

С | R | e

Коммерческая
Недвижимость

№16 (394)

(2) Сентябрь 2021

www.cre.ru



Владимир Ильичев:

«Как показал опыт последнего года, у нас существенно не хватает современных отелей во многих регионах. Чтобы заполнить этот пробел потребуются годы, если не десятилетие.»

За звездой кочевой

6

**Дефицит.
Спекулянты
не у дел**

Актуально

16

Тема номера

34

Гибкая кухня

Тренды

56

Дают – бери

Тенденции

Журнал выпущен при поддержке:



CITY
MALLS PFM

СЕВЕРНАЯ
БАШНЯ

MANAGEMENT
RD

Право слово!



Текст: Екатерина Сиденко,
юрист, BEITEN BURKHARDT
Russia
Фото: Архив CRE



Коворкинг: правовая инструкция по применению

Несмотря на то что коворкинги существуют в мире с 2005 года, а в РФ – с 2008 года, в целом они не стали массовыми, и до сих пор не все понимают, что это. Вокруг коворкингов до сих пор существует много стереотипов, например, что в них работают исключительно фрилансеры или мелкий бизнес. Тем не менее коворкинги показывают устойчивый тренд к росту. А значит, разговор о том, что нужно знать их будущим арендаторам – компаниям, до последнего времени располагавшимся в традиционных офисах, назрел.

В рамках коворкинга как модели существуют определенные концепции. Но, вне зависимости от модели, в любом случае суть коворкинга в том, что клиент коворкинга покупает комплекс оборудования и комплекс услуг: собственно оборудование – мебель, техника, услуги секретарей, доступ к кофе, переговорным, принтерам и т.д. Цена рабочего места может существенно отличаться в зависимости от предлагаемых пакетов услуг.

Что арендовать – помещение или рабочие места?

Сами по себе рабочие места могут быть или не быть индивидуализированными. Их можно арендовать на очень короткие сроки

(от нескольких часов). В целом срок аренды зависит от модели коворкинга. В концепции сервисного офиса сроки аренды, как правило, довольно длительные (1–3 года), тогда как в классическом коворкинге – обычно минимальны.

Все это позволяет предположить, что договор аренды рабочего места в коворкинге, который обычно заключается, имеет мало отношения к классической аренде помещений. Такой договор с правовой точки зрения оценивается как смешанный¹, который содержит элементы разных договоров, предусмотренных законодательством, в данном случае – об аренде движимого имущества

1 П. 3 ст. 421 ГК РФ.

и об оказании услуг. К нему применяются, и этому есть подтверждение в судебной практике, правила о договорах, элементы которых он содержит².

Говоря о конкретном договоре аренды коворкинга, важно четко понимать, идет ли речь об аренде имущества, составляющего рабочее место, или об аренде части помещения, т.е. аренде недвижимости. В последнем случае следует помнить о правилах, связанных с государственной регистрацией, согласно которым договор аренды недвижимости, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации³. При отсутствии регистрации будет считаться незаключенным весь договор⁴. Поэтому если предмет договора или часть предмета будут определены как объект недвижимости, важно учесть нормы законодательства об аренде недвижимости. Это, несомненно, сделает договор несколько более «зарегулированным», но уберезет от рисков, связанных с незаключенностью.

Также есть мнение, что договор аренды рабочего места в коворкинге – это, скорее, непоименованный договор, то есть договор, не предусмотренный законом или иными правовыми актами⁵. С одной стороны, это особая конструкция, фактически «договор на заказ». С другой – к такому договору также могут быть применены нормы об отдельных видах договоров, предусмотренных законом, по аналогии закона в случае сходства отношений и отсутствия их прямого урегулирования соглашением сторон⁶.

В целом как бы стороны ни классифицировали договор аренды рабочего места, важно, чтобы их понимание о том, какой договор (по какому типу) они заключают, совпадало. В противном случае ожидания сторон будут разными, и может возникнуть недопонимание, результатом которого будут ухудшение отношений, претензии, суды. Во избежание этого мы призываем прямо указывать в договоре, какой именно договор заключен – например, смешанный договор, содержащий элементы договора аренды и договора оказания услуг.

2 Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2019 N 09АП-62696/2019 по делу N А40-25999/2019..

