

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 долевого 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

основном это споры: о заключении договора создания объекта долевого строительства, о его изменении и расторжении, об ответственности за нарушение обязательств и иные споры. Показательным является разбирательство по делу ЗАО «Террастройинвест», когда на одну квартиру оказались заключены договоры сразу с несколькими дольщиками. Примером также может послужить следующее судебное разбирательство, возникшее между инвестором и застройщиком. Руководствуясь условиями договора, инвестор предъявил иск о взыскании с застройщика пени за просрочку ввода объекта в эксплуатацию, убытков и процентов за пользование чужими денежными средствами за просрочку в перечислении сумм пени и убытков. Хозяйственный суд удовлетворил иск лишь частично, взыскав убытки и уменьшив пеню в соответствии со ст. 314 ГК ввиду несоразмерности последствиям нарушения обязательства. Во взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за просрочку перечисления сумм пени и убытков судом отказано. В силу ст. 366 ГК проценты за пользование чужими денежными средствами подлежат начислению на сумму денежного обязательства, а условиями заключенного сторонами договора такие обязательства для застройщика не предусматривались, поэтому судом указанная ответственность и не была установлена.

Представляется, что нормы о договоре создания объекта долевого строительства должны быть включены в ГК. В нем необходимо прописать существенные условия этого договора и обязательства сторон, тогда существенных споров применительно к рассматриваемому договору станет меньше. Население вкладывает огромные ресурсы в решение жилищной проблемы, инвесторы – в строительство коммерческой недвижимости, законодательство же должно обеспечить четкую правовую базу рассматриваемых отношений.

КОНФЛИКТ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ НАИМЕНОВАНИЕМ МЕСТА ПРОИСХОЖДЕНИЯ ТОВАРА И ПРАВА НА ТОВАРНЫЙ ЗНАК

О. О. Ядревский

Белорусский государственный университет

Наименование места происхождения товара (далее – НМПТ) и товарный знак как средства индивидуализации товара могут вступать в конфликт между собой. Так, на практике в качестве товарных знаков регистрируются обозначения, содержащие название географических объектов. Если такой географический объект выступает в качестве зарегистрированного НМПТ, то согласно п. 3 ст. 5 Закона Республики Беларусь от 5 февраля 1993 г. «О товарных знаках и знаках обслуживания» (далее – Закон о товарных знаках) он имеет приоритет по отношению к товарному