



УДК 347.440.76

## ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПОПЕРЕДНІХ ДОГОВОРІВ, ЯКІ МІСТЯТЬ УМОВУ ПРО ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА У МАЙБУТНЬОМУ

*Проаналізовані погляди у цивільничій доктрині на можливість забезпечення задатком попереднього договору та проведено їх порівняльний аналіз з прикладними аспектами їх застосування у нотаріальній, судовій та адвокатській практиці. Запропоновано включити до видів зобов'язань, що можуть забезпечуватися задатком, зобов'язань, що можуть виникнути у майбутньому, щоб у сторін не зникла заінтересованість в укладенні попереднього договору.*

*Проанализированы взгляды в гражданской доктрине на возможность обеспечения задатком предварительного договора и сделан их сравнительный анализ с практическими аспектами их применения в нотариальной, судебной и адвокатской практике. Предложено включить в виды обязательств, которые могут обеспечиваться задатком, обязательства, которые могут возникнуть в будущем, чтобы у сторон не исчезла заинтересованность в заключении предварительного договора.*

*Points of view in civil doctrine of possibility of deposit's ensuring of preliminary treaty and their comparative analysis with practical aspects of their use in notarial, judicial and advocacy practice was made. It is proposed to include in kinds of liability, which can be provided for deposit, liabilities, which can arise in the future, in order contractor's interest in preliminary treaty's signing don't disappear.*

Після прийняття та вступу у дію нового Цивільного кодексу України (далі — ЦК) [1] 1 січня 2004 р. перед правозастосувачами постали численні проблеми, пов'язані з недостатньою урегульованістю питань порядку укладення та змісту попередніх договорів, незважаючи на те, що вище вказаний нормативно—правовий акт є першим з кодексів, які регулюють приватноправові відносини, котрий присвятив темі попередніх договорів досить значну увагу. ЦК виділив лише одну спеціальну статтю (ст. 635 “Попередній договір”), яка встановлює порядок його укладення, вимоги до форми та змісту попереднього договору.

Актуальність теми дослідження обумовлена тим, що інститут попереднього договору є новелою ЦК. Цивільний кодекс Української РСР [2] 1964 р. (далі — ЦК УРСР) взагалі не згадував про попередні договори (суди його також не розглядали як самостійний вид договору [3]), але на практиці попередні договори зустрічалися, зокрема у сфері матеріально—технічного забезпечення та зовнішньоторговельних відносин [4]. Питання ж щодо можливості звернення до суду з вимогою укласти основний договір залишалося відкритим. На сьогоднішній день аналіз судової практики дозволяє зробити висновок про те, що попередній договір набуває дедалі більшого поширення, але разом з тим залишаються невирішеними окремі питання порядку його укладення, а також змісту.

Попереднім договорам приділяється мало уваги як у цивільничій літературі, так і у дослідженнях з нотаріального процесуального права. Опосередковано проблематику, яка досліджується у даній статті, вивчали такі вітчизняні автори, як: М. Брагинський, М. Буртовий, В. Вітрянський, Б. Гонгало, С. Ємельянчик, В. Олюха, Ю. Свірко та інші. На сьогоднішній день є лише кілька дослідників (І. Дзера та С. Фурса), які безпосередньо вивчали вищенаведене питання. С. Фурса не піддає сумніву можливість забезпечення

© Стоян В.О., 2009.



попереднього договору завдатком, а другий дослідник І. Дзера вважає, що лише існування основного договору є умовою можливості забезпечення його завдатком. Тому в основному практика сучасного ділового спілкування виробила процедури ведення переговорів щодо укладення договорів в майбутньому. Це пояснюється недостатньою врегульованістю питань форми укладення попереднього договору та можливості забезпечення попереднього договору завдатком, що породжує значні розбіжності у трактуванні положень законодавства.

Таким чином, завданнями цієї статті є проведення аналізу юридичної літератури та дослідження положень законодавства, що врегульовують форму укладення попередніх договорів, які передбачають відчуження в майбутньому нерухомого майна, та можливість забезпечення попередніх договорів завдатком, а також формулювання висновків і пропозицій, які б в значній мірі посприяли вдосконаленню вітчизняного законодавства, узгодженню окремих положень ЦК та сприяли захистові прав учасників нотаріальних процесуальних правовідносин.