3 П. 2 ст. 651 ГК РФ.

4 См., например, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 23.01.2013 по делу N А32-8654/2012.

5 П. 2 ст. 421 ГК РФ.

6 П. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 «О свободе договора и ее пределах».

Риски договора

Какие есть риски при заключении договоров аренды рабочих мест? Разберем вопросы, применимые к смешанным договорам, содержащим элементы договоров оказания услуг и аренды имущества.

Описание предмета договора. В договоре аренды рабочего места крайне важно грамотно описать предмет, т.е. не только какое место должно быть предоставлено, но и какие услуги должны быть оказаны.

Если коворкинг не будет удовлетворять заказчика, то он вправе отказаться от договора возмездного оказания услуг при условии оплаты фактически понесенных расходов. Такое правило действует независимо от того, предусмотрен ли договором или правилами оказания услуг в определенной сфере специальный порядок отказа в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением его контрагентом своих обязательств.

Индивидуализация рабочего места. Часто рабочие места в коворкингах не индивидуализированы, особенно если речь идет о рабочих местах в open space с базовым набором услуг. Но крупным компаниям, в которых практикуется работа большими командами, имеет смысл прописать в договоре индивидуализацию рабочих мест и грамотно отнестись к их расположению, таким образом, чтобы работники, принадлежащие к одной команде, могли работать вместе. Кроме того, следует обратить внимание, что договоры аренды рабочих мест без индивидуализации часто содержат формулировку вроде: «Арендодатель обязуется при наличии свободных мест предоставить Арендатору за плату во





временное пользование одно рабочее место...» Это очень невыгодная формулировка, поскольку позволяет арендодателю фактически не регулировать количество людей в коворкинге и, следовательно, не гарантировать наличие рабочего места для сотрудника арендатора. В пандемию такая формулировка несет еще и риски для здоровья сотрудников. Мы рекомендуем не подписывать договор с такой формулировкой.

Оборудование рабочего места. Важно проверить, чтобы оборудование рабочего места было в собственности коворкинга, либо чтобы он был уполномочен собственником сдавать его в аренду – по правилам для договоров аренды⁷. Практический смысл этого условия заключается в праве собственника или уполномоченного им лица распоряжаться имуществом по своему усмотрению, то есть в наличии возможности оперативно это имущество перенести, заменить, трансформировать и др., по запросу арендатора.

Гибкость рабочего пространства. Очевидно, что переход в коворкинги обоснован прежде всего драматически быстро изменяющимися условиями. Соответственно, пространство тоже должно «уметь» меняться: в договоре должны быть условия о частичном отказе от определенного количества рабочих мест без санкций, а также о возможности трансформации пространства, т.е. буквально «нарезки» помещения, в котором расположены рабочие места, на мини-кабинеты, перестановок мебели, перенастройки оборудования – с возвращением к изначальному варианту при прекращении договора.

7 Ст. 608 ГК РФ.

О самом спорном

Несмотря на то что современный коворкинг – это прежде всего комплекс услуг, суды иногда консервативно трактуют договоры аренды рабочих мест как договоры именно аренды недвижимости. Это подтверждается судебной практикой⁸.

Во избежание этого важно заключить договор, минимально близкий к договору аренды недвижимости, чтобы он не был признан притворной сделкой. На практике такое происходит редко, но полностью исключить такой вариант нельзя. В ходе одного из споров прокурор обратился в суд в интересах госоргана с требованием о признании недействительным заключенного ответчиками договора аренды рабочих мест⁹. Суд удовлетворил иски требования, указав, что из буквального толкования условий спорного договора следовало, что действительная воля сторон была направлена на заключение и передачу в аренду нежилых помещений (именно помещений, а не рабочих мест). Таким образом, оспариваемая сделка была признана притворной (т.е. сделкой, которая совершена с целью прикрыть другую сделку), в данном случае, прикрывающей передачу в пользование нежилых помещений без согласия собственника. К отношениям сторон притворной сделки применяются нормы о сделке, которую они действительно имели в виду, с учетом ее существа и содержания, т.е. в данном случае о договоре аренды. Несмотря на то что данный риск не является критическим, так как действие договора не прекращается, и арендатор рабочих мест их не теряет, мы рекомендуем минимизировать риск такой перекалфикации, чтобы не нести обязанности по договору аренды недвижимости (например, государственная регистрация). Для этого важно изначально не использовать в договоре формулировки, присущие договорам аренды недвижимости, т.е., к примеру, не обозначать предмет аренды как «помещения на втором этаже здания с расположенными рабочими местами».

