

УДК 34**Развитие правового регулирования защиты интеллектуальные активы в сфере недвижимости****Байкалова Ольга Алексеевна**

Магистрант,
Новосибирский национальный исследовательский
государственный университет,
630090, Российская Федерация, Новосибирск, ул. Пирогова, 2;
e-mail: ol.podshivalova@mail.ru

Гулиева Земфира Адыгезаловна

Магистрант,
Новосибирский национальный исследовательский
государственный университет,
630090, Российская Федерация, Новосибирск, ул. Пирогова, 2;
e-mail: gulieva01@internet.ru

Аннотация

Интеллектуальная собственность играет важную роль в современном бизнесе, определяя его конкурентоспособность и защищая его активы. В сфере недвижимости использование авторских прав, товарных знаков, служебных произведений и режима коммерческой тайны сопряжено с особыми рисками. В статье рассматриваются типичные ситуации, связанные с нарушением интеллектуальных прав, и приводятся примеры из судебной практики. Понимание и эффективное управление этими рисками помогут компаниям избежать финансовых и репутационных потерь. В заключении показано, что интеллектуальная собственность требует постоянного контроля и системного подхода. В сфере недвижимости компании должны внимательно следить за использованием авторских произведений, регистрировать товарные знаки, защищать конфиденциальную информацию и четко прописывать условия создания служебных произведений. Только так можно избежать финансовых потерь, судебных разбирательств и сохранить деловую репутацию на высоком уровне.

Для цитирования в научных исследованиях

Байкалова О.А., Гулиева З.А. Развитие правового регулирования защиты интеллектуальные активы в сфере недвижимости // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 9А. С. 186-191.

Ключевые слова

Интеллектуальная собственность, авторское право, товарный знак, коммерческая тайна, служебные произведения, судебная практика, риски бизнеса, недвижимость.

Введение

Интеллектуальная собственность – важнейший нематериальный актив любого бизнеса, который требует тщательного управления и защиты. Неправильное использование объектов интеллектуальной собственности может привести к финансовым убыткам и судебным спорам. В сфере недвижимости риски, связанные с интеллектуальной собственностью, особенно высоки из-за специфики работы с архитектурными проектами, дизайном интерьеров, визуализацией объектов и брендингом жилых комплексов. Рассмотрим основные виды таких рисков на конкретных примерах из судебной практики.

Основная часть

Авторское право защищает оригинальные произведения, созданные в процессе творческой деятельности. В недвижимости это могут быть как архитектурные проекты и дизайн интерьеров, так и рекламные материалы, визуализации объектов и фотографии. Архитектурные чертежи, дизайн-проекты и даже 3D-модели подпадают под защиту авторского права сразу после их создания, независимо от регистрации. Нарушение авторских прав может обернуться для компании серьезными финансовыми потерями и судебными разбирательствами.

Например, Решением Арбитражного суда города Москвы от 11 декабря 2023 года по делу № А40-210414/2023 было взыскано 360 000 рублей за использование изображений из чужого архитектурного проекта в пользу автора такого проекта (из расчета 20 000 рублей за каждое изображение) [Решение Арбитражного суда города Москвы от 11 декабря 2023 года по делу № А40-210414/2023, [www](#)].

Арбитражный суд города Москвы в решении от 20 апреля 2022 года по делу № А40-34612/2022 взыскал 2 700 000 рублей в пользу автора 50 архитектурных проектов за размещение их на сайте нарушителя [Решение Арбитражного суда города Москвы от 20 апреля 2022 года по делу № А40-34612/2022, [www](#)].

Даже фотографии недвижимости, размещенные в рекламных объявлениях, охраняются авторским правом: решением Октябрьского р/с г. Пензы от 29.12.23 по делу № 2-3285/2023 с ООО «Этажи» в пользу автора фотографий было взыскано 400 000 рублей (из расчета 25 000 рублей за фотографию) за использование фотографий в объявлениях на Avito [Решение Октябрьского р/с г. Пензы от 29.12.23 по делу № 2-3285/2023, [www](#)].

