

Селекционные достижения в ГК РФ, как и в ранее действовавшем Законе «О селекционных достижениях», раскрываются через понятие объектов селекционных достижений, в качестве которых выступают сорта растений и породы животных.

Для того, чтобы стать объектами интеллектуальных прав, соответствующие сорта растений и породы животных должны отвечать установленным в ст. 1413 ГК РФ критериям и быть зарегистрированы в Государственном реестре охраняемых селекционных достижений, который ведет ФГУ «Государственная комиссия Российской Федерации по испытанию и охране селекционных достижений» (Госсорткомиссия). При соответствии селекционного достижения критериям охраноспособности, а наименования селекционного достижения — установленным требованиям, Госсорткомиссия принимает решение о выдаче патента, составляется описание селекционного достижения и вносит его в Государственный реестр охраняемых селекционных достижений.

Критерии охраноспособности селекционных достижений — новизна, отличие, однородность и стабильность — аналогичны критериям охраноспособности селекционных достижений, содержащимся в Законе «О селекционных достижениях».

Необходимым условием правовой охраны селекционных достижений является их соответствие всем перечисленным критериям, указанным в описании сорта растения или породы животных, составленном на дату включения селекционного достижения в Государственный реестр охраняемых селекционных достижений, в течение всего срока действия патента, поэтому патентообладатель обязан поддерживать соответствующий сорт или породу. Для установления соответствия селекционного достижения таким критериям патентообладатель по запросу федерального органа по селекционным достижениям обязан направить за свой счет семена или племенной материал для проведения контрольных испытаний и предоставлять возможность проводить инспекцию на месте.

Литература:

1. Комментарий к части четвертой ГК РФ / под ред. А.П. Маковского. — М., 2008.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ВЫХОДЯЩЕЕ ЗА РАМКИ ЕГО НАЗНАЧЕНИЯ: ИННОВАЦИИ И ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Щемелева И.Н., кандидат юридических наук, доцент,
Белорусский государственный университет

Вопрос о пределах использования жилого помещения имеет большое практическое значение, он всегда вызывал множество теоретических споров [1, с. 112; 2, с. 75], а эволюция законодательных подходов к его решению противоречива.

Действующий Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — ЖК) содержит более жесткие, по сравнению с Жилищным кодексом Белорусской ССР 1983 г.,

требования относительно пределов использования жилых помещений. ЖК специально подчеркивает, что жилое помещение имеет такое свойство как целевое назначение. В соответствии с нормой ч. 1 ст. 8 ЖК жилые помещения предназначены для проживания граждан. Использование же не по назначению пригодных для проживания жилых помещений не допускается, за исключением случаев, предусмотренных ЖК (ч. 2 ст. 8 ЖК). Целевое назначение жилого помещения констатирует и ст. 272 (п. 1 и 2) Гражданского кодекса Республики Беларусь. Случаи исключения, содержащиеся в ЖК, немногочисленны. Исключение сделано лишь для многоквартирных и блокированных жилых домов или их части, использование которых не по прямому назначению может осуществляться по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами с соблюдением правил градостроительства, норм санитарной гигиены и противопожарной безопасности (ч. 4 ст. 8 ЖК).

Рыночная экономика выявила потребность в дальнейшем расширении сферы использования жилого помещения. Среди основных практических нужд надо особо отметить возникшую необходимость в размещении юридического адреса субъектами предпринимательской деятельности. Так, в соответствии с действующим законодательством, жилое помещение может быть указано как место нахождения частного унитарного предприятия, крестьянского (фермерского) хозяйства, индивидуального предпринимателя для целей их государственной регистрации. Таким образом, следует констатировать, что сфера использования жилого помещения в настоящее время расширилась и применительно к целям его использования, и за счет объектов использования — это уже не только многоквартирный, блокированный жилой дом или его часть, но и любой жилой дом, а также квартира частного жилищного фонда.

В соответствии с нормой ч. 2 ст. 101 ЖК граждане и юридические лица негосударственной формы собственности имеют право в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, видоизменять жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности. Так, в действующем законодательстве наличествует два блока норм, регулирующих перевод жилого помещения в нежилое. Первый из них применяется при переводе в нежилое непригодного для проживания жилого помещения, второй — при переводе в нежилое пригодного для проживания жилого помещения.

