєстровано найближчим часом. У нерухомості можуть бути зроблені незаконні перепланування, що поставить в подальшому питання про отримання певних дозволів та документів, і зробить неможливим укладення ОД у встановлений строк, а може і взагалі усуне можливість укладення такого договору.

Більшість зазначених правових питань можна було б встановити на стадії укладення ПД. Невирішення таких питань на цій стадії може в подальшому призвести до неможливості укласти ОД купівлі-продажу, оренди тощо. Наприклад, нерухоме майно може перебувати у спільній власності подружжя, і один з подружжя не надасть згоду на укладення ОД, що є обов'язковим за нормами цивільного та сімейного законодавства. Така ситуація дестабілізує цивільний обіг, створює певний правовий конфлікт, якого можливо було б уникнути, якщо перевірити документи на стадії укладення ПД.

У ГК України не міститься спеціальних норм щодо форми ПД. Вказується лише на те, що до його укладення не застосовується загальний порядок укладення господарських договорів.

Мета укладення попереднього договору пов'язана з тим, що законодавець визначає правові наслідки, коли основний договір не укладений. Як правило, укладення попереднього договору переслідує основні цілі: для продавця або орендодавця – це отримати частково грошові кошти

за об'єкт нерухомого майна (продаж або користування), для покупця – можливість отримати в подальшому бажаний об'єкт нерухомості за ціною, яка визначається сторонами на момент укладення ПД.

Дослідження правових наслідків у випадку, коли сторони не укладають ОД, можна зробити виходячи з норм цивільного та господарського законодавства, а також з численних судових рішень. Оскільки законодавство, що регулює ПД, міститься лише у двох статтях, судова практика заповнює ті прогалини, які не врегульовано законодавством.

Відповідно до ч. 2 ст. 635 ЦК України сторона, яка необґрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані простроченням, якщо інше не встановлено попереднім договором або актами цивільного законодавства.

Крім того, у ч. 3 ст. 635 ЦК України встановлено правові наслідки, якщо сплив термін укладення основного договору, а сторони його так і не уклали. Ч. 3 ст. 635 ЦК України визначає, що зобов'язання, встановлене попереднім договором, припиняється, якщо основний договір не укладений протягом строку (у термін), встановленого попереднім договором, або якщо жодна із сторін не направить другій стороні пропозицію про його укладення. Таким чином, є декілька варіантів моделі поведінки сторін, яку можна спланувати за цією статтею.

Законодавець передбачає ситуацію, коли протягом строку, встановленого ПД для укладення ОД, ОД не був укладений сторонами і зобов'язання, визначене ПД, припиняється.

Також може бути варіант, коли протягом строку, встановленого ПД для укладення ОД, жодна із сторін не направила другій стороні пропозицію про його укладення, і зобов'язання, визначене ПД, припиняється.

Може також виникнути випадок, коли сторона необґрунтовано ухиляється від укладення ОД і в такому разі вона повинна відшкодувати іншій стороні збитки, завдані простроченням.

ГК врегульовує ситуацію, коли одна сторона ухиляється від укладення ОД. Так, ч. 3 ст. 182 передбачено, що у разі якщо сторона, що уклала ПД, одержавши проект договору від іншої сторони, ухиляється від укладення ОД, друга сторона має право вимагати укладення такого договору в судовому порядку.

Зобов'язання укласти основний договір, передбачене попереднім договором, припиняється, якщо до закінчення строку, в який сторони мають укласти основний договір, одна із сторін не надішле проект такого договору другій стороні.

При визначенні відносин сторін важливим є питання про співвідношення понять попереднього договору і протоколу про наміри сторін. І хоча, на перший погляд, відповідь на це питання міститься у ст. 635 ЦК України та ст. 182 ГК України, саме це питання стає предметом судового розгляду.

Досліджуючи чинне законодавство, що регулює зазначене питання, слід вказати, що ч. 6 ст. 182 ГК України визначає, що угода сторін про наміри (протокол про наміри тощо) не визнається ПД і не породжує юридичних наслідків.

