

УДК 34

## ***ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА КОВОРКИНГ-ЦЕНТРОВ В РОССИИ***

***Богатырева И.В.***

*Старший преподаватель кафедры «Металлические и деревянные конструкции»*

*Томский государственный архитектурно-строительный университет*

*Томск, Россия*

***Богатырева В.Ю.***

*Студент*

*Томский государственный архитектурно-строительный университет,*

*Томск, Россия*

### **Аннотация**

Статья посвящена актуальной проблеме создания и правового регулирования коворкинг-центров в России, условиям аренды площадей по требованиям Гражданского и Трудового кодексов РФ и оценке перспектив развития коворкинг-центров в России. Растущий спрос на коворкинги среди операторов недвижимости породил недостаток правовых аспектов, связанных с открытием и управлением коворкингами, поэтому в статье приведен анализ действующих статей законодательства РФ, касаемых заключению арендных сделок. Результаты исследований могут быть использованы при заключении договоров и в выборе организационно-правовой формы для осуществления деятельности коворкинга в сфере малого бизнеса.

**Ключевые слова:** коворкинг, договор, услуги, аренда, правовая экспертиза.

## ***LEGAL EXPERTISE OF CO-WORKING CENTERS IN RUSSIA***

***Bogatyreva I.V.***

*Senior Lecturer, Department of “Metal and Wooden Structures”*

*Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering*

*Tomsk, Russia*

***Bogatyreva V.Yu.***

*Student*

*Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering,*

*Tomsk, Russia*

### **Annotation**

The article is devoted to the actual problem of creation and legal regulation of coworking centers in Russia, the conditions of lease of space according to the requirements of the Civil and Labor codes of the Russian Federation and the assessment of prospects for the development of coworking centers in Russia. The growing demand for coworking among real estate operators has given rise to a lack of legal aspects related to the opening and management of coworking, so the article presents an analysis of the existing articles of Russian legislation relating to the conclusion of lease transactions. The research results can be used to conclude contracts and in choosing the legal form for implementation of co-working in the sphere of small business.

**Keywords:** coworking, contract, services, rent, legal expertise.

В практике коммерческого оборота постоянно появляются всё новые договорные конструкции. Сначала они шокируют своей новизной с теоретической точки зрения, а затем, если приносят практическую пользу, прочно входят в оборот. К подобным практическим новшествам относится договор аренды рабочего места/переговорных (коворкинг).

Данный вид договора рекомендован тогда, когда собственник офисных помещений (в данном проекте – администрация Невского района г. Санкт-Петербург) хочет повысить доходность и окупаемость – основные финансовые показатели, которые определяют инвестиционную привлекательность объекта недвижимости, а фирма или индивидуальный

предприниматель, только начинающие бизнес, или осуществляющие какой-либо временный проект, не знают точно, сколько продлится их деятельность на данной территории.

Коворкинги – это специализированные центры краткосрочной аренды помещений для групповой и/или индивидуальной работы индивидуальных предпринимателей и микропредприятий (постановление Правительства Москвы от 22.02.2012 № 64-ПП). Как правило, такие центры организуются в составе бизнес-инкубаторов и технопарков (приказ ДНПиП г. Москвы от 13.05.2016 № П-18-12-86/6).

Термин «коворкинг» (от английского co-working – работать совместно) появился в 2005 г. благодаря программисту Бреду Ньюбергу и связан с появлением на рынке такой группы рабочих, как фрилансеры – свободные наемные рабочие, работающие удаленно и без заключения долгосрочного договора с работодателем. Бред Ньюберг как фрилансер понимал все преимущества и неудобства такого рода деятельности, поэтому в процессе своего карьерного роста совместил офисную работу с её определённой общением с сотрудниками и фриланс с его свободой и независимостью. Он арендовал офисное помещение и предложил использовать его для работы таким же вольным (удаленным) работникам, как и он сам. Форму организации такого рабочего места он назвал коворкинг [1].

Коворкинг может рассматриваться в трех разных аспектах:

1) совместная аренда офисного помещения в целях удобства работы независимых работников различной сферы деятельности [2];

2) модель организации рабочего пространства, которое максимально комфортно укомплектовано для ведения предпринимательской деятельности свободных и независимых участников [3];

3) принцип организации рабочего пространства, который позволяет независимым и свободным участникам максимально комфортно и с наибольшей эффективностью вести свою деятельность за счет гибкой комбинации услуг и грамотно организованного рабочего микроклимата,

который стимулирует обмен мнениями и генерацию новых идей посредством взаимодействия между участниками и определенной политики организаторов [4].

