

договоры франчайзинга: по договору международного франчайзинга функционирует ресторан «Фрайдис»; в сфере розничной торговли обувью работает сеть салонов «Opinions» (правообладатель Опинионс Лимитед (Кипр), Лимассол); на белорусский рынок пришел гостиничный франчайзинг – правообладателем выступает Сикс Континентс Хотелс, Инк., Атланта, Джорджия (США), а пользователем Иностранное частное унитарное гостиничное предприятие «Минск Принцесс Отель» Акционерного общества «Ирада» (Республика Беларусь).

Договор франчайзинга является выгодной схемой ведения бизнеса как для правообладателя, так и пользователя. Огромный потенциал франчайзинга подтверждается тем, что «франчайзинг в США создает 10 % национального богатства страны, в Австралии свыше 90 % общей торговли на предприятиях быстрого обслуживания осуществляется на условиях франчайзинга. Имеются официальные данные о том, что франчайзинг используется более чем в 70 странах мира». В Республике Беларусь франчайзинг не получил существенного развития. Даже такие всемирно известные франчайзеры, как Coca Cola и McDonalds не представлены на белорусском рынке по классической франчайзинговой схеме. Участвуя во франчайзинговых соглашениях с известными зарубежными производителями, белорусский малый и средний бизнес мог бы способствовать решению таких важных проблем национальной экономики, как создание новых рабочих мест, обеспечение мирового качества услуг, поступление валюты, однако стремительное развитие франчайзинга в Беларуси сдерживается, на наш взгляд, как правовыми факторами, так и недостаточной изученностью его правовой природы.

ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, СОЗДАННЫЕ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СРЕДСТВ

В. В. Рачковский

Белорусский государственный университет

Инновационный курс развития в совокупности с экспортной ориентацией экономики Беларуси предопределяют актуальность интенсификации присутствия (охраны, использования, коммерциализации) прав интеллектуальной собственности (далее – ИС) отечественных субъектов на внешних рынках. Охрана объектов ИС, особенно тех, которые требуют прохождения установленных государством формализованных процедур удостоверения исключительного права (патентование, регистрация), невозможна без уполномоченного на ее осуществление субъекта (правообладателя). Его однозначное определение по законодательству страны происхождения охраняемого объекта ИС имеет ключевое значение.

Указ Президента Республики Беларусь от 31 августа 2009 г. № 432 «О некоторых вопросах приобретения имущественных прав на результаты научно-технической деятельности и распоряжения этими правами» (далее – Указ) является основной законодательной базой для разрешения указанного вопроса в отношении объектов интеллектуальной собственности, относящихся к результатам научно-технической деятельности, созданным полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе средств государственных целевых бюджетных фондов, а также за счет средств государственных внебюджетных фондов (далее – государственные средства). Он с одной стороны устанавливает весьма специфичный (отягощенный производными от административных отношений условиями) алгоритм распоряжения правами на такие результаты, с другой стороны – фактически оставляет вопрос распределения прав на эти результаты на усмотрение государственного заказчика и исполнителя в рамках договора на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

Данный подход нельзя назвать удачным, поскольку чрезмерная обусловленность предложенного в Указе алгоритма распоряжения правами специальными требованиями отдаляет его от общих алгоритмов, установленных Гражданским кодексом Республики Беларусь и специальными законами об интеллектуальной собственности, что усложняет правоприменение. Представляется более правильным разделить предложенный в Указе универсальный алгоритм на два самостоятельных, решающих разные с точки зрения распорядителя государственных средств задачи:

1) обеспечение нужд заказчика (что следует толковать буквально как необходимость использования создаваемого результата непосредственно заказчиком и (или) подчиненными ему организациями), интересов обороны и государственной безопасности. При этом права на объекты ИС должны принадлежать заказчику, если иное (в части прав или территории их действия, не интересующих заказчика) не будет установлено в договоре между ним и исполнителем;

2) обеспечение научного и технологического развития Республики Беларусь. При этом права на результаты интеллектуальной деятельности сохраняются у исполнителя, а положительный для экономики эффект достигается опосредованно за счет использования объекта ИС (новые производства, рабочие места, повышение технологического уровня экономики, налоговые поступления).

В дополнение необходимо установить, что распоряжение правами на объекты интеллектуальной собственности, созданные с привлечением государственных средств, осуществляется в соответствии с законодательством об интеллектуальной собственности, т. е. в общем порядке. Присутствующие в Указе административные ограничения в части контро-

ля за распоряжением объектами ИС (например, право заказчика на безвозмездную передачу неиспользуемого в течение года результата, регулирование цены соответствующих сделок) излишни, так как входят в известное противоречие с гражданско-правовой природой исключительного права.

ДОГОВОР СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

М. Ю. Халецкая

Белорусский государственный университет

Договор создания объекта долевого строительства не урегулирован Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК). Его правовую основу составляют: Указ Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 г. № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» (далее – Указ № 396), Указ Президента Республики Беларусь от 19.07.2011 г. № 324 «О внесении дополнений и изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396» (далее – Указ № 324) и другие акты.

Несмотря на то, что Указом № 324 уже внесены колоссальные изменения в правовое регулирование данного договора, на наш взгляд, пробелы в этой области законодательства по-прежнему существуют.

Институт продажи товара, которого еще нет у продавца, но который он может приобрести либо создать, был известен еще гражданскому праву Древнего Рима. В действующем же ГК содержится ст. 425, в соответствии с которой договор купли-продажи может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законодательством или не вытекает из характера товара. Существенными условиями такого договора являются наименование и количество товара. Исходя из сущности договора создания объекта долевого строительства, признаками, индивидуализирующими квартиру (объект договора), следует считать: метраж, месторасположение ее в составе жилого дома (этаж, подъезд), состав (количество жилых и вспомогательных помещений), номер и адрес жилого дома, в котором она расположена. Наличие данных в едином государственном реестре недвижимости также является одним из индивидуализирующих недвижимость признаков.

Алгоритм юридических действий застройщика по строительству многоквартирного жилого дома с привлечением средств дольщиков на основании договоров создания объекта долевого строительства включает 17 этапов, и все они являются обязательными. Судебная практика показала, что споров, касающихся данного договора, огромное количество. В