Товарные знаки – это обозначения, которые помогают компаниям выделяться на рынке и укреплять свою репутацию. В недвижимости это могут быть названия жилых комплексов, логотипы строительных компаний, слоганы и даже уникальные цветовые комбинации на вывесках. Товарный знак позволяет компании не только защищать свои права на бренд, но и преследовать нарушителей в судебном порядке. Использование чужого товарного знака может обернуться крупными выплатами и потерей деловой репутации.

Так, Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 июля 2019 года по делу № А40-200919/2018 за незаконное использование товарного знака жилого комплекса «Атмосфера» суд взыскал 5 000 000 рублей [Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 июля 2019 года по делу № А40-200919/2018, [www](#)]. В другом случае, связанном с жилым комплексом «Новый Горизонт», по Определению Арбитражного суда Ростовской области от 16 декабря 2022 года по делу № А53-27467/2022 суд обязал компанию

выплатить 3 500 000 рублей компенсации и ежегодно перечислять по 1 000 000 рублей за право использования наименования [Определение Арбитражного суда Ростовской области от 16 декабря 2022 года по делу № А53-27467/2022, [www](#)]. Эти примеры показывают, насколько важно регистрировать свои товарные знаки и внимательно следить за их использованием конкурентами. Регистрация товарного знака предоставляет исключительное право на его использование и значительно упрощает процесс защиты бренда в суде.

Коммерческая тайна охраняет конфиденциальные сведения, которые приносят бизнесу конкурентное преимущество. В сфере недвижимости это могут быть данные о проектах, стратегии ценообразования, клиентская база, планы застройки, инновационные технологии строительства и методы работы. Режим коммерческой тайны позволяет предотвратить утечку этой информации к конкурентам. Однако неправильное оформление документов может свести все усилия на нет. Например, в одной строительной компании сотрудник передал архитектурный проект конкурентам. Работника уволили, но из-за отсутствия введенного режима коммерческой тайны суд в Определении Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23.03.20 № 88-7497/2020 по делу № 2-755/2019 признал увольнение незаконным [Определение Первого КСОЮ от 23.03.20 №88-7497/2020 по делу № 2-755/2019, [www](#)]. Но ввести режим «на бумаге» мало – его необходимо также внедрить в бизнес-процессы и контролировать. Так, Решением Королёвского городского суда (Московская область) от 29.07.2024 по делу № 2-1482/2024 [М-395/2024] суд признал формальность введения режима коммерческой тайны, так как «положение о коммерческой тайне было шаблонным и не учитывало специфику рабочего процесса, сотрудники вели служебную переписку через мессенджеры «WhatsApp» и «Telegram» на служебных ноутбуках, которые выносили за пределы офиса. Не проводилась проверка наличия соглашений о конфиденциальности с контрагентами, а также контроль за соблюдением норм о коммерческой тайне, меры дисциплинарного характера за нарушения не применялись, и сотрудники не получали указаний о необходимости соблюдения режима коммерческой тайны. Таким образом, работник успешно оспорил увольнение и взыскал более 1,6 миллиона рублей, включая заработную плату за время вынужденного прогула, проценты за ее задержку и компенсацию морального вреда [Решение Королёвского городского суда (Московская область) от 29.07.2024 по делу № 2-1482/2024 [М-395/2024], [www](#)].

Чтобы эффективно защищать конфиденциальные данные, необходимо разрабатывать внутренние положения о коммерческой тайне (установить правила работы с коммерческой тайной, что является коммерческой тайной, как мы ее разглашаем (NDA) с сотрудниками и контрагентами, обозначать защищаемые документы и файлы грифом «Коммерческая тайна», утвердить перечень сотрудников или должностей с доступом к коммерческой тайне, а также формы журналов для учета информации, содержащей коммерческую тайну и контроля доступа к ней.

Служебные произведения – это интеллектуальные результаты труда, созданные сотрудниками в рамках их должностных обязанностей. В сфере недвижимости к таким произведениям относятся архитектурные проекты, дизайнерские решения и концепции благоустройства. Однако по общему правилу авторские права на служебное произведение первоначально принадлежат сотруднику, даже если оно создано по заданию работодателя. Чтобы обеспечить законное использование таких произведений, работодателю необходимо

четко закрепить условия передачи прав в трудовом договоре и должностной инструкции. Также требуется выплачивать сотруднику отдельное авторское вознаграждение помимо заработной платы. Некорректное оформление этих условий может привести к тому, что сотрудник сможет ограничить использование произведения или потребовать дополнительной компенсации за его использование.