Порядок перевода в нежилые непригодных для проживания жилых помещений традиционен для жилищного законодательства, но урегулирован им недостаточно (см. Решение Конституционного Суда Республики Беларусь от 7 сентября 2005 г. № Р-188/2005).

Процедура же перевода в нежилые вполне пригодных для проживания жилых помещений до недавнего времени в законодательстве отсутствовала. Этот пробел в жилищном законодательстве устранен с принятием Указа Президента Республики Беларусь от 25 сентября 2009 г. № 479 «О переводе жилых помещений в нежилые и внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г. № 152».

С принятием настоящего Указа сфера использования пригодного для проживания жилого помещения значительно расширилась. В целях создания дополнительных условий для развития предпринимательской деятельности могут быть переведены в нежилые по заявлению их собственников не только многоквартирный жилой дом либо жилые помещения в таком доме, жилые помещения в блокированном жилом доме, но и жилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома, с соблюдением правил градостроительства, природоохранных, санитарных, противопожарных и иных требований технических нормативных правовых актов (п. 1.1 Указа).

Указом, как и ГК, установлено, что размещение в помещениях, переведенных в нежилые, «промышленных производств» не допускается (п. 1.2). Напомним, что в Положении о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утвержденном Декретом Президента Республики Беларусь от 16 января 2009 г. № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования», в этом же смысле говорится о недопустимости осуществления «производственной деятельности (выполнение работ, оказание услуг)» (ч. 3 ст. 5), а утративший силу Жилищный кодекс Белорусской ССР 1983 года, использовал формулировку «нужды промышленного характера» (ч. 2 ст. 7). Одно ли содержание вкладывает законодатель в приведенные понятия? Если да, то, следуя правилам законодательной техники, разумно использовать один термин, определив его легально.

Следует отметить также, что перечень объектов, которые не допускается размещать в помещениях, переведенных в нежилые, содержащийся в п. 1.2 Указа, во многом декларативен, он содержит противоречия логического и юридического характера, изобилует легально не определенными понятиями, которые потребуют пояснений. Кроме того, положения Указа об отмене исполнительным комитетом решения о переводе жилого помещения в нежилое также нуждаются в уточнении до того, как начнет формироваться правоприменительная практика [3, с. 19].

Подводя итог, можно констатировать, что конкретный вопрос, имеющий огромное практическое значение в новых экономических условиях, — о пределах использования жилого помещения, — регулируется в настоящее время множеством нормативных правовых актов различного уровня, которые к тому же не лишены пробелов и противоречий. Кроме того, их достаточно сложно соотнести при практическом применении.

Выход из положения, сложившегося в рассматриваемой области жилищного законодательства, видится в доработке новой редакции ЖК применительно к вопросу о пределах использования жилого помещения, выходящих за рамки его назначения.

На уровне ЖК необходимо определить сферы использования жилого помещения, соответствующие новым социальным и экономическим потребностям. Затем следует указать, что такое использование может быть двух видов: без перевода жилого помещения в нежилое и с переводом его в нежилое помещение. Далее в

ЖК необходимо установить перечни оснований использования помещений применительно к каждому из этих видов, т.е. назвать конкретные виды деятельности. При этом для перевода в нежилые пригодных для проживания жилых помещений в условиях дефицита жилья социально-экономическое обоснование должно быть достаточно аргументированным. Применительно к каждому из двух видов использования жилого помещения, выходящего за рамки его назначения, объекты жилищных правоотношений должны быть дифференцированы. И, наконец, также дифференцировано необходимо установить условия использования помещений не по назначению для каждого из видов, имея целью максимальный учет частных и публичных интересов.

Литература:

1. Титов, А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / А.А. Титов. — М.: Юрайт-Издат, 2005.
2. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. В.М. Жуйкова. — М.: Контракт, 2007.
3. Михайловский, А. Указ № 479. Нерешенные вопросы / А. Михайловский // Юрист. — 2009. — № 11 (102).