ЛИЦЕНЗИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ (ЛИЦЕНЗИЯ)

на коммерческое использование произведения архитектуры

гор. Москва, релиз от «14» ноября 2024 г.

ЛИЦЕНЗИАР:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ (ООО) «СТРОЙНОВАЦИЯ»,
ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 1152308011723, 07.12.2015;
ОГРН: 1152308011723;
ИНН: 2308225875; КПП: 772901001.
Адрес места нахождения общества: 119530, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ш. Очаковское, д. 34.

Оглавление

Краткая справка по лицензионному соглашению на коммерческое использование произведения архитектуры 3

1. Термины и определения 9

2. Предмет соглашения.....12

3. Права и ограничения по использованию Произведения архитектуры 13

3.1. Права Партнёра.....13

3.2. Ограничения для Партнёра 14

3.3. Лицензии для Пользователя.....15

4. Объём полномочий, предоставляемых лицензий Пользователя.....18

4.1. Пользователь Лицензии на Проектное освоение территории вправе: 18

4.2. Пользователь лицензии на Отдельное применение вправе:.....20

4.3. Контроль и отчётность. 22

5. Ограничения.....23

5.1. Ограничения в отношении Партнёра.....23

5.2. Ограничения в отношении Пользователя.....24
5.3. Дополнительные ограничения для Пользователя по лицензии на проектное освоение территории 25
5.4. Дополнительные ограничения для Пользователя по лицензии на Отдельное применение.....26
5.5. Обязательное привлечение Лицензиара при отсутствии соответствующих прав 26
6. Цена лицензии (размер вознаграждения за использование произведения архитектуры и (или) порядок расчета вознаграждения). 29
6.1. Цена лицензий по способам использования:.....29
6.2. Внесение изменений в архитектурные решения и разработка документации для строительства.....29
6.3. Авторский и строительный надзор 30
6.4. Цена пакетных лицензий 30
6.5. Специальные условия для пакетной лицензии на проектное освоение (только для этого режима).....31
7. Ответственность за нарушение условий лицензии и неправомерное использование Произведения архитектуры 32
7.4. Ответственность при передаче прав третьим лицам и субподрядчикам 34
7.5. Прекращение прав и возврат документации 35
8. Изъятие доходов Пользователя (Лицензиата) (Disgorgement of Profits) 35
9. Запрет обхода условий (Anti-Circumvention) 38
10. Уведомление третьих лиц (информирование покупателей, инвесторов, конечных пользователей) 40
11. Разрешение споров и договорная подсудность.....44

Краткая справка по лицензионному соглашению на коммерческое использование произведения архитектуры

Режимы использования и Типы лицензий

В соглашении предусмотрены два основных режима использования произведения архитектуры:

1. **Режим «Проектное освоение территории»** — для комплексного освоения согласованной территории (квартал, посёлок, микрорайон) в рамках единой концепции застройки. Подходит девелоперам, реализующим масштабные проекты.
2. **Режим «Отдельное применение»** — для использования произведения применительно к отдельным участкам/объектам без привязки к комплексному освоению территории. Подходит компаниям, начинающим с малого и реализующим отдельные объекты.

Внутри каждого режима Пользователь может самостоятельно набрать нужный ему объем полномочий.

Типы лицензий по объему полномочий:

1. Лицензия на воспроизведение экземпляра проекта
2. Лицензия на доведение до всеобщего сведения
3. Лицензия на реализацию (продажу экземпляра проекта)
4. Лицензия на практическую реализацию (строительство)
5. Лицензия на внесение изменений в архитектурные решения
6. Лицензия на разработку документации для строительства по проекту или передачу права её разработки иным лицам
7. Лицензия на архитектурный контроль
8. Лицензия на строительный надзор
9. Пакетная лицензия (объединяет все полномочия сразу)

Каждый тип лицензируется по срокам, территории, количеству объектов (комплектов документации)

В структуре соглашения выделены роли:

- **Партнёр Лицензиара** — реализует (продает) Произведения архитектуры (Проекты домов) только конечным потребителям, только для использования путем однократного строительства

исключительно в целях личного и семейного потребления, т.е. в целях, не связанных с осуществлением покупателем (пользователем) предпринимательской или иной деятельности, направленной на извлечение прибыли, без предоставления всех иных, кроме практической реализации прав.

- **Пользователь (Лицензиат)** — использует Произведение архитектуры в интересах предпринимательской и иной деятельности, направленной на извлечение прибыли в рамках согласованных режимов.

Как могут развивать свой бизнес с нашими проектами начинающие строители и девелоперы:

Модульная модель предоставления прав.

Соглашение построено по модульному принципу: можно стартовать с минимальных полномочий и докупать дополнительные права по мере роста проекта (компании).

Для тех, кто начинает с малого (разовые, единичные объекты):

- Пользователь может начать с минимальных вложений, купив лицензию на рекламу и маркетинг — это позволит продвигать компанию и объекты, не вкладываясь сразу в лицензии на строительство.
- При появлении клиентов на строительство, Пользователь может приобрести лицензию на практическую реализацию для конкретного участка — это даёт право построить объект по проекту в коммерческих целях.
- При необходимости Пользователь может докупить лицензии на внесение изменений в проекты, на разработку документации для строительства, авторский/строительный надзор или поручить это Лицензиару.

Для девелоперов (проектное освоение территории):

1. На стадии градостроительной проработки и инженерной подготовки территории Пользователь может купить лицензию на использование Произведения архитектуры в маркетинговых и

рекламных целях для прогрева аудитории в целях подготовки продаж участков. Обязательна привязка к идентификатору территории.

2. На этапе завершения межевания и вертикальной планировки площадок — докупить лицензии на строительство.
3. При необходимости адаптации проекта под рельеф, имеющиеся ограничения, пожелания клиентов — приобрести права на внесение изменений и разработку документации для строительства.
4. Для контроля качества — добавить права на авторский и строительный надзор, либо поручить их Лицензиару.
5. При привлечении подрядчиков — оформить передачу отдельных полномочий (разработка документации для строительства).
6. При выходе проекта на заданную мощность, приобрести пакетную лицензию в целях организации максимально гибких продаж.

Таким образом, бизнес можно масштабировать поэтапно: от маркетинга и рекламы до продажи участков с подрядом на строительство или готовыми домами, комплексно управляя проектом.

Различия в режимах использования

Критерий	**Проектное освоение территории**	**Отдельное применение**
Цель	Комплексная застройка согласованной территории в рамках единой концепции	Отдельные объекты на конкретных участках
Территория использования	Согласованная территория, подлежащая комплексному освоению (микрорайон, посёлок и т. п.) с адресной привязкой	В пределах согласованных в договоре границ: субъекта (ов) РФ, его части и пр.

Критерий	**Проектное освоение территории**	**Отдельное применение**
Маркетинг и реклама	Разрешён только для продвижения конкретной территории с обязательной идентификацией территории. Лицензия приобретется один раз на весь срок реализации проекта	Разрешён в рамках согласованной территории, запрещено продвижение за её пределами. Лицензия приобретется на один год
Реализация	На согласованной идентифицированной территории с определенным количеством участков; выход за пределы — нарушение	На конкретном участке с кадастровым номером; любое изменение участка требует допсоглашения
Гибкость	Предусмотрены бонусы: 3 бесплатные консультации, 3 бесплатные замены проекта, скидка при покупке от 3 произведений	Все изменения и расширения полномочий требуют отдельного согласования и оплаты
Ценообразование	Фиксированная цена на весь срок проекта, не пересматривается при увеличении сроков освоения территории	Цены привязаны к отдельным операциям и срокам; нет долгосрочных скидок по умолчанию, но могут быть предоставлены опционно (персонально, по результатам переговоров.

Критерий	Проектное освоение территории	Отдельное применение
		Критерии – потенциал развития долгосрочных отношений с Партнером)

Цены

Лицензии:

- **Маркетинг и реклама (воспроизведение и доведение до всеобщего сведения):**
  - проектное освоение — 250 000 руб. за произведение (на весь период проекта);
  - отдельное применение — 350 000 руб. в год за произведение.
- **Строительство (практическая реализация):**
  - проектное освоение — 300 000 руб. за однократную реализацию;
  - отдельное применение — 400 000 руб. за однократную реализацию.
- **Внесение изменений:**
  - проектное освоение — 43 200 руб. за пакет изменений;
  - отдельное применение — 65 000 руб. за пакет.
- **Разработка документации для строительства:**
  - проектное освоение — 180 000 руб. за комплект;
  - отдельное применение — 240 000 руб. за комплект.