Актуальним на сьогоднішній день є питання, яке впливає з абз. 4 ч. 1 ст. 635 ЦК, та яке поставив законодавець перед практиками, які на власний розсуд тлумачать дані положення. А саме, у якій формі укладаються попередні договори, відповідно до яких в майбутньому планується відчуження нерухомого майна?

Незважаючи на те, що чинний ЦК вступив у силу ще 1 січня 2004 р., відкритим залишається питання, що ж законодавець розумів під “формою, встановленою для основного договору”, (у якій і повинен укладатися попередній договір) коли ухвалював ЦК. Письмову форму, нотаріальне посвідчення попереднього договору, який містить умову про відчуження нерухомого майна у майбутньому, або ж навіть і його державну реєстрацію? Відсутність же будь-яких законодавчих пропозицій з цього приводу породжує ряд проблем на практиці.

Так як абз. 4 ч. 1 ст. 635 ЦК передбачено, що у випадку, якщо форма основного договору не встановлена, то попередній договір укладається у письмовій формі, то спори породжує лише те, чи потрібно такі договори нотаріально посвідчувати, а може навіть і реєструвати.

За часів дії ЦК УРСР дискусій з цього приводу не виникало, адже у ч. 1 ст. 42 ЦК УРСР чітко встановлював дві форми правочинів усну та письмову, а також визначав різновиди останньої простої та нотаріальної (як її називали деякі автори — кваліфіковану). Тому є навіть погляди, згідно з якими взагалі ніякої новели новий ЦК не ввів [5], а лише поставив більше питань, аніж надав відповідей, чітко не врегулювавши питання різновидів письмової форми. Але є і протилежна точка зору, яка полягає у тому, що ЦК передбачив новелу [5], а саме відсутність такого виду письмової форми як нотаріальна. Таким чином, дискусія в основному полягає у тому, як правильно називати “нотаріальна форма” або “письмова форма з нотаріальним оформленням”.

Такі досить різноманітні можливості у трактуванні вище вказаного законодавчого положення породили безліч дискусій серед теоретиків нотаріального процесуального права та цивільного права, а також практикуючих юристів.

Перші дотримуються тієї точки зору, що попередні договори, які містять вказівку про відчуження нерухомого майна у майбутньому, підлягають обов’язковому нотаріальному посвідченню [5], що узгоджується зі ст. 657 ЦК, якою передбачена форма договорів купівлі-продажу нерухомого майна. З цих міркувань виходять також і судді [6].

Інакше такі договори спіткають негативні наслідки, а саме визнання їх нікчемними відповідно до ч. 1 ст. 220 ЦК, тобто визнання їх такими, що не створюють юридичних наслідків [7; 8]. У цьому разі кредитор ризикує тим, що боржник взагалі може не визнати того, що йому була передана грошова сума у певному розмірі. І лише якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилялася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі згідно з ч. 2 ст. 220 ЦК наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається [9].

Але є і прихильники тієї позиції, що застосування вище вказаного положення до попередніх договорів не є можливим, навіть у разі вчинення в цей період особами



певних дій до виконання наступних умов договору. Оскільки ця норма має запобігти виникненню збитків, а не зміні намірів сторін правочину. Щоб мати можливість її застосовувати, необхідно, щоб у договорі не містилися реквізити попереднього договору, було встановлено й конкретизовано всі умови основного договору (що є неможливим, оскільки у попередньому договорі не можуть бути вказані усі умови основного договору, інакше укладення першого не буде мати жодного сенсу), а також встановлено строки звернення до конкретного нотаріуса не з приводу укладення договору, а лише щодо його нотаріального посвідчення. В цьому випадку завдаток спонукатиме не до укладення основного договору, а до виконання умови основного договору щодо його нотаріального посвідчення [9].

Опоненти вище вказаних науковців та практиків вважають, що обов'язкове нотаріальне посвідчення таких попередніх договорів законодавством не передбачено [5] і здійснюється лише за згодою сторін. Але навіть зважаючи на свої погляди, вони наголошують на тому, що нотаріальне посвідчення таких договорів не буде для сторін обтяжливим.