Ч. 4 ст. 635 ЦК України встановлює, що договір про наміри (протокол про наміри тощо), якщо в ньому немає волевиявлення сторін щодо надання йому сили ПД, не вважається попереднім договором.

У судовій практиці можна віднайти різні позиції щодо цього питання. Обов'язково береться до уваги те, чи зазначили сторони в договорі про своє волевиявлення надати протоколу про наміри сили ПД, оцінюється чи встановлено строк для укладення ОД. Іноді у такому протоколі про наміри сторони досить абстрактно вирішують ті питання, саме з метою досягнення яких вони уклали цей протокол, а також не вказують про те, що він має силу ПД, намагаючись довести, що юридична суть договору визначається його змістом.

У п. 35 Інформаційного листа Вищого господарського суду України (ВГСУ) №01-8/211 від 7 квітня 2008 р. «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України» визначається, що при застосуванні зазначених норм слід виходити з того, що документ, який відповідає вимогам ч. 1 ст. 635 ЦК України, ч. 1 та ч. 2 ст. 182 ГК України, є попереднім договором, незалежно від його назви, навіть якщо сторони визначили його як договір про наміри, протокол про наміри тощо. Такий попередній договір створює для сторін юридичні наслідки. Якщо ж документ, названий сторонами попереднім договором, не відповідає вимогам ч. 1 ст. 635 ЦК України, ч. 1 та ч. 2 ст. 182 ГК України, то він не є попереднім договором, хоча б він і містив наміри сторін до співробітництва, до розробки проектів договорів та їх укладення в майбутньому тощо [9]. При цьому, є випадки, коли судові органи, враховуючи, що за протоколом про наміри передавалися грошові кошти, кваліфікував цей протокол як договір завдатку.

В імперативній формі ГК визначає, що протокол про наміри не визнається попереднім договором і не породжує юридичних наслідків. Цивільний кодекс дозволяє застосовувати правові наслідки такі ж самі, які застосовуються до попереднього договору і до протоколу про наміри, якщо в самому протоколі про наміри це зазначено. В інших випадках, при виникненні спірних питань, протокол про наміри може виступати лише формою викладення намірів щодо співробітництва сторін у відповідній сфері.

Висновки. У відносинах сторін щодо укладення та виконання попереднього договору визначеності може надати: закріплення прямої вказівки у ст. 635 ЦК України та ст. 182 ГК України норми про те, що у разі, якщо основний договір укладається у письмовій формі і потребує нотаріального посвідчення, попередній договір також повинен бути нотаріально посвідчений; встановлення у ст. 182 ГК

Україні більш тривалого строку для укладення основного договору, що надасть сторонам більшої свободи при визначенні відносин, закріплення окремої статті у Цивільному та Господарському кодексах про статус та правові наслідки укладення протоколу про наміри; більш детальне та обґрунтоване регулювання зазначеного питання.

Питання, пов'язані з укладенням попереднього та основного договору, внаслідок неоднозначної правозастосовної практики в подальшому потребують ґрунтовного наукового дослідження.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Господарський кодекс України № 436-IV від 16 січ. 2003 р. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/card/436-15>.
2. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України. К. : Юрінком Інтер, 2012. 776 с.
3. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січ. 2003 р. URL : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/main/435-15>.
4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. К.: Юрінком Інтер, 2013. Т. I. 832 с.
5. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, М-ва юстиції, науковців, фахівців). Т. 7: Загальні положення про зобов'язання та договір. Х. : ФОП Лисяк Л. С., 2012. 736 с. (Серія «Коментарі та аналітика»).
6. Договірне право України. К. : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
7. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. – К. : Юрінком Інтер, 2013. Т. II. 1120 с.
8. Закон України № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квіт. 1992 р. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
9. Лист Вищого господарського суду № 01-8/211 «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України» від 7 квіт. 2008 р. URL : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v_211600-08.

Стаття надійшла до редакції 11.10.2016.

Reguretska O. Preliminary agreement and protocol of intentions in entrepreneurial activity.