- **Надзорные функции** — оплачиваются отдельно (авторский надзор за разработкой документации — от 35 000 руб., за реализацией — от 140 000 руб.; строительный надзор — от 100 000 руб.).

Пакетные лицензии (полный набор полномочий):

- проектное освоение территории — 650 000 руб. за произведение;
- при покупке 3+ произведений — скидка 20 %, итого 520 000 руб. за произведение;
- отдельное применение — 1 150 000 руб. за произведение.

Что выгоднее:

- Для **масштабных проектов** (несколько объектов на единой территории) выгоднее пакетная лицензия в режиме «проектное освоение» с учётом скидки при покупке от трёх произведений. Фиксированная цена и бонусы снижают совокупную стоимость прав и рисков.
- Для **единичных объектов** небольшой площади для продажи в сегменте «комфорт», выгоднее приобретать отдельные лицензии под конкретные задачи (например, только реализация + минимально необходимый надзор). Покупка полного пакета для одного объекта экономически нецелесообразна.
- Для **единичных объектов** значительной площади (от 300 кв.м.) для продажи в сегментах «бизнес», «люкс», покупка полного пакета для целесообразна и экономически обоснована для обеспечения возможности удовлетворить запросы взыскательного клиента оперативно и в полном объеме.
- На ранних этапах (прогрев аудитории, продажи участков) оптимально стартовать с лицензии на воспроизведение и доведение до всеобщего сведения — это существенно дешевле, чем сразу приобретать права на строительство и надзор.

Важные ограничения и риски

- Любые действия, не предусмотренные лицензией (внесение изменений, разработка документации, надзор, реализация на

новых участках), требуют **письменного согласия Лицензиара** и отдельного договора.

- Самостоятельное выполнение запрещённых действий квалифицируется как нарушение и влечёт серьёзные санкции (штрафы, изъятие доходов, судебные иски).
- При привлечении третьих лиц (подрядчиков, проектировщиков, рекламных агентств) Пользователь несёт полную ответственность за их действия; требуется предварительное уведомление Лицензиара.
- Обязательна маркировка об авторстве и информирование конечных покупателей об ограничениях на использование архитектурных решений.

Лицензионное соглашение

на коммерческое использование произведения архитектуры

1. Термины и определения

Документация для строительства — совокупность взаимосвязанных сведений (в текстовой и графической форме), документов и материалов об объекте строительства, включающая в себя как минимум один из указанных ниже разделов:

- геометрические параметры: планы этажей с линейными размерами (длина, ширина стен, проёмов), разрезы с отметками уровней (высоты этажей, низа перекрытий, уровня кровли), фасады;
- привязки: координационные оси, привязку стен к осям, расположение ключевых точек (вход, окна относительно углов здания) и т. п.;
- материалы и изделия: в общем виде — материал стен и (или) перегородок, тип фундамента (ленточный, свайный), материал

кровли и т. п. Также могут содержаться указания на типовые изделия (окна, двери, закладные детали) со ссылкой на каталог или серию.

Объём сведений должен быть достаточен для обеспечения конкретного (любого) этапа строительства объекта (фундамент, ограждающие конструкции, кровля, инженерные коммуникации) либо для обеспечения строительства объекта в целом.

При этом отсутствие полного соответствия содержания и формы такой документации требованиям постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» при наличии признака достаточности содержащихся в ней сведений для обеспечения этапа строительства не является основанием для того, чтобы не признавать её «документацией для строительства» в целях настоящего Соглашения для защиты исключительных прав и прав автора на произведения архитектуры.

Лицензионное соглашение — рамочный документ, который устанавливает общие правила реализации модульной модели передачи прав. В нём закрепляются: перечень возможных модулей прав (например, «реклама», «стройка», «внесение изменений»), принципы их комбинирования, порядок перехода на пакетную лицензию, а также общие права и ограничения, а также условия для всех последующих сделок.

Лицензионный Договор (с конкретным Пользователем) — письменное соглашение между Лицензиаром и Лицензиатом, которое заключается на основании рамочного Лицензионного соглашения, в котором определены условия использования Произведения архитектуры конкретным Пользователем. В Договоре определяются: режим лицензирования, срок действия лицензий, территория применения, цена лицензий, порядок оплаты вознаграждения. На основании Договора оформляются отдельные Лицензии на конкретные полномочия (Приложения к договору).

При заключении Договора с Пользователем настоящее Соглашение и все его положения становятся неотъемлемой частью такого Договора.

В случае наличия противоречий между условиями Договора с Пользователем и условиями настоящего Лицензионного соглашения применяются условия настоящего Лицензионного соглашения за исключением стоимости (цены) лицензий.

Лицензия (на право коммерческого использования произведения архитектуры) — Приложение к Лицензионному договору, содержащее совокупность условий, на которых Пользователю предоставляется право использования конкретного Произведения архитектуры (произведений архитектуры) в целях, связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, а также условий, ограничивающих пределы такого использования.

Партнёр Лицензиара — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, наделённые правом использования произведения архитектуры путём его реализации (продажи) в коммерческих целях на условиях, территории и в пределах, установленных настоящей Лицензией на право коммерческого использования произведений архитектуры, а также договором, заключённым между Лицензиаром и Партнёром, без ограничения времени использования.

Пользователь (Лицензиат) — юридическое лицо, индивидуальный предприниматель или физическое лицо (в том числе лицо, уплачивающее НПД), осуществляющее на свой риск деятельность, направленную на систематическое (в том числе проектное) извлечение прибыли с использованием произведений архитектуры на условиях и в пределах, установленных настоящим лицензионным соглашением, договором, заключённым с Лицензиаром или Партнёром Лицензиара, в ходе продажи товаров, выполнения работ и (или) оказания услуг.

Произведение архитектуры — внешний облик индивидуального жилого дома, включая объёмно-пространственные решения, цвето-фактурные решения, а также планировочные решения, объективно выраженные в графических и текстовых материалах, макетах (в том числе цифровых), чертежах, эскизах, посредством 2D- и 3D-визуализации в графической и (или) текстовой формах, в отношении

которых Лицензиар владеет исключительными правами. Произведение архитектуры лицензируется по способам его использования, а также по иным критериям, определённым в настоящем Соглашении (территория, срок и пр.).

Режим использования лицензии — это особый порядок регулирования отношений между Лицензиаром и Лицензиатом, закреплённый в условиях настоящего Соглашения и Лицензионного договора. Он выражается в специфическом сочетании дозволений, запретов, стимулов и ограничений, направленном на достижение баланса интересов правообладателя и пользователя, с целью обеспечения гибкости в реализации Пользователем коммерческих проектов и минимизации рисков нарушения исключительных прав.

Режим «Отдельное применение» — режим, регулирующий использование Произведения архитектуры применительно к одному или нескольким отдельным участкам/объектам без привязки к комплексному освоению территории.

Режим «Проектное освоение территории» — это режим использования лицензии, при котором правовой порядок нацелен на регулирование использования произведения архитектуры в целях комплексного освоения согласованной территории (квартал, посёлок, микрорайон). Его особенность — в создании условий для эффективного использования Произведений архитектуры на разных этапах освоения территории в рамках единой концепции застройки.

2. Предмет соглашения

2.1. Лицензиар предоставляет Партнёру простую (неисключительную) лицензию на право использования всех произведений архитектуры, исключительными правами на которые владеет Лицензиар, размещённых на ресурсе в сети «Интернет» по адресу: https://www.ccnova.ru/katalog-proektov-domov, путём их воспроизведения и реализации (продажи) в коммерческих целях — на

условиях и на территории, согласованных в Договоре с Партнёром, исключительно в пределах, установленных настоящей Лицензией и договором, заключённым с Партнёром.

2.2. Лицензиар предоставляет Пользователю простую (неисключительную) лицензию на использование произведений архитектуры, перечень которых согласован в договоре с Пользователем, способами и на условиях, согласованных в Договоре с Пользователем.