Це обумовлюється тим, що відповідно до підп. "е" п. 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України "Про державне мито" [10] за нотаріальне посвідчення договорів, які не підлягають обов'язковій оцінці, державне мито справляється в розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян. Таке роз'яснення надала Державна податкова адміністрація України у своєму листі "Про справляння державного мита" від 28.04.2007 р., № 2119/К/17—0315, № 8727/7/17—0317 [11]. Таким чином, якщо попередній договір не буде передбачати передплату, витрати сторін будуть мінімальними.

Також нотаріальне посвідчення попередніх договорів є досить зручним для сторін, оскільки при цьому не діє імперативне правило щодо необхідності звернення до нотаріуса за місцезнаходженням нерухомого майна або за місцезнаходженням однієї з сторін правочину [12]. А це значно розширює просторові та часові можливості для сторін.

Деякі навіть ставлять запитання, за якого розміру суми завдатку необхідно нотаріально посвідчувати попередні договори. Тим часом законодавець наче не бачить того, що відбувається на ринку нерухомості та не хоче прояснювати будь-яким чином ситуацію, яка склалася [13].

Є і більш помірковані, які вважають, що так як судова практика пішла по шляху визнання укладених без участі нотаріуса попередніх договорів, якими передбачається відчуження нерухомого майна у майбутньому, нікчемними, то просто потрібно притримуватися її, навіть якщо вона є і не зовсім обґрунтованою [5]. Адже якщо під формою розуміти лише письмове оформлення договору, тоді не зрозумілим стає зміст норми, передбаченої ст. 654 ЦК (зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається) [5], та нотаріальною практикою, яка вказує на обов'язковість нотаріального посвідчення усіх змін або розірвання договорів, якщо договір укладався у нотаріуса.

На практиці більшість власників (майбутніх власників) нерухомого майна не хочуть платити більше (сплачувати державне мито, плату за витяги з реєстрів та платити нотаріусу за надані ним послуги). А тому звертаються до ріелторів за допомогою в укладенні таких договорів. Останні ж не хочуть втрачати свій заробіток, а тому не зацікавлені у наданні вірогідної інформації щодо переваг укладення попереднього договору у нотаріуса. Але ж ті кошти, що будуть сплачені нотаріусу — це копійки порівняно з тією сумою, яка може бути втрачена сторонами, у випадку визнання судом такого договору нікчемним [14]. При цьому всі ріелторські контори гарантують своїм клієнтам дійсність попередніх договорів за відсутності їх нотаріального посвідчення [6].

Також укладення попередніх договорів ріелторськими компаніями порушує значну кількість норм ЦК. Оскільки предметом такого попереднього договору є не купівля— продаж нерухомого майна, а лише зобов'язання (домовленість) щодо укладення основного договору у майбутньому, то висловлювалися навіть думки стосовно того, що такі попередні договори по своїй суті насправді є удаваними правочинами у розумінні ст. 235 ЦК [15], тобто такими, що вчинені сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили.

Другий аспект даного питання зачіпає дискусію щодо необхідності належним



чином реєструвати попередні договори. То чи є реєстрація договору одним з елементів (аспектів) його форми [5]? На думку одних, якщо не вузько тлумачити поняття “форма договору”, то стає зрозуміло, що як нотаріальне посвідчення, так і державна реєстрація є її складовими [6]. На практиці ж нотаріуси не реєструють попередні договори, у яких йдеться про майбутнє відчуження нерухомого майна. Адже недотримання даного правила не тягне визнання договору недійсним. Разом з тим, державна реєстрація була б додатковим доказом у суді укладення попереднього договору.

Але якщо керуватися ст. 657 ЦК (договір купівлі—продажу нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації), з якої все і починається, оскільки до неї нас відсилає бланкетна норма, передбачена абзацом 4 частини 1 ст. 635 ЦК, то виходить, що форма та нотаріальне посвідчення і державна реєстрація договору — це зовсім різні поняття. Тому ані перше, ані друге не є різновидами або елементами форми договору. Але керуючись вищевизначеними висновками щодо того, що розуміється під формою договору у ст. 654 ЦК, вважаємо, що ст. 657 ЦК виписана досить невдало і що лише через недоліки юридичної техніки даної статті можна дійти до такого хибного висновку.