Набор минимальных требований к оборудованию коворкинг-центра выглядит следующим образом: оборудованное рабочее место; переговорные комнаты; конференц-залы (с оборудованием для презентаций), помещение для приема пищи, с необходимым набором оснащения и минимальным, но достаточным, набором продуктов для проведения кофе-брейков. Кроме того, коворкинг-центры для своих посетителей могут предлагать такие услуги, как бухгалтерское и юридическое обслуживание, аудит, продвижение продукта, сопровождение и развитие проектов, стартапа, бизнеса, услуги секретаря, почтовое и курьерское обслуживание, IT-служба, виртуальный офис, кадровые услуги, информационные базы и многое другое. Помимо всего перечисленного, коворкинг обязательно подразумевает организацию различных мероприятий образовательного и творческого характера: лекции, семинары, тренинги, вебинары, мастер-классы, мозговые штурмы [5].

Особое внимание в коворкинг-центрах уделяется созданию комфортной рабочей обстановки и организации рабочего пространства таким образом, чтобы максимально повысить эффективность работы и уровень творческого мышления своих участников. Более подробно все факторы, обеспечивающие максимальные результаты работы коворкинга, представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Факторы, оказывающие влияние на результаты работы коворкинга

| Факторы                  | Характеристики  |
|--------------------------|---|
| Местоположение           | Чаще всего это деловой центр города, что удобнее с точки зрения окружающей инфраструктуры, близости партнеров, обеспечения их взаимодействия с резидентами коворкинга |
| Зонирование пространства | Зоны открытого и закрытого рабочего пространства, зона переговоров, зона приема пищи, зона проведения лекций и семинаров, зона отдыха, детская игровая зона           |
| Эргономический подход    | Приспособление рабочих мест, предметов и объектов труда, исходя из психологических и физиологических  |

|                        |   |
|------------------------|---|
|                        | особенностей человеческого организма в целях оптимизации общей производительности   |
| Интерьер               | Интересные дизайнерские решения, цветовая гамма могут повлиять на производительность труда, а также креативность резидентов коворкинга                                  |
| Политика организаторов | Обратная связь с клиентом, гибкая ценовая и маркетинговая политики, грамотно подобранный спектр оказываемых услуг и проводимых мероприятий, информационная безопасность |
| Оборудование центра    | Удобство работы, информационная безопасность, необходимая техническая оснащенность, современное оборудование  |

С экономической точки зрения, коворкинг – это прежде всего коммерческая организация, целью которой является извлечение прибыли. Поэтому наполнение рабочих мест креативными платежеспособными специалистами, подающими надежду на разработку эффективных проектов, и создание для них максимально благоприятной обстановки – основная задача организаторов, так как от качества работы участников напрямую зависит прибыль коворкинг-центров.

По состоянию на 2018 год в мире насчитывалось более 13 тысяч коворкингов. Прогнозируется, что с каждым годом их количество будет только расти. На сегодняшний день в мире около 1 миллиона человек, работающих в коворкинге.

Сравнительный анализ услуг, предоставляемых элементами инновационной инфраструктуры и коворкинг-центрами, позволил выявить следующие общие составляющие:

- 1) коворкинг размещает и обслуживает своих резидентов: предоставляет полностью укомплектованные необходимым оборудованием рабочие места;
- 2) коворкинг способствует продвижению и развитию бизнеса: оказывает юридические, бухгалтерские, консалтинговые услуги, проводит обучающие мероприятия, создает уникальные условия взаимодействия с другими участниками, полезные для продвижения и развития бизнеса;

3) коворкинг участвует в коммерциализации инновационных продуктов: оказывает консалтинговые услуги по анализу рынка, эффективной рекламе, продажам, проводит мероприятия с привлечением потенциальных инвесторов.

Коворкинг может гармонично входить в состав других, более крупных элементов, а также преследует схожие цели – создание и коммерциализацию инноваций, что позволяет отнести его к элементам инновационной инфраструктуры. Однако, в отличие от других площадок для продвижения бизнеса, коворкинг охватывает тот круг резидентов, который еще не имеет собственного предприятия и порой даже еще не определил сферу будущей инновационной деятельности, но имеет огромное желание ее начать. Таким образом, коворкинг затрагивает более ранний этап формирования инноваций – этап формирования инновационных идей [6].