3. Права и ограничения по использованию Произведения архитектуры

3.1. Права Партнёра

3.1.1. Партнёр вправе воспроизводить Произведения архитектуры (создавать их копии в цифровой или иной форме) для размещения на собственных веб-сайтах в маркетинговых и рекламных целях, а также для использования при изготовлении и распространении материальных носителей и инструментов продвижения Произведений архитектуры, связанных с ними товаров и услуг вне цифровой среды.

При этом полномочия, указанные в настоящем пункте, не предоставляют Партнёру права вносить изменения в Произведения архитектуры при их воспроизведении.

3.1.2. Партнёр вправе распространять экземпляры Произведения путём продажи конечным потребителям на условиях простой неисключительной лицензии с правом однократной практической реализации (однократного воплощения Произведения архитектуры в жизнь — строительства объекта на конкретном земельном участке).

Указанные полномочия охватывают право Партнёра продавать право использования Произведения архитектуры (включая один физический экземпляр проекта) исключительно конечному потребителю — лицу, которое приобретает или использует Произведение архитектуры только для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

При этом Партнёр не вправе предоставлять конечному пользователю право на повторную практическую реализацию Произведения архитектуры.

3.2. Ограничения для Партнёра

Партнёру по условиям настоящей лицензии запрещено:

3.2.1. Вносить любые изменения в Произведения архитектуры, включая изменение масштаба (увеличение или уменьшение).

3.2.2. Самостоятельно, без письменного согласия Лицензиара, разрабатывать документацию для строительства Произведения архитектуры.

3.2.3. Без письменного согласия Лицензиара передавать разработку документации для строительства Произведения архитектуры иным лицам.

3.2.4. Без письменного согласия Лицензиара принимать участие в практической реализации Произведения архитектуры.

3.2.5. Без письменного согласия Лицензиара участвовать в осуществлении авторского надзора за разработкой документации для строительства и (или) за практической реализацией Произведения архитектуры.

3.2.6. Без письменного согласия Лицензиара участвовать в осуществлении строительного надзора за строительно-монтажными работами при практической реализации Произведения архитектуры.

3.2.7. Распространять экземпляры Произведения путём продажи лицам, которые намерены использовать его для нужд, связанных с осуществлением предпринимательской (в том числе проектной — для реализации одного коммерческого проекта) деятельности.

В случае поступления запроса на использование Произведения архитектуры для нужд, связанных с предпринимательской деятельностью, Партнёр обязан:

а) уведомить обратившееся лицо о Лицензиаре и передать ему контактные данные отдела продаж Лицензиара;

б) незамедлительно передать Лицензиару контактные данные обратившегося лица.

В этом случае Партнёр имеет право на выплату комиссии, рассчитываемой исходя из цены контракта, заключённого между Лицензиаром и заинтересованным лицом. Размер, порядок и сроки выплаты комиссии согласовываются в договоре с Партнёром.

3.3. Лицензии для Пользователя

3.3.1. Пользователь вправе использовать Произведение архитектуры для нужд, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, путём практической реализации в двух режимах:

а) «Проектное освоение территории» — использование Произведения архитектуры для предпринимательской деятельности путём практической реализации: одного Произведения архитектуры путём строительства двух и более объектов, либо двух и более Произведений архитектуры путём строительства двух и более объектов в обоих случаях построенных или планируемых к строительству в пределах одной организованной территории, предназначенной для застройки индивидуальными, блокированными, малоэтажными жилыми домами либо смешанной застройки.

К организованной территории относится, в частности, земельный массив, разделённый на участки для строительства индивидуальных жилых домов с выделением мест общего пользования (проезды к участкам) в рамках одной или нескольких связанных схем планировочной организации земельных участков, в том числе:

- квартал, микрорайон или более крупная единица территориального деления на землях населённых пунктов;
- территория за границами населённых пунктов — при условии, что по действующему законодательству на таких землях с учётом категории и вида разрешённого использования допускается строительство и эксплуатация индивидуальных

жилых домов (например, коттеджный или дачный посёлок, посёлок на землях для садоводства, их части и пр.).

Альтернативными признаками организованной территории являются:

- организация земельных участков в рамках одной или нескольких взаимосвязанных схем планировочной организации земельных участков.

- целостность архитектурного образа застройки.

- развитие инженерных систем (электроснабжение и иные сети);

б) «Отдельное применение» — использование Произведения архитектуры в целях разового строительства отдельных объектов по запросу конкретных покупателей. При этом объект возводится на конкретном земельном участке.

Если Пользователь, имеющий лицензию на Отдельное применение, представит три и более заключённых, но не завершённых строительством договора на практическую реализацию Произведения архитектуры в пределах одной организованной территории, он вправе требовать применения к таким сделкам финансовых условий, предусмотренных режимом «Проектное освоение территории».

3.3.2. Лицензирование при «Проектном освоении территории»

Произведения архитектуры при «Проектном освоении территории» лицензируются по следующим критериям:

а) Количество Произведений архитектуры, права на использование которых передаются Пользователю. На каждое Произведение архитектуры требуется отдельная лицензия.

б) Количество фактов строительства каждого Произведения архитектуры в пределах развиваемой территории;

в) Объём полномочий на использование Произведений архитектуры. На каждый отдельный способ использования

предоставляется либо отдельная лицензия, либо лицензия на полный объём полномочий.

На освоение (практическую реализацию одного Произведения архитектуры) каждого земельного участка требуется отдельная лицензия; равно как и при строительстве более одного объекта в передах границ одного земельного участка на каждый последующий объект Пользователь приобретет отдельную лицензию.

3.3.3. Лицензирование при «Отдельном применении»

Произведения архитектуры при «Отдельном применении» лицензируются по следующим критериям:

а) Количество произведений архитектуры, права на использование которых передаются Пользователю. На каждое произведение требуется отдельная лицензия.

б) Объём полномочий на использование произведения архитектуры. На каждый способ использования предоставляется либо отдельная лицензия, либо лицензия на полный объём полномочий.

в) Количество объектов недвижимого имущества, созданных в результате практической реализации произведения архитектуры. Каждая практическая реализация одного произведения архитектуры осуществляется на основании отдельной лицензии.

3.3.4. Для целей настоящего Соглашения объект капитального строительства считается фактически созданным в результате практической реализации Произведения архитектуры вне зависимости от:

1) стадии строительства (завершён или нет);

2) ввода объекта в эксплуатацию;

3) постановки на кадастровый учёт;

4) наличия или отсутствия регистрации права собственности на него,

при условии, что на текущей стадии строительно-монтажных работ возможно выявить и соотнести с Произведением архитектуры воплощённые в объекте архитектурные решения (планировочные и объёмно-пространственные решения).

4. Объём полномочий, предоставляемых лицензий Пользователя

4.1. Пользователь Лицензии на Проектное освоение территории вправе:

4.1.1. Воспроизводить и доводить до всеобщего сведения (в том числе размещать на сайте, в соцсетях, в рекламных материалах) Произведения архитектуры, перечень которых согласован в договоре с Пользователем, — исключительно в целях продвижения продажи земельных участков и домов в составе указанной территории, подлежащей проектному освоению.

При этом обязательно указание на идентификатор осваиваемой территории с привязкой к её адресной части — с указанием населённого пункта, района, микрорайона, квартала, жилищного комплекса (например: «коттеджный посёлок „Солнечный Город“ вблизи деревни Борки, городского округа Истра, Московской области»).

Воспроизведение допускается только в исходном виде без каких-либо изменений, искажений, кадрирования, наложения фильтров, графических эффектов или иных модификаций. Не допускается использование изображения в виде, качестве и контексте, которые могут исказить или умалить деловой имидж Лицензиара, репутацию автора либо создать ложное впечатление о причастности Лицензиара к деятельности третьих лиц.

Право на воспроизведение предоставляется на возмездной основе. Факт предоставления права не означает согласия Лицензиара на любое дальнейшее использование, в том числе в составе коллажей, сравнительных материалов, «до/после» и т. п.

