

## Постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 N 49: преддоговорная ответственность в реальных договорах

Одним из знаковых событий ушедшего 2018 года стали разъяснения Пленума Верховного суда Российской Федерации, которые были изложены в [постановлении от 25 декабря 2018 г. N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора"](#).

В этом постановлении Пленум Верховного суда РФ дал разъяснения по поводу случаев, когда договор считается заключенным, и как влияет несоблюдение формы на действительность такой сделки. Также ВС РФ затронул некоторые вопросы о публичных, предварительных, рамочных, абонентских договорах и высказался насчет толкования договора и его правовой квалификации.

Несмотря на то, что многие положения Постановления Пленума ВС РФ от 25 декабря 2018 года N 49 кажутся очевидными и давно известными, судьи Верховного суда РФ дали несколько спорных и неоднозначных разъяснений. Одним из таких является [п. 4 данного Постановления Пленума](#).

Согласно п. 4, в случае, когда в соответствии [с пунктом 2 статьи 433 ГК РФ](#) договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (реальный договор), следует учитывать, что это обстоятельство не освобождает стороны от обязанности действовать добросовестно при ведении переговоров о заключении такого договора. К переговорам о заключении реального договора в том числе подлежат применению правила статьи 434.1 ГК РФ. В частности, если в результате переговоров реальный договор не был заключен, сторона, которая недобросовестно вела или прервала их, **обязана возместить другой стороне причиненные этим убытки** ([пункт 3 статьи 434.1 ГК РФ](#)).

### Зачем нужны реальные договоры

Определение реального договора дано в п. 2 ст. 433 ГК РФ. Согласно ему, если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества.

По своей сути реальный договор представляет собой сделку, которая считается заключенной с момента передачи имущества. В противовес реальным договорам существуют консенсуальные договоры. Отличие состоит в том, что для заключения консенсуального договора сторонам достаточно согласовать все существенные условия договора.

По умолчанию в российском законодательстве действует презумпция того, что все договоры являются консенсуальными, за исключением случаев, когда гражданским законодательством предусмотрена реальность определенного вида договорных конструкций.

Например, для заключения договора купли-продажи достаточно достигнуть соглашения по поводу предмета договора, и данная сделка будет заключена, несмотря на то, что предмета договора может вовсе пока не существовать в природе.

С реальными договорами одного достижения соглашения для заключения не достаточно: необходимо непосредственное исполнение. Например, к такому виду договоров относится заем. Согласно правилам [п. 1 ст. 807 ГК РФ](#), договор займа считается заключенным с момента передачи заимодавцем суммы займа заемщику.

К реальным договорам принято относить те сделки, в отношении которых Гражданский кодекс РФ не

использует словосочетание «обязуется передать» или подобные ему. По такому принципу, к реальным договорам относятся:

- аренда транспортных средств ([ст. 632 ГК РФ](#));
- безвозмездное пользование ([п. 1 ст. 689 ГК РФ](#));
- банковский вклад ([п. 1 ст. 834 ГК РФ](#));
- договор хранения ([п. 1 ст. 886 ГК РФ](#));
- доверительное управление имуществом ([п. 1 ст. 1012 ГК РФ](#)).

Изначально реальность договоров была представлена в римском праве. Этот институт использовался для защиты лица, пообещавшего, например, выдать заем, от неоправданных ожиданий и риска быть втянутым в принудительное исполнение договора. Благодаря такой правовой политике обещание совершить действие, без фактического исполнения договора, не влекло заключение сделки.

Большинство стран мира больше не используют данную конструкцию, однако в России она закреплена на уровне позитивного права. Но в последние годы незыблемость реальных договоров по крупицам разрушается изменениями в законодательстве и меняющейся судебной практикой. Например, с 1 июня 2018 года Гражданский кодекс РФ разрешил заключать консенсуальные договоры займа, если займодавцем выступает не физическое лицо.

## Наступление преддоговорной ответственности

Решение Пленума Верховного суда РФ о прямом указании на возможность применения п. 3 ст. 434.1 ГК РФ, которым установлена возможность привлечения контрагента к преддоговорной ответственности, если он недобросовестно прерывает переговоры, также можно расценить как смещение конструкции реальных договоров в сторону консенсуального договорного типа.

Основная проблема реальной модели договора состоит в том, что сторона, которой должны были передать имущество, не может защитить свои права в случае отказа другой стороны от передачи. До постановления Пленума ВС РФ N 49 возможность применения норм п. 3 ст. 434.1 ГК РФ о преддоговорной ответственности допускалась только теоретически. Но вставал вопрос о том, можно ли применять данный механизм к реальным договорам, которые по своей сути и существуют для того, чтобы сторона договора в любой момент до передачи имущества могла отказаться от заключения сделки.

Однако Верховный суд РФ своим разъяснением ограничивает эту возможность и откусывает от конструкции реального договора одну из конституирующих частей таких сделок.

Разъяснения о применении п. 3 ст. 434.1 ГК РФ содержатся в п. 20 [Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24 марта 2016 года N 7](#):

*«20. Сторона, которая ведет или прерывает переговоры о заключении договора недобросовестно, обязана возместить другой стороне причиненные этим убытки.*

*В результате возмещения убытков, причиненных недобросовестным поведением при проведении переговоров, потерпевший должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, **если бы не вступал в переговоры с недобросовестным контрагентом**. Например, ему могут быть возмещены расходы, понесенные в связи с ведением переговоров, расходы по приготовлению к заключению договора, а также убытки, понесенные в связи с утратой возможности заключить договор с третьим лицом»* (статья 15, пункт 2 статьи 393, пункт 3 статьи 434.1, абзац первый пункта 1 статьи 1064 ГК РФ).

На практике под недобросовестным ведением и прерыванием переговоров о заключении договора могут являться следующие случаи:

- сторона договора изначально не собиралась заключать сделку;
- отказ стороны от заключения сделки произошел беспричинно;
- если переговоры велись исключительно с целью помешать контрагенту заключить договор с другим лицом;

- сторона разгласила конфиденциальные сведения, полученные от контрагента.

Этот перечень не является закрытым, и в каждом конкретном случае суды могут установить иные критерии недобросовестного ведения и прерывания переговоров.

## Заключение

Данные правила теперь напрямую применимы и к реальным договорам. В связи с этим во время переговоров о заключении подобного вида договоров следует держать в уме, что необоснованный отказ от совершения данных сделок может стать основанием для наступления преддоговорной ответственности.



### Еще по теме

Обзор

[Что ждет юриста в 2019 году: обзор предстоящих изменений законодательства](#)