Так, в Постановлении президиума Санкт-Петербургского городского суда от 30.11.16 № 44г-157/2016 суд признал за бывшим сотрудником права на архитектурный проект, что позволило ему запретить компании использовать и вносить изменения в этот проект [Постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 30.11.16 № 44г-157/2016, [www](#)]. В другом деле Решением Свердловского р/с г. Перми от 20.06.16 по делу № 2-1791/2016 суд удовлетворил требование сотрудника о вознаграждении за служебное произведение сверх своей зарплаты [Решение Свердловского р/с г. Перми от 20.06.16 по делу № 2-1791/2016, [www](#)].

Чтобы избежать таких ситуаций, необходимо заранее оговаривать условия создания служебных произведений и права на них в трудовых договорах. Также полезно предусматривать порядок выплаты вознаграждений за создание интеллектуальной собственности.

Заключение

Эти примеры наглядно демонстрируют, что интеллектуальная собственность требует постоянного контроля и системного подхода. В сфере недвижимости компании должны внимательно следить за использованием авторских произведений, регистрировать товарные знаки, защищать конфиденциальную информацию и четко прописывать условия создания служебных произведений. Только так можно избежать финансовых потерь, судебных разбирательств и сохранить деловую репутацию на высоком уровне.

Библиография

1. Решение Королёвского городского суда (Московская область) от 29.07.2024 по делу № 2-1482/2024 [М-395/2024] // СПС «КонсультантПлюс».
2. Постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 30.11.16 № 44г-157/2016. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SARB&n=95877#br6kZXU19ItVDIIX>.
3. Решение Свердловского р/с г. Перми от 20.06.16 по делу № 2-1791/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Определение Первого КСОЮ от 23.03.20 №88-7497/2020 по делу № 2-755/2019. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=27466#GjUjZXU7tnBrJk3F>.
5. Определение Арбитражного суда Ростовской области от 16 декабря 2022 года по делу №А53-27467/2022. URL: (https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ef6d69c7-9d4b-4ed5-aca2-4af57d29c70c/ab6f0597-cc28-40e4-9d6a-63496253be45/A53-27467-2022_20221216_Opreделение.pdf?isAddStamp=True).
6. Решение Арбитражного суда города Москвы от 20 апреля 2022 года по делу №А40-34612/2022. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/9a156a0a-7952-4201-beac-60511203aa34/e0830467-0f71-4b56-a7e5-16d18513f425/A40-34612-2022_20220420_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True.
7. Решение Арбитражного суда города Москвы от 11 декабря 2023 года по делу №А40-210414/2023. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b1321961-95a6-47cd-8fea-e6d83b5974ed/5a9c8952-dd50-4948-abf8-119f911dd70f/A40-210414-2023_20231211_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True.
8. Решение Октябрьского р/с г. Пензы от 29.12.23 по делу № 2-3285/2023. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/D3EO8mDLT8r8>.
9. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 июля 2019 года по делу № А40-200919/2018. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/7ba73d03-76c7-4c3a-a2a9-234c4d4eae9d/1b238c4f-0272-45d4-bcd1-b0d1b6b326e2/A40-200919-2018_20190710_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True.

Development of legal regulation for the protection of intellectual assets in the real estate sector

Ol'ga A. Baikalova

Master's Student,
Novosibirsk National Research State University,
630090, 2 Pirogova str., Novosibirsk, Russian Federation;
e-mail: ol.podshivalova@mail.ru

Zemfira A. Gulieva

Master's Student,
Novosibirsk National Research State University,
630090, 2 Pirogova str., Novosibirsk, Russian Federation;
e-mail: gulieva01@internet.ru

Abstract

Intellectual property plays a crucial role in modern business, shaping its competitiveness and protecting its assets. In the real estate sector, the use of copyrights, trademarks, employee-created works, and trade secrets is associated with specific risks. This article examines common situations involving intellectual property violations and provides examples from legal practice. Understanding and effectively managing these risks can help companies avoid financial and reputational losses. In conclusion, it is shown that intellectual property requires constant monitoring and a systematic approach. In the real estate sector, companies should closely monitor the use of copyrighted works, register trademarks, protect confidential information, and clearly spell out the conditions for creating official works. This is the only way to avoid financial losses, litigation and maintain a high-level business reputation.