4.1.2. Разрабатывать документацию для строительства Произведения архитектуры — исключительно при наличии прямого письменного указания на такое полномочие в договоре между Лицензиаром и Пользователем, в порядке и на условиях,

предусмотренных таким договором, включая обязательное согласование промежуточных стадий документации с Лицензиаром (не менее двух контрольных точек: эскизная стадия и стадия основных технических решений).

Право на такую разработку предоставляется на возмездной основе и не включает права на самостоятельное утверждение документации без подписи/согласования Лицензиара.

4.1.3. Передавать разработку документации для строительства Произведения архитектуры иным лицам — только при наличии прямого письменного разрешения в договоре, при условии предварительного письменного согласования с Лицензиаром кандидатуры привлекаемого лица (с приложением сведений о квалификации, опыте и портфолио), а также при условии заключения между Пользователем и привлечённым лицом соглашения о конфиденциальности и соблюдении условий настоящего Соглашения.

Право на такую передачу предоставляется на возмездной основе, а Пользователь несёт полную ответственность за действия привлечённых лиц как за свои собственные.

4.1.4. Осуществлять практическую реализацию Произведений архитектуры, перечень которых согласован в договоре между Лицензиаром и Пользователем, без ограничения количества построенных объектов — исключительно в границах территории, подлежащей проектному освоению и прямо указанной в договоре.

Любая реализация за пределами согласованной территории, в том числе на смежных или прилегающих участках, даже при совпадении проектных решений, считается нарушением исключительных прав.

Право на практическую реализацию предоставляется на возмездной основе.

4.1.5. Осуществлять авторский надзор за разработкой документации для строительства (ДДС) Произведения архитектуры — только при наличии прямого указания на такое право в договоре и при условии, что надзор ведётся уполномоченным специалистом, квалификация которого предварительно согласована с Лицензиаром.

Право на авторский надзор за разработкой документации предоставляется на возмездной основе и не даёт права вносить изменения в архитектурные решения без письменного согласия Лицензиара.

4.1.6. Осуществлять авторский надзор за строительством Произведения архитектуры — только при наличии прямого указания на такое право в договоре, с обязательным ведением журнала авторского надзора по установленной форме и предоставлением Лицензиару ежемесячных отчётов с фотофиксацией этапов строительства.

Право на авторский надзор за строительством предоставляется на возмездной основе.

4.1.7. Осуществлять строительный надзор при практической реализации Произведения архитектуры — только при наличии прямого указания на такое право в договоре, при этом строительный надзор не может подменять авторский и не даёт права корректировать архитектурные решения.

Право на строительный надзор предоставляется на возмездной основе.

4.2. Пользователь лицензии на Отдельное применение **вправе:**

4.2.1. Воспроизводить и доводить до всеобщего сведения (в том числе размещать на сайте, в соцсетях, в рекламных материалах) Произведения архитектуры, перечень которых согласован в договоре с Пользователем.

Воспроизведение допускается исключительно в исходном виде: без изменений, кадрирования, фильтров, наложений и любых иных модификаций. Запрещено использование в коллажах, сравнительных материалах, «до/после», а также в любом контексте, который может исказить или умалить деловой имидж Лицензиара либо репутацию автора.

Право на воспроизведение предоставляется на возмездной основе.

4.2.2. Пользоваться маркетинговыми и рекламными ресурсами Лицензиара — только в рамках согласованных кампаний и при условии предварительного письменного согласования перечня и содержания

размещаемых материалов. Настройка рекламных и маркетинговых ресурсов Лицензиара в интересах Пользователя применительно к территории, в рамках которой Пользователь осуществляет полномочия по Соглашению и Договору, осуществляется на возмездной основе. Условия оплаты могут быть согласованы как в Договоре между Лицензиаром и Пользователем, так и в отдельном соглашении.

Лицензиар вправе в одностороннем порядке приостановить доступ Пользователя к маркетинговым ресурсам при выявлении нарушений условий использования, в том числе при размещении материалов, не соответствующих согласованным макетам.

4.2.3. Разрабатывать документацию для строительства Произведения архитектуры — только при наличии прямого письменного указания на такое полномочие в договоре, в порядке и на условиях, предусмотренных договором, включая обязательное предварительное согласование ключевых технических решений с Лицензиаром.

Право на разработку предоставляется на возмездной основе. Самостоятельное утверждение документации без согласования с Лицензиаром запрещено.

4.2.4. Передавать разработку документации для строительства Произведения архитектуры иным лицам — только при наличии прямого разрешения в договоре, при условии предварительного письменного согласования кандидатуры привлекаемого лица, а также при наличии у привлекаемого лица соглашения о конфиденциальности, соответствующего требованиям Лицензиара.

Пользователь несёт полную ответственность за соблюдение условий Соглашения привлечёнными лицами. Право на передачу предоставляется на возмездной основе.

4.2.5. Осуществлять практическую реализацию Произведений архитектуры, перечень которых согласован в договоре, — исключительно на конкретных земельных участках, прямо указанных в договоре (с кадастровыми номерами).

Реализация на любом ином участке, в том числе смежном или приобретённом в ходе исполнения договора, допускается только после

дополнительного письменного согласования с Лицензиаром и оформления отдельного приложения к договору.

Право на практическую реализацию предоставляется на возмездной основе.

4.2.6. Осуществлять авторский надзор за разработкой документации для строительства (ДДС) Произведения архитектуры — только при наличии прямого указания в договоре и при условии согласования специалиста, осуществляющего надзор.

Право предоставляется на возмездной основе; любые корректировки архитектурных решений допускаются исключительно с письменного согласия Лицензиара.

4.2.7. Осуществлять авторский надзор за строительством Произведения архитектуры — только при наличии прямого указания в договоре, с обязательным ведением журнала авторского надзора и предоставлением Лицензиару отчётов не реже одного раза в месяц с фотофиксацией.

Право предоставляется на возмездной основе.

4.2.8. Осуществлять строительный надзор при практической реализации Произведения архитектуры — только при наличии прямого указания в договоре; строительный надзор не заменяет авторский и не даёт права на изменение проектных решений.

Право предоставляется на возмездной основе.

4.3. Контроль и отчётность.

4.3.1. Пользователь обязан по запросу Лицензиара предоставлять сведения об использовании Произведений архитектуры, в том числе:

а) перечень участков, на которых осуществляется реализация (с кадастровыми номерами);

б) копии договоров на разработку документации и на строительство;

в) сведения о привлечённых подрядчиках и проектировщиках;

г) отчёты по авторскому надзору (журналы, фотофиксацию, акты).

Срок предоставления запрашиваемых сведений — не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения запроса.

5. Ограничения

5.1. Ограничения в отношении Партнёра.

Партнёру запрещено любое использование Произведений архитектуры за пределами объёмов, прямо разрешённых настоящим Лицензионным соглашением и Договором, заключённым между Лицензиаром и Партнёром, без предварительного письменного согласия Лицензиара. В отсутствие такого согласия недопустимы, в частности:

5.1.1. Внесение любых изменений в Произведение архитектуры, включая масштабирование (увеличение/уменьшение), цветовое или фактурное переосмысление, перепланировку либо иные модификации, независимо от цели и степени вмешательства без письменного согласия Лицензиара или без заключения отдельного соглашения, регламентирующего такой объём работ.

5.1.2. Самостоятельная разработка документации для строительства Произведения архитектуры без письменного согласия Лицензиара или без заключения отдельного соглашения, регламентирующего такой объём работ.

5.1.3. Передача разработки документации для строительства иным лицам (включая подрядчиков, субподрядчиков, технических заказчиков) без прямого письменного разрешения Лицензиара, оформленного в виде отдельного документа с указанием исполнителя и границ его полномочий.

5.1.4. Участие в практической реализации Произведения архитектуры (в том числе через привлечение третьих лиц) без письменного согласия Лицензиара.

5.1.5. Осуществление авторского надзора за разработкой документации для строительства без прямого письменного согласия Лицензиара.

5.1.6. Передача полномочий по авторскому надзору за разработкой документации иным лицам без письменного согласия Лицензиара; при этом даже при наличии такого согласия ответственность за действия привлечённого лица несёт Партнёр.

5.1.7. Осуществление авторского надзора за практической реализацией Произведения архитектуры без прямого письменного согласия Лицензиара.

5.1.8. Передача полномочий по авторскому надзору за практической реализацией иным лицам без письменного согласия Лицензиара с сохранением ответственности Партнёра за соблюдение условий Соглашения.