Коворкинг располагает следующими компонентами:

- условия для саморазвития субъектов (информационная насыщенность среды, перспектива развития субъекта деятельности и др.);
- формы взаимодействия субъектов (недирективное, диалогичное и равноправное взаимодействие);
- психологический климат в группе (комфортные, дружественные, поддерживающие отношения);
- свобода выбора для субъектов (в направлении, методах исследования, деятельности и др.);
- профессиональная позиция субъекта – организатора среды (поддерживающая предыдущие принципы).

Коворкинг – это открытая структура, участники коворкинга – всевозможные независимые компании и частные лица, которые могут менять свое рабочее место изо дня в день, из одного географического положения в другое. Барьеров для входа и выхода из коворкинга нет [7].

Учитывая высокий уровень социального взаимодействия и рабочей атмосферы коворкинга, данное пространство может являться актуальным для:

- единичных фрилансеров, маленьких стартапов или запуска пилотных проектов, или проектов малой длительности (до года);
- для небольших фирм до достижения ими “критической массы”.

В случаях крупных компаний или более продолжительных проектов более рациональным вариантом является аренда офиса и покупка или аренда оборудования.

Коворкинг не финансируется предприятиями – потребителями идей, не подвергается воздействию их систем управления и юридически независим. Как правило, коворкинг-центр предлагает заключить договор краткосрочной аренды рабочего места. Попутно он может осуществлять почтово-секретарское обслуживание в качестве дополнительной услуги.

На основании статьи 606 Гражданского кодекса РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. В отсутствие этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а договор не считается заключенным (ч. 3 ст. 607 ГК РФ). В большинстве случаев при коворкинге это требование не соблюдается, если договор носит не разовый характер, а заключается на продолжительное время. Как правило, все рабочие места равноценны и посетитель занимает свободное место подобно тому, как автовладельцы используют открытое парковочное пространство. Закреплять за собой определенное рабочее место на постоянной основе накладно. Целесообразнее посещать коворкинг-центр в режиме гибкого рабочего времени. Таким образом, индивидуализация объекта аренды – существенное



условие договора аренды. Если оно не соблюдается, то правила об аренде неприменимы (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Использование коворкинг-центра также нельзя рассматривать как аренду всего рабочего помещения с множественностью лиц на стороне арендатора. Данный правовой режим практически не поддается оформлению из-за непостоянства вышеупомянутых лиц. В целом, такой тип договора предусмотрен для аренды земельных участков под зданием, имеющим нескольких собственников (ч. 1 ст. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Собственники же, как правило, меняются нечасто. Более того, при множественности лиц на стороне арендатора стороной в договоре являются все соарендаторы, в связи с чем для прекращения договора в порядке статьи 610 Гражданского кодекса РФ требуется направление арендодателю уведомления, согласованного всеми арендаторами (постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.11.2015 № Ф09-6538/15 по делу № А60-7747/2015).

Таким образом, сделка с коворкинг-центром может считаться арендой лишь в том случае, когда за пользователем закрепляется конкретное место. Это условие соблюдается, когда договор заключается на использование рабочего места в течение одного рабочего дня. Далее, в договоре аренды устанавливается ее срок (п. 1 ст. 610 ГК РФ). Срок хоть и может измеряться часами, но начинается свое течение на следующий день (ст. ст. 190, 191 ГК РФ). Таким образом, аренда на текущий день невозможна, а договор необходимо заключать заблаговременно – в день, предшествующий использованию рабочего места.

Анализируя договор более структурно – его предметом является пользование офисным оборудованием коворкинг-центра, которое располагается на его площади и от нее неотделимо. Если это аренда, то мебелированной недвижимости. Однако «мебель» (стол с компьютером) перемещению не подлежит.



В соответствии со статьей 209 Трудового кодекса РФ рабочее место – место, где работник должен находиться или куда ему необходимо прибыть в связи с его работой и которое прямо или косвенно находится под контролем работодателя. Находится ли рабочее место в коворкинг-центре под контролем работодателя – это спорный аспект договор. Таким образом, в соответствии со статьей 91 Трудового кодекса РФ работодатель обязан вести учет времени, фактически отработанного каждым работником. Формально контроль производится регистрацией времени нахождения работника в коворкинг-центре. Но проконтролировать продуктивность его работы представляется невозможным. В частности, невозможно ограничить интернет-активность работника в социальных сетях или продолжительность «перекуров». Также невозможно проверить, соблюдаются ли требования СанПиН 2.2.4.3359-16 «Санитарно-эпидемиологические требования к физическим факторам на рабочих местах» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 21.06.2016 № 81) – например, к микроклимату или освещенности. Обязанности работодателя по обеспечению безопасных условий и охраны труда установлены статьей 212 Трудового кодекса РФ. В их числе – проведение специальной оценки условий труда. Эти обязанности распространяются на рабочие места вне зависимости от времени, на которое они созданы.