Доцільно виходити з положень, передбачених ч. 1 ст. 638 ЦК (договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору) та з ч. ч. 2 та 4 ст. 639 ЦК, у якій врегульовується питання форми договору. Йдеться про те, що договір є укладеним з моменту надання йому форми, щодо якої дійшли згоди сторони. А якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, то такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення. З аналізу даних положень випливає те, що під формою розуміється в тому числі і нотаріальне посвідчення договору. Але разом з тим, у даній статті не має жодного слова щодо державної реєстрації договору як одного з елементів його форми.

Зважаючи на викладені аргументи, вважаємо за необхідне підтримати С. Ємельянчика, на думку якого потрібно враховувати те, що незалежно від приписів законодавства, попередні договори можна нотаріально посвідчувати за згодою сторін (ч. 4 ст. 209 ЦК) [16].

Зацікавленість іншим питанням, що стосується нотаріального посвідчення попередніх договорів, що містять умову про відчуження нерухомого майна у майбутньому, та знаходиться на даний час у центрі уваги науковців та практиків обумовлена тим, що чинний ЦК не дає у ст. 570 повного визначення поняття завдатку, що обумовлює низку невизначеностей на практиці, зокрема при визначенні тих зобов'язань, які можуть забезпечуватися вище вказаним способом забезпечення зобов'язань. У зв'язку з цим виникло протиріччя між:

— нотаріальною практикою, яка допускає можливість забезпечення завдатком зобов'язання, яке виникне у майбутньому;

— судовою та адвокатською практикою, які стоять на позиції визнання таких завдатків, навіть при забезпеченні ними нотаріально посвідчених попередніх договорів, такими, що не тягнуть за собою правових наслідків порушення або припинення зобов'язання, забезпеченого завдатком (ст. 571 ЦК);

— та доктриною цивільного права, яка не зосереджується ані на тому вирішенні цього питання, до якого прийшла нотаріальна практика, ані судовою та адвокатською практикою.

Існує декілька підходів до розв'язання даного питання. Згідно з першим з них попередні договори є такими, що не можуть передбачати передачу будь-яких грошових сум. Такий висновок випливає з ч. 1 ст. 635 ЦК, а також мотивується тим, що державне мито за нотаріальне посвідчення попередніх договорів нараховується як за договори, які не підлягають обов'язковій оцінці згідно з підп. “е” п. 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито”. У попередніх договорах може передбачатися лише право однієї з сторін, що понесла витрати, пов'язані, наприклад, з оформленням документів, на їх відшкодування або обов'язок однієї з сторін нести витрати, пов'язані з підготовкою до укладення основного договору [17].

Тому лише змішаний договір, можливість укладення якого передбачається ст. 628 ЦК, який містить елементи попереднього договору, що переплітаються з елементами завдатку, може передбачати передачу певної грошової суми [11]. А сторони



такого договору зацікавлені у передачі завдатку, оскільки останній є гарантією того, що основний договір буде укладений на умовах, передбачених попереднім договором (зокрема, за домовленою ціною).

Умова про завдаток може бути також і предметом окремого правочину [18]. При цьому самостійно договір завдатку існувати не може, оскільки є лише способом забезпечення зобов'язання, інакше кажучи він буде трактуватися як "забезпечення виконання забезпечення".

Думки з приводу можливості забезпечення завдатком попереднього договору, які висловлюються у цивілістичній доктрині, диференціюються на:

— можливість включення до попереднього договору умови про завдаток [4, с. 318-319, 485];

— визнання такої умови в разі її прописування у попередньому договорі такою, що не набула чинності [18]; це пояснюється тим, що попередній договір є організаційним і його мета полягає лише в укладенні договору в майбутньому [19];

— більш помірковані, які все ж таки схиляються до першої точки зору. Позиція цих науковців спирається на те, що завдаток може забезпечувати лише те зобов'язання, яке існує на момент укладення правочину з умовою про завдаток, зокрема договірне [17].

Таким чином, завдаток має акцесорний характер, тому якщо немає основного зобов'язання, то не може бути і правочину про завдаток [19]. Це впливає з аналізу поняття завдатку, даного у ст. 570 ЦК. Ч. 1 ст. 548 ЦК передбачається, що виконання зобов'язання (основного зобов'язання) можна забезпечити, якщо це встановлено договором або законом. Але не існує жодного закону, де б передбачалися підстави для забезпечення завдатком зобов'язання, що може виникнути у майбутньому [18]. Тому якщо попереднім договором все—таки буде передбачатися передача завдатку, то не зважаючи на назву переданої грошової суми, вона є авансом, що випливає з ч. 2 ст. 570 ЦК. Таким чином, на відміну від завдатку, аванс не завжди слугує доказом існування зобов'язання [18], але як і завдаток є способом платежу [18].