5.1.9. Осуществление строительного надзора за строительно-монтажными работами при практической реализации Произведения архитектуры без прямого письменного согласия Лицензиара.

5.1.10. Передача полномочий по строительному надзору иным лицам без письменного согласия Лицензиара, при этом Партнёр остаётся ответственным за любые нарушения, допущенные привлечёнными лицами.

5.2. Ограничения в отношении Пользователя

Пользователю запрещено любое использование Произведений архитектуры за пределами полномочий, прямо предоставленных настоящим Лицензионным соглашением и Договором, заключённым между Лицензиаром и Пользователем, без предварительного письменного согласия Лицензиара. В отсутствие такого согласия недопустимы, в частности:

5.2.1. Внесение любых изменений в Произведение архитектуры, включая масштабирование, цвето-фактурные корректировки, перепланировки и иные модификации.

5.2.2. Самостоятельная разработка документации для строительства без письменного согласия Лицензиара и отдельного договорного оформления такого объёма работ.

5.2.3. Передача разработки документации иным лицам (подрядчикам, субподрядчикам и пр.) без прямого письменного согласия Лицензиара и при отсутствии у привлечённого лица обязательства соблюдать условия Соглашения.

5.2.4. Осуществление авторского надзора за разработкой документации без прямого письменного согласия Лицензиара.

5.2.5. Передача полномочий по авторскому надзору за разработкой документации иным лицам без письменного согласия Лицензиара (с сохранением ответственности Пользователя).

5.2.6. Осуществление авторского надзора за практической реализацией Произведения архитектуры без прямого письменного согласия Лицензиара.

5.2.7. Передача полномочий по авторскому надзору за практической реализацией иным лицам без письменного согласия Лицензиара (с сохранением ответственности Пользователя).

5.2.8. Осуществление строительного надзора при реализации Произведения архитектуры без прямого письменного согласия Лицензиара.

5.2.9. Передача полномочий по строительному надзору иным лицам без письменного согласия Лицензиара (с сохранением ответственности Пользователя).

5.3. Дополнительные ограничения для Пользователя по лицензии на проектное освоение территории

5.3.1. Воспроизведение и доведение до всеобщего сведения (в том числе размещение на сайтах, в соцсетях, в печатных и цифровых рекламных материалах) Произведений архитектуры допускается исключительно в целях продвижения продажи земельных участков и домов в составе территории, прямо идентифицированной в Договоре как территория, подлежащая проектному освоению, с обязательным указанием её идентификаторов и адресной привязки (населённый пункт, район, микрорайон, квартал, жилищный комплекс и т. п.).

Любое воспроизведение за пределами этой территории либо в целях, не связанных с продвижением указанной территории, считается использованием Произведения архитектуры без согласия Лицензиара.

5.3.2. Практическая реализация Произведения архитектуры допускается только в пределах количества земельных участков, прямо согласованных в Договоре.

Реализация на любом дополнительном участке, включая смежные, вновь приобретённые или объединённые, разделенные, образованные в результате перераспределения, допускается исключительно после заключения дополнительного соглашения с Лицензиаром.

Превышение согласованного количества участков квалифицируется как использование Произведения архитектуры без согласия Лицензиара.

5.4. Дополнительные ограничения для Пользователя по лицензии на Отдельное применение

5.4.1. Воспроизведение, доведение до всеобщего сведения и практическая реализация Произведения архитектуры допускаются исключительно в пределах границ административно-территориального устройства субъекта РФ, в отношении которого действует Лицензия.

Любое использование за пределами указанного субъекта РФ (включая размещение рекламы, ориентированной на иные регионы, и реализацию проекта на смежных территориях) считается использованием без согласия Лицензиара.

5.5. Обязательное привлечение Лицензиара при отсутствии соответствующих прав

5.5.1. Если в составе предоставленной Партнёру или Пользователю Лицензии отсутствуют права на:

а) внесение изменений в архитектурные решения Произведения архитектуры;
б) разработку документации для строительства (ДдС) на основе Произведения архитектуры;

в) передачу прав на разработку ДдС иным лицам;
г) осуществление авторского надзора за разработкой ДдС;
д) передачу полномочий по авторскому надзору за разработкой ДдС иным лицам;
е) осуществление строительного надзора,

то Партнёр или Пользователь не вправе самостоятельно либо через привлечённых третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков, технических заказчиков и иных лиц) осуществлять указанные действия, даже если такие действия формально квалифицируются как «сопутствующие» или «технические».

5.5.2. При возникновении необходимости в совершении любого из перечисленных действий Партнёр или Пользователь, не имеющие соответствующей лицензии, обязан направить Лицензиару письменную заявку, содержащую:

а) описание объёма планируемых работ;

б) сроки выполнения;

в) сведения о предполагаемых исполнителях (при наличии);

г) обоснование необходимости таких работ.

Заявка должна быть направлена на официальный электронный адрес Лицензиара, указанный в реквизитах Соглашения, с приложением сканированной копии, подписанной уполномоченным лицом.

5.5.3. Стоимость оказания соответствующих услуг определяется по Прайс-листу Лицензиара, действующему на дату направления заявки. Оплата подлежит внесению до начала оказания услуг, если иное прямо не согласовано в отдельном письменном документе.

5.5.4. Отсутствие письменного согласия Лицензиара на выполнение указанных работ, а также отсутствие отдельного соглашения на их выполнение, означает запрет на такие работы.

5.5.5. Самостоятельное выполнение указанных работ либо поручение их третьим лицам в отсутствии соответствующей лицензии, без письменного согласия Лицензиара квалифицируется как грубое нарушение условий Лицензии и влечёт применение мер

ответственности, предусмотренных разделом 7 настоящего Соглашения, включая взыскание компенсации и (или) изъятие доходов, полученных в результате такого использования.

5.6. Требования к маркировке и недопущению введения в заблуждение

5.6.1. При использовании Произведений архитектуры в маркетинговых, рекламных и иных коммерческих целях Партнёру и Пользователю строго запрещено:

а) выдавать Произведение архитектуры (в том числе архитектурные решения, содержащиеся в практически реализованном Пользователем объекте) за собственное произведение, разработку или проект;

б) создавать впечатление о причастности Лицензиара к практической реализации Произведения архитектуры, если такая причастность прямо не предусмотрена Соглашением или отдельным договором;

в) использовать обозначения, фирменные стили, элементы оформления, способные ввести потребителя в заблуждение относительно авторства или правообладателя.

5.6.2. При использовании Произведений архитектуры Партнером или Пользователем способами воспроизведения, доведения до всеобщего сведения, реализации, обязательным является указание на автора и (или) правообладателя в форме, согласованной с Лицензиаром (например, «Архитектурное решение: [наименование]/автор [Ф. И. О.]», «Проект разработан на основе произведения архитектуры Лицензиара [наименование]»).

Формат, место и размер размещения такой информации должны быть согласованы письменно до начала использования.

6. Цена лицензии (размер вознаграждения за использование произведения архитектуры и (или) порядок расчета вознаграждения).

6.1. Цена лицензий по способам использования:

6.1.1. Цена лицензии на воспроизведение и доведение до всеобщего сведения в целях реализации маркетинговых и рекламных мероприятий:

а) Проектное освоение территории: 250 000,00 руб. за одно Произведение архитектуры на весь период реализации проекта.

б) Отдельное применение: 350 000,00 руб. в год за одно Произведение архитектуры.

6.1.2. Практическая реализация Произведения архитектуры

а) Проектное освоение территории: 300 000,00 руб. за однократную реализацию.

б) Отдельное применение: 400 000,00 руб. за однократную реализацию.

6.2. Внесение изменений в архитектурные решения и разработка документации для строительства

6.2.1. Внесение изменений в Произведение архитектуры

а) Проектное освоение территории: 43 200,00 руб. за один пакет изменений.

б) Отдельное применение: 65 000,00 руб. за один пакет изменений.

6.2.2. Разработка документации для строительства

а) Проектное освоение территории: 180 000,00 руб. за один комплект документации для строительства по одному Произведению архитектуры.

б) Отдельное применение: 240 000,00 руб. за один комплект документации для строительства по одному Произведению архитектуры.