Наконец, если организация создает рабочее место на срок более одного месяца, то у нее возникает обособленное подразделение в целях налогообложения (п. 2 ст. 11 НК РФ, письмо Минфина России от 21.04.2008 № 03-02-07/2-73). Исходя из вышеуказанных правовых регулирований, коворкинг-пространство является более выгодным вариантом для самозанятых граждан, нежели чем для работодателей больших организаций.

В случае, если организации все же необходимо оформить аренду в коворкинге, стороны могут заключить договор, не предусмотренный законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 421 ГК РФ). В юридической практике  
Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

такие договоры называют непоименованными. При оценке того, является ли договор непоименованным, принимается во внимание не его название, а предмет договора, действительное содержание прав и обязанностей сторон, распределение рисков и т. д.

В то же время к непоименованному договору могут быть применены нормы об отдельных видах договоров, предусмотренных законом, по аналогии закона в случае сходства отношений и отсутствия их прямого урегулирования соглашением сторон (п. 5 постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и его пределах»). Между тем, как упоминалось ранее, классификация сделки с коворкинг-центром как договора «аренды рабочего места» означает ряд трудноразрешимых проблем для работодателя. Возможным выходом из данной ситуации будет определение статуса правоотношений с коворкинг-центром как возмездное оказание услуг (ст. 779 ГК РФ). При этом арендодатель становится исполнителем, а арендатор – заказчиком: исполнитель обязуется по заданию заказчика совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность, а заказчик обязуется оплатить эти услуги. Таким образом, данное толкование договора с коворкинг-центром полностью охватывает его содержание (ст. 431 ГК РФ).

Как бы то ни было, при составлении договора с коворкинг-пространством рекомендуется избегать употребление терминов «аренда» и «рабочее место». Вместо них можно указать, что услуга состоит в использовании помещения и оборудования коворкинг-центра работником в течение определенного срока для выполнения служебного поручения (но не трудовой функции в целом) вне места постоянной работы – наподобие того, как это предусматривается для служебной командировки (ст. 166 ТК РФ). Подобный режим труда приемлем на время ремонта стационарного офиса или при командировке работника. Стоимость услуг коворкинг-центра можно компенсировать командированному

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

в качестве «иных расходов, произведенных работником с разрешения или ведома работодателя» (ст. 168 ТК РФ). Существенный недостаток подобных рабочих мест – отсутствие на «коворкинг-овых» компьютерах специализированного программного обеспечения, необходимого специалистам.

Площади коворкинг-центра более удобны для организации деловых переговоров. Соответствующие расходы в целях налогообложения прибыли следует классифицировать как представительские (подп. 22 п. 1, п. 2 ст. 264 НК РФ). Кроме того, коворкинг-центры, как правило, предоставляют аудитории для проведения семинаров и тренингов. Почасовая аренда удобна также при осуществлении консультационной деятельности. Таким образом, в услугах коворкинг-центра можно усмотреть сходство с гостиничным сервисом. А последний, хотя и имеет признаки аренды (предоставление помещений для краткосрочного проживания), признается самостоятельным видом услуг.

В соответствии со статьей 321.3 Трудового кодекса РФ, порядок и сроки выплаты компенсации за использование дистанционными работниками принадлежащих им, либо арендованных ими оборудования, программно-технических средств, средств защиты информации и иных средств, порядок возмещения других, связанных с выполнением дистанционной работы расходов, определяются трудовым договором о дистанционной работе. Эта норма перекликается с положением статьи 188 Трудового кодекса РФ о возмещении работодателем личного имущества работника. Также стоит подчеркнуть, что понятие личного имущества в законодательстве не определено, к нему могут относиться объекты аренды (постановление ФАС Уральского округа от 29.05.2013 № Ф09-4358/13 по делу № А76-18948/2012).

Таким образом, дистанционный работник может оплачивать услуги коворкинг-центра с предъявлением этих расходов для возмещения работодателю, если такое условие предусмотрено трудовым договором. С точки зрения работодателя это компенсация, предусмотренная трудовым

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

законодательством. Данные компенсации не облагают ни НДФЛ (абз. 9 п. 3 ст. 217 НК РФ), ни страховыми взносами (подп. 2 п. 1 ст. 422 НК РФ, подп. 2 п. 1 ст. 20.2 Федерального закона от 24.07.1998 № 125-ФЗ «Об обязательном социальном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний»). В целях налогообложения прибыли эти расходы могут быть декларированы как оплата труда (п. 25 ст. 255 НК РФ), так как они предусмотрены трудовым договором. Данные расходы также принимаются и на упрощенном налогообложении (подп. 6 п. 1 ст. 346.16 НК РФ).