Нотаріальна практика допускає можливість забезпечення попереднього договору завдатком. Деякі нотаріуси навіть прописують у попередніх договорах умову про передачу забезпечувального платежу, щоб не писати слово "завдаток", але суть переданої суми коштів та правові наслідки порушення зобов'язання залишаються ті ж самі. Тому тлумачити такі положення договору потрібно так само як при визначенні поіменованих договорів: як би договір не назвали, його правове регулювання здійснюється відповідно до суті договору. Є також схожа практика передбачення штрафних санкцій у вигляді повернення подвійної суми переданих коштів.

Інші нотаріуси вважають, що завдаток обов'язково має впливати з основного договору, оскільки видається на підтвердження зобов'язання і на забезпечення його виконання [20] (ч. 1 ст. 570 ЦК). Практика забезпечення основних договорів завдатком є не поширеною, оскільки є не вигідною для жодної з сторін договору (особливо, це стосується договорів відчуження нерухомого майна). Це обумовлюється тим, що у більшості випадків спори щодо розірвання договору вирішуються у судовому порядку, що відбирає у сторони—оспорювача чимало часу, грошей та сил. Оскільки немає гарантії, що протилежна сторона з'явиться до нотаріуса для розірвання договору, якщо договір не зареєстрований у БТІ.

Зважаючи на це, пропонуємо дієвий варіант забезпечення завдатком основного договору. Зокрема, завдатком може забезпечуватися зобов'язання власника нерухомого майна надати доступ до майна, передати ключі, звільнити приміщення, зняти з реєстрації зареєстрованих осіб тощо (за умови, що термін "зобов'язання" вживається у ст. 571 ЦК у широкому розумінні) [5].

У попередньому договорі можна забезпечити лише виконання обов'язків сторін, які пов'язані та передують укладенню основного договору [18], наприклад, забезпечити пенею прострочення виконання зобов'язання. При цьому вона не буде забезпечувати виконання основного договору [17].

Але з іншого боку, якщо у попередньому договорі не буде передбачатися умова про завдаток, то зникає заінтересованість сторін у його укладенні.

Як висновок, вважаємо за необхідне зазначити, що введення такої новели як



попередній договір є значним кроком вперед, але, разом з тим, даний договір є не досить розробленим. А тому є велика кількість питань, які потребують розв'язання для забезпечення його нормального функціонування на практиці. Оскільки неузгодженість деяких положень цивільного законодавства може як наслідок призвести до порушення прав окремих осіб, тому з метою чіткого врегулювання форми укладення попередніх договорів та забезпечення їх завдатком, для запобігання можливим помилкам та зловживанням при їх укладенні та вчиненні нотаріального провадження доцільно доопрацювати окремі положення нормативно—правових актів у цій сфері. З метою вдосконалення вітчизняного законодавства та усунення розбіжностей, що виникли внаслідок надання правозастосувачам занадто широких повноважень у тлумаченні окремих положень законодавства, вважаємо, виходом з цієї ситуації буде:

— викладення абз. 4 ч. 1 ст. 635 ЦК у такій редакції: “попередній договір підлягає нотаріальному посвідченню, якщо нотаріальному посвідченню підлягає основний договір. В інших випадках попередній договір укладається у письмовій формі”;

— включення до видів зобов'язань, що можуть забезпечуватися завдатком, зобов'язань, що можуть виникнути у майбутньому.

#### Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р., № 435—IV // ВВР. — 2003. — №№ 40—44. — Ст. 356.
2. Цивільний кодекс Української РСР від 18.07.1963 р., № 1540—VI [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1540-06>.
3. Олюха В. Г. Цивільно—правовий договір на сучасному етапі в Україні. Загальні умови / В. Г. Олюха. — Кривий Ріг : Вид-во “І.В.Г”, 2002. — С. 80.
4. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая : Общие положения : [изд. 2—е, испр.] / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : “Статут”, 1999. — С. 318—319, 485.
5. Завдаток за квартиру [Електронний ресурс] ЛІГА. Форуми - Юридический форум, Бизнес—Форум, Автофорум — Форум Украина. — Режим доступу : <http://forum.liga.net/Messages.asp?did=69072>.
6. Свірко Ю. Київське правосуддя: чи варто маратися? / Юрій Свірко [Електронний ресурс] Українська правда. Блоги. — Режим доступу : <http://blogs.pravda.com.ua/authors/svirko/4885d75faed7b/>.
7. Буртовий М. Навіщо потрібен ріелтор? / М. Буртовий // Правовий тиждень. — 2007. — 09.01. — № 1-2;
8. Особливості укладання договорів. Купівля—продаж житла та нерухомості [Електронний ресурс] Адвокатське бюро КСВ — Режим доступу : <http://advocat.us.blox.ua/2008/11/Osoblivosti-ukladannya-dogovoriv-ch4.html>.
9. Фурса Є. Складні договори в юридичній практиці / Євген Фурса [Електронний ресурс] Юстиніан. 2002. № 3. — Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=53>.
10. Про державне мито : Декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 р., № 7-93 // ВВР. — 1993. — № 13. — Ст. 113.
11. За нотаріальне посвідчення змішаних попередніх договорів держмитом справляється як з договорів, що підлягають оцінці [Електронний ресурс] Вісник податкової служби України — Online — Режим доступу : [http://www.visnuk.com.ua/article/archive/Za\\_notaria.html](http://www.visnuk.com.ua/article/archive/Za_notaria.html).
12. Договір завдатку [Електронний ресурс] Договір завдатку | Форум Юридичний Радник — Режим доступу : <http://www.yurradnik.com.ua/yurforum/index.php?action=topic&id=5673>.
13. Однозопов І. Це солодке слово “Переуслугка” / Ігор Однозопов [Електронний ресурс] Мир нерухомості. — Режим доступу : [http://realt.ua/Statti/0\\_Index.php?idn=15831&k=-1&title=1](http://realt.ua/Statti/0_Index.php?idn=15831&k=-1&title=1).
14. Особливості укладання договорів. Купівля—продаж житла та нерухомості [Електронний ресурс] Адвокатське бюро КСВ — Режим доступу : <http://advocat.us.blox.ua/2008/11/Osoblivosti-ukladannya-dogovoriv-ch4.html>.
15. Буртовий М. Навіщо потрібен ріелтор? / М. Буртовий // Правовий тиждень. — 2007. — 09.01. — № 1-2.
16. Смельячик С. Чи можливе нотаріальне посвідчення нотаріусом міського округу попереднього договору про відчуження в майбутньому нерухомого майна, яке знаходиться за межами нотаріального округу? Чи можливо вказувати ціну в договорі купівлі-продажу нерухомості в гривнях і еквівалент в долларах США? / С. Смельячик [Електронний ресурс] Журнал Мала енциклопедія нотаріуса № 2 (26), квітень 2006. — Режим доступу : <http://www.yurradnik.com.ua/stride/men/index.php?m=archive&y=2006&mag=42&art=830>.



17. Дзера І. Завдаток як спосіб забезпечення виконання зобов'язань / І. Дзера [Електронний ресурс] — Режим доступу : [http://www.library.ukma.kiev.ua/e-lib/NZ/NZV53\\_2006\\_law/19\\_dzera\\_io.pdf](http://www.library.ukma.kiev.ua/e-lib/NZ/NZV53_2006_law/19_dzera_io.pdf) .
18. Дзера І. Про правомірність забезпечення завдатком попереднього договору / І. Дзера [Електронний ресурс] Особливості завдатку та забезпечуваних ним зобов'язань : Юр. Газета — Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com/article/458/>.
19. Гонгало В. М. Обеспечение исполнения обязательств / В. М. Гонгало. — М. : Спарк, 1999. — С. 46, 80—82.
20. Розповідає завідувач Ірпінською державною нотаріальною конторою О. А. Записочна [Електронний ресурс] Ірпінська панорама. Консультація фахівця — Режим доступу : <http://visnyk.irpen.kiev.ua/2002/01/pan007/prodam.html>.

*Рекомендовано до друку кафедрою правосуддя  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка  
(протокол № 10 від 15 травня 2009 року)*

Надійшла до редакції 01.06.2009  
Рекомендована до друку 19.06.2009