6.3. Авторский и строительный надзор

6.3.1. Авторский надзор за разработкой документации для строительства по одному Произведению архитектуры, передача полномочий на авторский надзор за разработкой документации для строительства по одному Произведению архитектуры иным лицам.

а) Авторский надзор за разработкой документации для строительства по одному Произведению архитектуры: 35 000,00 руб. за один комплект по одному Произведению архитектуры.

б) Передача полномочий на авторский надзор за разработкой документации для строительства: 40 000,00 руб. за один комплект по одному Произведению архитектуры.

6.3.2. Авторский надзор за практической реализацией одного Произведения архитектуры, Передача полномочий на авторский надзор за реализацией иным лицам

а) Авторский надзор за практической реализацией одного Произведения архитектуры: 140 000,00 руб. за один объект.

б) Передача полномочий на авторский надзор за реализацией иным лицам:160 000,00 руб. за один объект.

6.3.3. Строительный надзор за практической реализацией одного Произведения архитектуры, передача полномочий на строительный надзор за реализацией иным лицам

а) 100 000,00 руб. за один объект

б) 200 000,00 руб. за один объект

6.4. Цена пакетных лицензий

6.4.1. Пакетная лицензия включает в себя следующие полномочия Пользователя:

а) Внесение изменений в архитектурные решения, содержащиеся в Произведениях архитектуры, в порядке, установленном Договором между Пользователем и Лицензиаром.

б) Разработка документации для строительства Произведения архитектуры.

г) Передача разработки документации для строительства Произведения архитектуры иным лицам, в порядке, установленном Договором между Пользователем и Лицензиаром.

д) Осуществление авторского надзора за разработкой документации для строительства Произведения архитектуры.

е) Передача осуществления авторского надзора за разработкой документации для строительства Произведения архитектуры иным лицам.

ж) Осуществление строительного надзора за практической реализацией Произведения архитектуры.

и) Практическая реализация Произведения архитектуры.

6.4.2. Стоимость пакетной лицензии на проектное освоение территории: 650 000,00 руб. за каждое Произведение архитектуры, которое предполагается к практической реализации в рамках проекта по освоению территории.

6.4.3. Стоимость пакетной лицензии на Отдельное применение 1 150 000,00 руб. за каждое Произведение архитектуры.

6.5. Специальные условия для пакетной лицензии на проектное освоение (только для этого режима)

а) Фиксированная цена на весь срок проекта. При проектном освоении стоимость пакета не пересматривается при увеличении сроков строительства или количества этапов.

б) Право на 3 бесплатных консультации по адаптации Произведения архитектуры к условиям площадки (инженерные изыскания, рельеф, ограничения).

в) Бонус: при приобретении пакетных лицензий на 3 и более Произведения архитектуры предоставляется скидка — 20%. С учетом скидки цена пакетной лицензии составляет: 520 000,00 руб. за одно Произведение архитектуры.

г) Пользователь приобретет возможность в течение срока реализации проекта по освоению территории три раза бесплатно произвести замену одного Произведения архитектуры.

7. Ответственность за нарушение условий лицензии и неправомерное использование Произведения архитектуры

7.1. Нарушением условий лицензии (неправомерным использованием Произведения архитектуры) считается любое использование, осуществлённое:

а) без покупки лицензии либо за пределами предоставленных лицензией прав;

б) способом, не предусмотренным лицензией (например, искажение архитектурных решений при воспроизведении, практической реализации, переработка/внесение изменений при отсутствии такого прав);

в) на территории, не включённой в лицензию (за пределами субъекта РФ для Отдельного применения; за пределами согласованной территории проектного освоения);

г) в количестве, превышающем согласованное (более чем на указанном числе участков/объектов);

д) с передачей прав третьим лицам (сублицензирование, предоставление доступа к документации, передача BIM-модели, чертежей и т. п.) без письменного согласия Лицензиара;

е) с искажением сведений об авторе и правообладателе либо с отсутствием обязательной ссылки на автора/правообладателя в маркетинговых и рекламных материалах;

ж) путём незаконной разработки документации для строительства — подготовки документации для строительства без соответствующего права;

з) путём незаконного внесения изменений — любой корректировки архитектурных решений (планировок, фасадов, объёмно-пространственной композиции) без права на внесение изменений;

и) путём неправомерного надзора — осуществления авторского или строительного надзора либо передачи этих полномочий без отдельного права и/или согласия Лицензиара.

к) разработка документации для строительства и практическая реализация Произведения архитектуры в отсутствии авторского и строительного надзора.

7.2. Лицензиар вправе по своему выбору применять следующие меры ответственности:

7.2.1. Взыскание компенсации вместо убытков в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2.2. Требовать возмещения убытков, включая упущенную выгоду (ст. 15, 393 ГК РФ), при условии представления Лицензиаром доказательств, подтверждающих их размер.

7.2.3. Требовать прекращения действий, нарушающих право (в т. ч. запрет на дальнейшее использование, строительство, распространение документации);

7.2.4. Требовать изъятия и уничтожения материальных носителей (печатных экземпляров, носителей с файлами, BIM-моделей) без компенсации;

7.2.5. Требовать публикации судебного акта за счёт нарушителя.

7.2.6. Расторгнуть договор и прекратить права использования Произведения архитектуры в одностороннем порядке при грубом или неоднократном нарушении условий Лицензии.

7.2.7. Требовать взыскания неустойки (штрафа/пени) в размере, установленном договором (см. п. 7.3).

7.3. Договорная неустойка за конкретные виды нарушений

Стороны согласовали следующие размеры неустойки (штрафов) за отдельные нарушения:

7.3.1. Использование за пределами территории лицензии — штраф 300 000,00 руб. за каждый факт неправомерного использования плюс компенсация по ст. 1301 ГК РФ по выбору Лицензиара.

7.3.2. Превышение количества объектов/участков сверх согласованного — штраф 200 000,00 руб. за каждый «лишний» объект/участок плюс компенсация.

7.3.3. Передача прав третьим лицам без согласия Лицензиара — штраф 500 000,00 руб. за каждый случай передачи плюс компенсация; каждый получатель прав квалифицируется как отдельный случай.

7.3.4. Незаконная разработка ДдС без права на разработку — штраф 400 000,00 руб. плюс компенсация в двукратном размере стоимости лицензии на разработку ДДС (для соответствующего режима).

7.3.5. Незаконное внесение изменений без права на изменения — штраф 350 000,00 руб. плюс компенсация в двукратном размере стоимости лицензии на внесение изменений (для соответствующего режима).

7.3.6. Осуществление либо передача полномочий по авторскому/строительному надзору без права — штраф 300 000,00 руб. за каждый комплект/объект плюс компенсация в двукратном размере стоимости соответствующей лицензии.

7.3.7. Отсутствие указания авторства/правообладателя в рекламе и маркетинговых материалах — штраф 100 000,00 руб. за каждый материал/размещение.

При множественности нарушений санкции суммируются.

7.4. Ответственность при передаче прав третьим лицам и субподрядчикам

Пользователь отвечает за действия любых третьих лиц (субподрядчиков, проектировщиков, подрядчиков, рекламных агентств), которым он передал документацию, исходники, файлы, BIM-модель либо поручил выполнение работ, связанных с использованием Произведения архитектуры.

Передача прав третьим лицам допускается только с письменного согласия Лицензиара и на условиях отдельного соглашения. Отсутствие такого согласия не освобождает Пользователя от ответственности.

7.5. Прекращение прав и возврат документации

При расторжении договора или прекращении лицензии:

а) Пользователь обязан немедленно прекратить любое использование Произведения архитектуры всеми способами.

б) Пользователь обязан удалить все копии Произведения архитектуры, ДДС, файлов, BIM-моделей, чертежей, изображений с сайтов, рекламных материалов и любых носителей.

в) По требованию Лицензиара Пользователь предоставляет акт об уничтожении копий и удалении материалов (в т. ч. с серверов, облачных хранилищ, рабочих станций).

г) При отказе от возврата/удаления Лицензиар вправе требовать судебной защиты и взыскания дополнительных санкций.