Background. Proper implementation of business activity by a business entity requires a number of diverse legal conditions and contributory factors which provide it, and the combination of these conditions and factors enables the business entity to realize the principles of entrepreneurial activities, which were enshrined in the commercial code of Ukraine. In civil law and economic legislation that lay the Foundation for implementation of business activities by its members, there are still many controversial issues, particularly those that relate to the procedure of conclusion and execution of the various contracts. One of such treaties, the conclusion of which is fairly common in civil and commercial turnover, which raises many questions in practice, is the preliminary contract. A significant amount of litigations indicates the number of gaps in existing legislation, and determines the need and actuality of the study of legal issues in respect of preliminary contracts.

Analysis of recent research. Significant research on contracts is carried out by Ukrainian scientists O. A. Belianevych, V. E. Belianevych, O.V. Dzera, V. S. Shcherbina, N. S. Kuznetsova, I. V. Spasybo-Fateieva, etc.

Materials and methods. *The norms of the Civil and Commercial codes of Ukraine, the achievements of well-known scientists in the field of civil and commercial law are used in the article. The formal-logical and formal legal methods are applied in the formulation of legal definitions associated with the concept and conclusion of the preliminary agreement and the Protocol of intentions.*

The purpose of this article is to study the issues related to the concept and content of the preliminary agreement and the Protocol of intentions, the legal issues that arise at their conclusion.

The results of the study. *The concept and characteristic signs of the preliminary agreement, the form of a preliminary treaty, the conditions that need to be coordinated are investigated; the legal issues associated with the non-conclusion of the main contract by the parties are reviewed. The legal content of the protocol of intentions is researched, the comparison of the legal structure of the preliminary agreement and the Protocol of intentions is made and the relevant legal conclusions are provided.*

Conclusion. *In the relations of the parties on the conclusion and execution of the preliminary contract of precision the following aspects can be provided: the securing of direct reference in article 635 of Civil code of Ukraine and article 182 of the commercial code of Ukraine the rules on that if the main contract is in writing and requires notarization, the preliminary agreement should also be notarized; the establishment of a longer period for conclusion of the basic agreement in article 182 of the commercial code of Ukraine that gives greater freedom to the parties in determining the relationship, securing the separate article in the Civil and commercial code on the status and the legal consequences of conclusion the protocol of intentions, a more detailed and reasonable regulation of this issue.*

Keywords: entrepreneurship, preliminary contract, signs of the contract, the main contract, conclusion of preliminary contract, agreement of intentions, letter of intent and protocol of intentions.

REFERENCES

1. Gospodars'kyj kodeks Ukrai'ny № 436-IV vid 16 sich. 2003 r. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/card/436-15>.
2. Naukovo-praktychnyj komentar Gospodars'kogo kodeksu Ukrai'ny. K. : Jurinkom Inter, 2012. 776 s.
3. Cyvil'nyj kodeks Ukrai'ny № 435-IV vid 16 sich. 2003 r. URL : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/main/435-15>.
4. Naukovo-praktychnyj komentar Cyvil'nogo kodeksu Ukrai'ny : u 2 t. K.: Jurinkom Inter, 2013. T. I. 832 s.
5. Cyvil'nyj kodeks Ukrai'ny: Naukovo-praktychnyj komentar (pojasnennja, tлумachennja, rekomendacii' z vykorystannjam pozycij vyshhyh sudovyh instancij, M-va justycii', naukoviciv, fahivciv). T. 7: Zagal'ni polozhennja pro zobov'jazannja ta dogovir. H. : FOP Lysjak L. S., 2012. 736 s. (Serija «Komentari ta analityka»).
6. Dogovirne pravo Ukrai'ny. K. : Jurinkom Inter, 2008. 896 s.
7. Naukovo-praktychnyj komentar Cyvil'nogo kodeksu Ukrai'ny : u 2 t. K. : Jurinkom Inter, 2013. T. II. 1120 s.
8. Zakon Ukrai'ny № 2269-XII «Pro orendu derzhavnogo ta komunal'nogo majna» vid 10 kvit. 1992 r. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
9. Lyst Vyshhogo gospodars'kogo sudu № 01-8/211 «Pro dejaki pytannja praktyky zastosuvannja norm Cyvil'nogo ta Gospodars'kogo kodeksiv Ukrai'ny» vid 7 kvit. 2008 r. URL : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v_211600-08.