Стационар в коворкинге

Если компания арендует рабочие места в коворкинге для своих сотрудников на длительный срок, они при

8 См., например, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.11.2014 N Ф06-16554/2013 по делу N А12-3223/2014.

9 Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.02.2012 по делу N А56-21650/2011.

определенных условиях может быть стационарным. В налоговом смысле рабочее место признается стационарным, если оно создано на срок более одного месяца¹⁰.

Соответственно, компания столкнется с необходимостью постановки на налоговый учет по месту нахождения обособленного подразделения¹¹. Это следует учитывать прежде всего тем компаниям, которые переводят весь офис или его часть в коворкинг, находящийся, к примеру, в другом городе. В случае если несколько обособленных подразделений компании находятся в одном муниципальном образовании, постановка организации на учет может быть осуществлена по месту нахождения одного из ее обособленных подразделений, определяемого этой компанией¹².

Одним из вопросов, возникающих при переезде из «традиционного» офиса в коворкинг, является возможность использования адреса коворкинга как юридического. Теоретически это возможно, если предполагается длительная аренда рабочих мест, поскольку не существует прямого запрета на указание в качестве места нахождения заявителя адреса коворкинга.

Однако отказ возможен, и суды, настроенные консервативно, этот отказ могут признать законным.

Так, в одном из дел¹³ суд установил, что коворкинг предоставлял свой адрес для регистрации большому количеству юридических лиц – фактически в помещении площадью менее 20 кв.м было зарегистрировано одновременно 76 (!) юридических лиц. Очевидно, что такие обстоятельства противоречили санитарным нормам и выглядели сомнительно с точки зрения здравого смысла.

Соблюдение норм трудового права и безопасности труда

Нельзя забывать о правилах охраны труда и иных нормах ТК РФ. Работник имеет право на рабочее место,

10 П. 2 ст. 11 НК РФ.

11 П. 1 ст. 83 НК РФ.


12 Письмо Минфина РФ от 24 октября 2017 г. N 03-02-07/1/69592.

13 Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2014 N 18АП-3683/2014 по делу N А76-25555/2013.

соответствующее государственным нормативным требованиям охраны труда. Работодатель, в свою очередь, обязан обеспечивать безопасность и условия труда, соответствующие государственным нормативным требованиям, обеспечивать работников оборудованием, инструментами, технической документацией и иными средствами, необходимыми для исполнения ими трудовых обязанностей¹⁴. Кроме того, если работники формально не являются дистанционными работниками, работодатель обязан проводить специальную оценку условий труда¹⁵. Таким образом, работодателю необходимо убедиться, что рабочие места в коворкинге соответствуют всем применимым требованиям. В случае несоблюдения этих требований работодателя ждут административные штрафы, а при повторном привлечении к ответственности за такие нарушения возможно административное приостановление деятельности на срок до 90 суток¹⁶. Не исключена и уголовная ответственность – если нарушение требований охраны труда повлечет причинение тяжкого вреда здоровью или смерть человека¹⁷.

Информационная и техническая безопасность

Еще на стадии проверки объекта следует убедиться, что в коворкинге соблюдаются требования к конфиденциальности данных, необходимые для безопасной работы вашей компании, и что в нем используется только лицензионное программное обеспечение (если планируется, что работники будут пользоваться местными компьютерами или ноутбуками).

Кроме того, учитывая, что одним из главных ресурсов коворкинга является Интернет, важно предусмотреть, чтобы обеспечение подключения и бесперебойной работы сети входило в обязанности коворкинга. Также имеет смысл обратить внимание на наличие пропускной системы в здании, в котором расположен коворкинг. Это важно для безопасности как информации, так и самих работников, а также имущества компании. 

14 Ст. 22, 212 ТК РФ.

15 П. 3 ст. 3 Федерального закона от 28.12.2013 N 426-ФЗ «О специальной оценке условий труда».

16 Ст. 5.27.1 КоАП РФ.

17 Ст. 143 УК РФ.