8. Изъятие доходов Пользователя (Лицензиата) (Disgorgement of Profits)

8.1. В случае использования Произведения Архитектуры с нарушением условий настоящего Соглашения (в том числе за пределами предоставленных прав, в непредусмотренный срок, на непредусмотренной территории, способами, не предусмотренными лицензией, либо с превышением объёма полномочий) Лицензиар вправе требовать от Лицензиата изъятия всех доходов, полученных в связи с таким нарушением, на основании абзаца второго пункта 2 статьи 15 ГК РФ.

8.2. Требование об изъятии доходов может быть предъявлено независимо от наличия вины Лицензиата и от факта причинения Лицензиару убытков. Цель данного механизма — исключить экономическую выгоду от неправомерного использования Проекта и пресечь «эффективное нарушение», при котором доход нарушителя превышает возможные убытки правообладателя.

8.3. Под доходами, подлежащими изъятию, понимаются:

а) выручка от реализации товаров, работ, услуг, в которых использовано Произведение архитектуры;

б) арендные и иные платежи, полученные в связи с использованием Произведение архитектуры;

в) инвестиционный доход, прямо обусловленный использованием Произведение архитектуры с нарушением;

г) экономия расходов, если она непосредственно вызвана неправомерным использованием Произведения архитектуры (например, экономия на собственных разработках архитектурных решений, экономия за счёт отказа от приобретения лицензии и пр.);

д) доходы аффилированных лиц, если доказано, что они получены в результате использования Произведения архитектуры с нарушением условий Соглашения.

8.4. Для определения размера доходов Лицензиат обязан по письменному требованию Лицензиара предоставить в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения требования следующие документы и сведения:

- бухгалтерскую (финансовую) отчётность за соответствующий период;
- выписки по расчётным счетам;
- договоры и первичные учётные документы, подтверждающие получение доходов от реализации объектов/услуг с использованием Произведения архитектуры;
- управленческую отчётность (реестры договоров, калькуляции, отчёты о продажах и т. п.) в части доходов, связанных с использованием Произведения архитектуры.

8.5. Если Лицензиат не предоставляет либо предоставляет заведомо неполные или недостоверные документы, Лицензиар вправе определить размер доходов на основании имеющихся у него доказательств (в том числе расчётов, рыночных данных, сведений о сопоставимых проектах). При этом непредставление документов само по себе не влечёт автоматического признания заявленной Лицензиаром суммы, но может учитываться судом как обстоятельство, затрудняющее установление точного размера доходов.

8.6. При невозможности достоверно определить доходы Лицензиата размер подлежащих изъятию доходов может быть установлен исходя из доходности сопоставимой хозяйственной деятельности Лицензиара либо рыночных показателей доходности аналогичных проектов (с учётом территории, масштаба, типа объектов и иных релевантных параметров).

8.7. Метод расчёта, применённый Лицензиаром, считается разумным и соразмерным, если он основан на объективных данных и общепринятых подходах к определению доходов. Лицензиат вправе представить доказательства, опровергающие расчёт Лицензиара (в том числе альтернативный расчёт, документы о фактических доходах и расходах).

8.8. При определении суммы к изъятию из доходов Лицензиата вычитаются документально подтверждённые расходы, непосредственно связанные с извлечением дохода от неправомерного использования Произведения архитектуры (стоимость материалов, оплата труда, подрядные работы, маркетинг и иные прямые затраты). Бремя доказывания наличия, размера и прямой связи расходов с конкретным нарушением лежит на Лицензиате. Косвенные (общехозяйственные) расходы не подлежат вычету.

8.9. Требование об изъятии доходов применяется в совокупности с иными мерами ответственности, предусмотренными настоящим Соглашением и действующим законодательством (взыскание

неустойки, возмещение убытков, запрет дальнейшего нарушения и т. п.), и не исключает их одновременного применения.

8.10. Устанавливается минимальный порог компенсации в размере 300 000 (трёхсот тысяч) рублей за каждый выявленный факт неправомерного использования Произведения архитектуры способом воспроизведения доведения до всеобщего сведения, и в размере 800 000 (восьмисот тысяч) рублей за каждый выявленный факт неправомерного использования Произведения архитектуры способом практической реализации. Если расчёт по пунктам 8.3–8.8 даёт сумму ниже указанного порога, Лицензиар вправе требовать выплаты минимальной суммы за такой факт.

8.11. Факт нарушения фиксируется Сторонами путём составления двустороннего акта либо одностороннего акта Лицензиара при отказе Лицензиата от подписания. Доказательствами нарушения могут служить, в частности, скриншоты, протоколы осмотра сайтов, заключения специалистов, переписка, материалы контрольных закупок, иные документы, позволяющие установить факт и объём неправомерного использования.

8.12. До обращения в суд Лицензиар направляет Лицензиату письменную претензию с расчётом суммы изъятия доходов и приложением подтверждающих документов. Срок для добровольного удовлетворения требования — 10 (десять) рабочих дней с даты направления претензии.

9. Запрет обхода условий (Anti-Circumvention)

9.1. Лицензиат обязуется не совершать действий, прямо или косвенно направленных на обход условий настоящего Соглашения, в том числе посредством привлечения аффилированных лиц, создания или использования специальных проектных компаний (SPV), номинальных владельцев, посредников либо иных лиц, фактически действующих в интересах Лицензиата. Для целей настоящего раздела аффилированными лицами признаются лица, находящиеся под прямым или косвенным контролем Лицензиата либо контролирующие

Лицензиата, а также лица, входящие с Лицензиатом в одну группу лиц в соответствии со статьёй 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

9.2. Любое использование Произведения архитектуры третьими лицами (в том числе подрядчиками, субподрядчиками, агентами, дочерними и зависимыми обществами) признаётся использованием Произведения архитектуры самим Лицензиатом, если такое использование осуществляется в интересах Лицензиата, по его поручению либо под его контролем, вне зависимости от наличия прямого договорного отношения между Лицензиаром и третьим лицом. Факт использования в интересах Лицензиата подтверждается, в частности, получением Лицензиатом дохода, экономии расходов либо иного экономического эффекта от такого использования.

9.3. В случае выявления факта неправомерного использования Произведения архитектуры через третьих лиц Лицензиат и указанные третьи лица несут перед Лицензиаром солидарную ответственность за нарушение условий Соглашения, включая обязанность по изъятию доходов (раздел 8), уплате неустойки и возмещению убытков. При этом Лицензиар вправе предъявить требования в полном объёме к любому из солидарных должников по своему выбору.

9.4. Уступка прав, перевод долга, передача функций, обязанностей или отдельных полномочий по реализации проекта либо по использованию Произведения архитектуры третьим лицам не освобождает Лицензиата от ответственности по настоящему Соглашению. Лицензиат остаётся полностью ответственным за соблюдение условий лицензии независимо от привлечения третьих лиц к исполнению своих обязательств или к использованию Произведения архитектуры.

9.5. Лицензиат обязан заблаговременно (не позднее 5 (пяти) рабочих дней до начала привлечения третьего лица к использованию Произведения архитектуры) письменно уведомить Лицензиара о планируемом привлечении такого лица, указав его наименование, ИНН,

характер предполагаемого использования Произведения архитектуры и основания привлечения (договор, поручение, техническое задание и т. п.). Непредставление уведомления либо предоставление заведомо недостоверных сведений рассматривается как нарушение пункта 9.1 настоящего Соглашения.

9.6. Лицензиар вправе проводить выборочную проверку соблюдения запрета на обход условий, в том числе путём запроса у Лицензиата документов, подтверждающих цепочку исполнителей и характер использования Произведения архитектуры (договоры, акты, платёжные документы, исполнительная документация). Лицензиат обязан предоставить запрашиваемые документы в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения запроса.

9.7. В случае установления факта обхода условий Соглашения через структуру взаимосвязанных сделок или цепочку лиц (в том числе через последовательную передачу прав или функций между несколькими лицами) все участники такой цепочки признаются действующими в интересах Лицензиата и подлежат привлечению к солидарной ответственности в порядке, предусмотренном пунктом 9.3 настоящего Соглашения. При этом экономическая сущность отношений (фактический контроль, распределение доходов, общие бенефициары) имеет приоритет над их формальным оформлением.

9.8. Положения настоящего раздела сохраняют силу в течение всего срока действия Соглашения, а также в течение 3 (трёх) лет после прекращения действия Соглашения в части ответственности за нарушения, допущенные в период его действия.