Таким образом, если у компании возникла необходимость в использовании работником коворкинг-центра, рационально его оформить на соответствующий период как дистанционного. Более того, трудовое законодательство не запрещает работнику часть рабочего времени трудиться в дистанционном режиме.

Адрес юридического лица используется для связи с его органом или представителем (п. 3 ст. 54 ГК РФ). Соответственно в ЕГРЮЛ может быть указан адрес, по которому находится учредитель или руководитель ООО (подп. 2 п. 1 ст. 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»). Между тем принимать «на дому» сотрудников и контрагентов удобно далеко не всем и не всегда. В этой ситуации использование площадей коворкинг-центра будет более чем кстати. Кроме того, почасовая аренда офисов и переговорных кабинетов обеспечит необходимый имидж. Договор с коворкинг-центром на почтово-секретарское обслуживание позволит директору оптимизировать использование этих площадей, то есть посещать коворкинг-центр по мере надобности, с повременной оплатой.

Таким образом, на основе соглашения с коворкинг-центром о предоставлении динамичного рабочего места для директора в сочетании с почтово-секретарским обслуживанием можно использовать адрес коворкинг-центра для регистрации компании. Однако следует обратить внимание на требование пункта 2 статьи 50 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»: общество хранит свою документацию по месту нахождения его единоличного исполнительного органа или в ином месте, известном и доступном участникам общества. Соответственно, с коворкинг-центром необходимо также заключать договор хранения документов (ст. 886 ГК РФ).

По прогнозу 50% трудоспособного населения будут работать независимо к 2020 году. В связи с этим, глобальный спрос на коворкинги будет только расти. В дополнение к этому: в 2017 г. 15% компаний из SP500 переместили часть своих сотрудников в коворкинги, среди них Facebook, IBM, HSB, E&Y, Cisco. Больше офисов крупных компаний будут превращаться в коворкинги с добавлением гостевых доступов, инкубаторов, кофеен, площадок совместного проживания, фитнес-центров, площадок для отдыха. Гостиницы, торговые центры, застройщики будут ещё больше интересоваться интеграцией коворкингов в свою инфраструктуру.

Растущий спрос на коворкинги среди операторов недвижимости порождает недостаток правовых аспектов, связанных с открытием и управлением коворкингами. В то время, как коворкинг может являться экономически выгодной площадкой аренды для самозанятых людей и стартапов, их аренда крупными самокупаемыми компаниями нецелесообразна. В целом, правовое регулирование коворкинг-пространств в России подтверждено необходимыми законами и в равной степени защищает права Исполнителя и Клиента.

**Библиографический список**

1. Бабич С., Пархименко В. Коворкинг: концепция и перспективы // Наука и инновации. – 2014. – Т. 6, №136.
2. Николенко Ю.В. Зарубежный опыт и российская практика в поддержке предпринимательства с помощью технопарка // Научный альманах. – 2015. - №11/1(13).
3. Цветкова К.В., Филиппова И.А. Коворкинг как новая площадка для бизнеса // Экономика и социум. –2014,. -№ 2-4(11).
4. Егоркина А.И., Ерохина Л.И. Коворкинг: история возникновения и развития идеи новой формы организации труда // Экономика и предпринимательство. – 2015. – №5/2(58/2).
5. Марьина С.К., Рудакова О.Ю. Коворкинг как элемент инновационной инфраструктуры [Электронный ресурс] – URL: [http://www.econ.asu.ru/index.php?id\\_html=274&fr=5](http://www.econ.asu.ru/index.php?id_html=274&fr=5) 2 (Дата обращения 15.12.2019)
6. Соколова О.Н., Рудакова О.Ю. Коворкинг в системе инновационной инфраструктуры // Экономика. Профессия. Бизнес. -2017. - №1. - С.82-88. [Электронный ресурс] – <https://cyberleninka.ru/article/n/kovorking-v-sisteme-innovatsionnoy-infrastruktury>(Дата обращения 15.12.2019)
7. Игнатьева Ю.А. Коворкинг как новая модель бизнеса // Бизнес-образование в экономике знаний. – 2018. -№3. – С.42-45. [Электронный ресурс] – URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/kovorking-kak-novaya-model-biznesa>(Дата обращения 15.12.2019)

*Оригинальность 75%*