For citation

Baikalova O.A., Gulieva Z.A. (2024) Razvitie pravovogo regulirovaniya zashchity intellektual'nye aktivy v sfere nedvizhimosti [Development of legal regulation for the protection of intellectual assets in the real estate sector]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (9A), pp.

Keywords

Intellectual property, copyright, trademark, trade secret, employee-created works, legal practice, business risks, real estate.

References

1. *Opreделение Arbitrazhnogo suda Rostovskoi oblasti ot 16 dekabrya 2022 goda po delu №A53-27467/2022* [Determination of the Arbitration Court of the Rostov Region No. A53-27467/2022 of 16 December 2022 in case]. Available at: (https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ef6d69c7-9d4b-4ed5-aca2-4af57d29c70c/ab6f0597-cc28-40e4-9d6a-63496253be45/A53-27467-2022_20221216_Opreделение.pdf?isAddStamp=True).
2. *Postanovlenie Devyatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 10 iyulya 2019 goda po delu № A40-200919/2018*

- [Resolution of the Ninth Arbitration Court of Appeal of July 10, 2019 in case No. A40-200919/2018]. Available at: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/7ba73d03-76c7-4c3a-a2a9-234c4d4eae9d/1b238c4f-0272-45d4-bcd1-b0d1b6b326e2/A40-200919-2018_20190710_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True..
3. *Postanovlenie prezidiuma Sankt-Peterburgskogo gorodskogo suda ot 30.11.16 № 44g-157/2016* [Resolution of the Presidium of the St. Petersburg City Court No. 44g-157/2016 of November 30, 2016]. Available at: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SARB&n=95877#br6kZXU9ItVDIIX>.
 4. *Reshenie Arbitrazhnogo suda goroda Moskvy ot 11 dekabrya 2023 goda po delu № A40-210414/2023* [Decision of the Arbitration Court of Moscow of December 11, 2023 in case No. A40-210414/2023]. Available at: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b1321961-95a6-47cd-8fea-e6d83b5974ed/5a9c8952-dd50-4948-abf8-119f911dd70f/A40-210414-2023_20231211_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True.
 5. *Reshenie Arbitrazhnogo suda goroda Moskvy ot 20 aprelya 2022 goda po delu № A40-34612/2022* [Decision of the Arbitration Court of Moscow of April 20, 2022 in case No. A40-34612/2022]. Available at: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/9a156a0a-7952-4201-beac-60511203aa34/e0830467-0f71-4b56-a7e5-16d18513f425/A40-34612-2022_20220420_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True.
 6. *Reshenie Korolevskogo gorodskogo suda (Moskovskaya oblast') ot 29.07.2024 po delu № 2-1482/2024 [M-395/2024]* [Decision of the Korolev City Court (Moscow Region) of July 29, 2024 in case No. 2-1482/2024 [M-395/2024]]. SPS «KonsultantPlyus» [SPS Consultant].
 7. *Reshenie Sverdlovskogo r/s g. Permi ot 20.06.16 po delu № 2-1791/2016* [Decision of the Sverdlovsk R/S of the city of Perm dated June 20, 2016 in case No. 2-1791/2016]. SPS «Konsul'tantPlyus» [SPS Consultant].
 8. *Opreделение Pervogo KSOYu ot 23.03.20 № 88-7497/2020 po delu № 2-755/2019* [Determination of the First KSOU No. 88-7497/2020 March 23, 2020 of in case No. 2-755/2019]. Available at: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=27466#GjUjZXU7tnBrJk3F>.
 9. *Reshenie Oktyabr'skogo r/s g. Penzy ot 29.12.23 po delu № 2-3285/2023* [Decision of the Oktyabrsky R/S of the city of Penza dated 12/29/23 in case No. 2-3285/2023]. Available at: <https://sudact.ru/regular/doc/D3EO8mDLT8r8>.