

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ УКРЕПЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННОСТИ

Часть 60



Издательство Томского университета
2014

Таким образом, можно сделать вывод, что при определенных условиях жилищные права собственников (и нанимателей) жилых помещений, признанных непригодными для проживания и не подлежащих ремонту или реконструкции, защищаются путем предоставления благоустроенных жилых помещений по норме предоставления во внеочередном порядке с учетом п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ.

Согласно ст. 16 Вводного закона к ЖК РФ право общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом возникает у собственников помещений с момента проведения его государственного кадастрового учета.

При сносе многоквартирного жилого дома, признанного аварийным и подлежащего сносу, судьба земельного участка остается не в полной мере урегулированной, что вызывает трудности при получении собственниками разрешения органов местного самоуправления на строительство на данном участке.

Собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, в силу прямого указания закона (ч. 6 ст. 36 ЖК РФ). Но изменяется правовой режим земельного участка, возникает традиционное гражданское право общей долевой собственности на участок, которое подлежит государственной регистрации независимо от объекта недвижимости (помещения в многоквартирном доме).

ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ МАССОВЫХ СДЕЛОК В НЕМЕЦКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ¹

К.П. Татаркина

В зарубежных правовых системах, в отличие от российского законодательства, правовому регулированию массовых сделок уделяется пристальное внимание. Так, например, в законодательстве Германии не только подробно регламентируется институт общих усло-

¹ Статья подготовлена в рамках проведения научного исследования по гранту Президента Российской Федерации для государственной поддержки молодых российских ученых – кандидатов наук (МК-4242.2014.6).

вий сделок¹ (allgemeine Geschäftsbedingungen, § 305–310), но и закреплена легальное определение массовой сделки. Оно содержится в абз. 1 ст. 19 Общего закона о равном обращении² «Запрет ущемления гражданско-правовых интересов». Данная норма провозглашает недопустимой дискриминацию при заключении и исполнении массовых сделок по причине расы, этнического происхождения, религии, состояния здоровья, возраста и сексуальной ориентации³.

В соответствии с легальным определением массовая сделка – это заключаемая большое количество раз на сходных условиях сделка, характеристика участника которой обычно не имеет значения⁴.

Из предложенного определения можно выделить легально установленные признаки массовой сделки:

- 1) характеристика (личность) участника массовой сделки обычно не имеет значения;
- 2) сходные условия совершения сделки;
- 3) большое количество раз заключения сделки.

Обратимся к более подробному анализу данных признаков. Итак, совершение сделки без учета личности участника означает, что в обязательственном отношении характеристика стороны обычно не является значимой. Лицо, предлагающее заключить массовую сделку, при наличии у него возможности готово заключить сделку с каждым, кто выразит соответствующее желание. Такой подход обычно возможен при предоставлении стандартных услуг

¹ Общие условия совершения сделок (allgemeine Geschäftsbedingungen) являются во многих европейских странах самостоятельным способом правового регулирования массовых сделок. В РФ таким способом выступает институт договора присоединения (ст. 428 ГК РФ). Подробнее см.: *Татаркина К.П.* Особенности сделок, совершаемых в массовом порядке, по российскому гражданскому законодательству // *Вестн. Том. гос. ун-та. Право.* 2013. № 3. С. 107–113.

² Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz vom 14. August 2006 (BGBl. I S. 1897)// <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/agg/gesamt.pdf> (дата обращения: 01.04.2014).

³ Легальная дефиниция массовой сделки закрепляется в этой норме впервые в истории развития немецкого и европейского законодательства. См.: *Münchener Kommentar zum BGB. AGG. 6 Auflage. 2012. § 19. Rnd 15.*

⁴ Das Massengeschäft kommt typischerweise ohne Ansehen der Person zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zustande.

или выполнении стандартных работ, продаже продуктов питания и т.д.¹

Следующим признаком являются сходные условия, на которых совершается массовая сделка. Законодатель исходит из того, что массовые сделки заключаются, исполняются и прекращаются на одинаковых условиях. При этом оценивать сходный характер условий сделки необходимо с позиции лица, предлагающего совершать сделки в массовом порядке. Для лица, принимающего такое предложение, условия могут быть новыми, применимыми однократно. Защита от дискриминации применяется только в случае совершения сделок на аналогичных условиях².

Для установления наличия третьего признака необходимо констатировать заключение сделки большое количество раз. При этом оценивать количество заключаемых сделок следует также с позиции стороны, предлагающей заключить массовую сделку. Конечно, признаком массовой сделки может служить использование общих условий сделок, так как в определении общих условий сделок также содержится аналогичный признак, однако их использование не является обязательным. В литературе отмечается, что признак «большого количества раз заключения сделки» является оценочной категорией и его наличие должно устанавливаться в зависимости от характера и особенностей обязательственных отношений, так как в судебной практике не сложилось однозначного подхода. Так, в одном случае Федеральный суд Германии, рассматривая конкретный спор, установил, что использования типовых условий сделки два раза недостаточно для подтверждения большого количества раз их использования³, в то же время, рассматривая другое дело, Федеральный суд Германии указал, что не имеет значения количество раз фактического применения договорных условий. Напротив, значимым должно являться намерение стороны использовать условия большое количество раз⁴.

¹ *Paland O. Bürgerliches Gesetzbuch. München: Verlag C.H. Beck, 2008. 67. Aufl. Band 7. AGG. Art. 19. Rnd. 2.*

² *Münchener Kommentar zum BGB. AGG . 6. Auflage. 2012. § 19. Rnd. 30.*

³ *BGH NJW 1997, 135.*

⁴ *BGH NJW 1991, 843 f.*