10. Уведомление третьих лиц (информирование покупателей, инвесторов, конечных пользователей)

10.1. Лицензиат обязан обеспечить информирование любых третьих лиц, приобретающих объекты недвижимости, инвестирующих в проект либо иным образом участвующих в реализации проекта на основе Произведения архитектуры (включая покупателей земельных участков, дольщиков, инвесторов, арендаторов), о наличии у

Лицензиара исключительных прав на Произведение архитектуры и об ограничениях, вытекающих из режима авторских прав.

10.2. Информирование осуществляется путём включения в договоры с третьими лицами (договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве, инвестиционный договор, предварительный договор, договор аренды и иные аналогичные документы) одного из следующих элементов:

- прямого указания на то, что объект создан на основе Произведения архитектуры, права на который принадлежат Лицензиару;
- ссылки на настоящее Соглашение и на факт наличия лицензии на использование Произведения архитектуры;
- оговорки о недопустимости дальнейшего копирования, тиражирования, воспроизведения Произведения архитектурыбез согласия Лицензиара;
- уведомления о том, что любые попытки переработки или адаптации Произведения архитектуры третьими лицами могут расцениваться как нарушение авторских прав и повлекут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

10.3. В рекламных, маркетинговых и информационных материалах (включая сайты, лендинги, презентации, буклеты, видеоролики, посты в социальных сетях, объявления на площадках объявлений), распространяемых Лицензиатом либо привлечёнными им лицами в целях привлечения покупателей и инвесторов, обязательно размещается следующая информация:

- указание на авторство Произведения архитектуры (фамилия, имя, отчество автора/наименование правообладателя);
- упоминание о лицензионном характере использования Произведения архитектуры;

- предупреждение о запрете копирования и тиражирования архитектурных решений без согласия правообладателя.

Формат размещения информации должен обеспечивать её читаемость и воспринимаемость без дополнительных действий со стороны пользователя (не допускается размещение сведений мелким шрифтом, в неявных местах, в формате, требующем скачивания файлов для ознакомления).

10.4. При продаже объектов недвижимости, созданных на основе Произведения архитектуры, Лицензиат обязан предоставить покупателю письменное уведомление (в виде отдельного документа либо неотъемлемой части договора) о следующем:

- о том, что архитектурные решения объекта являются охраняемым результатом интеллектуальной деятельности;

- об ограничениях на дальнейшее использование архитектурных решений (запрет на копирование внешнего и внутреннего облика Произведения архитектуры, повторное применение проекта на других участках, передачу чертежей третьим лицам и т. п.);

- о возможных правовых последствиях нарушения авторских прав (взыскание компенсации, изъятие доходов, судебные споры).

Такое уведомление считается надлежащим, если оно подписано уполномоченным лицом Лицензиата, содержит дату и реквизиты, а также подтверждение ознакомления покупателя (подпись, отметка, электронная подпись либо иной способ фиксации согласия).

10.5. Лицензиат несёт ответственность за действия привлечённых им рекламных агентств, маркетологов, риелторов, агрегаторов и иных лиц, распространяющих информацию о проекте, в части соблюдения требований пунктов 10.2–10.4 настоящего Соглашения. Отсутствие прямого контроля над формулировками в материалах третьих лиц не освобождает Лицензиата от обязанности обеспечить соответствие таких материалов требованиям настоящего раздела.

10.6. В случае внесения изменений в условия настоящего Соглашения, затрагивающих объём и порядок использования Произведения архитектуры, Лицензиат обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты вступления изменений в силу актуализировать все используемые договоры, рекламные и информационные материалы с учётом новых условий.

10.7. Подтверждением исполнения обязанности по информированию третьих лиц служат:

- копии договоров с включёнными оговорками;
- скриншоты рекламных материалов, размещённых в сети Интернет;
- образцы печатной продукции (буклеты, листовки) с указанием тиража и даты выпуска;
- иные документы, позволяющие установить факт и содержание доведённой до третьих лиц информации.

Лицензиат обязан хранить указанные документы в течение всего срока действия Соглашения и 3 (трёх) лет после его прекращения.

10.8. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Лицензиатом обязанностей, предусмотренных настоящим разделом, признаётся существенным нарушением условий Соглашения и даёт Лицензиару право требовать:

- уплаты неустойки в размере 10 000,00 руб. за каждый выявленный случай непредоставления либо ненадлежащего предоставления информации;
- возмещения убытков, вызванных распространением недостоверной или неполной информации о правах на Произведения архитектуры;
- прекращения дальнейшего использования Произведения архитектуры до устранения нарушений.

11. Разрешение споров и договорная подсудность

11.1. Подсудность споров

Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора либо в связи с ним (в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, изменения, расторжения, действительности, а также требований о взыскании компенсации, неустойки, доходов (disgorgement of profits), убытков, неосновательного обогащения), подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

11.2. Автономность условия о подсудности

Стороны прямо соглашаются, что положения ст. 37 АПК РФ о договорной подсудности применяются к спорам по настоящему Договору. Условие о подсудности, установленное п. 11.1, действует независимо:

- от места нахождения (регистрации) любой из Сторон;
- от места исполнения Договора;
- от статуса Договора (в том числе в случае признания Договора недействительным, незаключённым либо расторгнутым).

Условие о подсудности сохраняет силу и применяется к любым правопреемникам Сторон (в том числе при уступке прав, переводе долга, отчуждении объектов недвижимости, созданных с использованием Произведения архитектуры), а также к любым требованиям, связанным с использованием Произведения архитектуры.

11.3. Обязательный досудебный порядок урегулирования

До обращения в суд Сторона, считающая свои права нарушенными, обязана направить другой Стороне письменную претензию, содержащую:

- суть нарушения и ссылки на нарушенные пункты Договора;

- расчёт заявленных требований (компенсации, неустойки, взыскиваемых доходов и т. п.);

- перечень прилагаемых подтверждающих документов.

Претензия может быть направлена:

- по адресу, указанному в реквизитах Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

- на электронную почту, указанную в реквизитах Сторон, с приложением скан-копии претензии и подтверждающих документов; при этом направление по электронной почте считается надлежащим, если отправитель может подтвердить факт отправки и получения (логи, отчёты почтового сервиса и т. п.).

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и направить письменный ответ в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения.

Неполучение ответа в указанный срок либо отказ в удовлетворении претензии даёт право обратиться в Арбитражный суд Московской области. К исковому заявлению прилагается копия претензии и доказательства её направления/вручения.

11.4. Особенности для цепочки контрагентов и отчуждения объектов

В случае:

- уступки прав и/или перевода долга по Договору;

- отчуждения земельных участков, объектов недвижимости либо прав на них, созданных с использованием Произведения архитектуры;

- привлечения новых подрядчиков, субподрядчиков, технических заказчиков,

условие о подсудности (п. 11.1) сохраняет силу для всех правопреемников и иных лиц, чьи действия/бездействие связаны с использованием Произведения архитектуры, и применяется к требованиям о защите исключительного права, взыскании компенсации, неустойки и доходов (disgorgement of profits).

11.5. Исключения из договорной подсудности

Стороны признают, что договорная подсудность, установленная п. 11.1, не применяется в случаях, когда АПК РФ установлена исключительная подсудность (ст. 38 АПК РФ). В частности, если требование непосредственно связано с правами на недвижимое имущество и подлежит рассмотрению по месту нахождения объекта недвижимости, спор рассматривается в арбитражном суде по месту нахождения такого объекта.

При этом все иные требования (взыскание компенсации, неустойки, доходов, убытков, признание действий незаконными, пресечение нарушений и т. п.) подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области в соответствии с п. 11.1.

11.6. Распределение судебных расходов и обеспечительные меры

Лицензиар вправе ходатайствовать о применении обеспечительных мер (в т. ч. запрете на строительство, запрете на распространение документации/BIM-моделей, блокировке сайтов, аресте денежных средств) в Арбитражном суде Московской области.

Судебные расходы (госпошлина, расходы на экспертизу, нотариальные действия по фиксации доказательств, услуги представителей) подлежат взысканию с проигравшей Стороны в порядке, установленном АПК РФ.