

Аналитика

1. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ РАБОЧЕГО МЕСТА (КОВОРКИНГА)

А.Д.ШЕВЦОВ,
юрист

Материал подготовлен с использованием
правовых актов по состоянию
на 27 февраля 2019 г.

В коммерческой деятельности организаций часто появляются новые договорные конструкции, которые после принесения практической пользы начинают постоянно применяться. К подобным новым договорным конструкциям относится договор аренды рабочего места (коворкинг), особенности которого рассматриваются в настоящей статье.

Не нарушает ли гражданское законодательство заключение договора аренды рабочего места (коворкинга)?

Согласно принципу свободы договора гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законодательством, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены им, но в силу основных начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности ([ч. 1 ст. 7 ГК](#)).

В соответствии с этим **гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законодательством, а также из договоров и иных сделок хотя и не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему ([подп. 1 ч. 2 п. 1 ст. 7 ГК](#))**.

Часть 1 ст. 578 ГК не содержит ограничительный перечень вещей, которые могут передаваться в аренду. Основное требование - чтобы эти вещи не теряли своих натуральных свойств в процессе их использования, т.е. относились к непотребляемым вещам. К таким непотребляемым вещам относится и рабочее место.

Кроме этого, сдача в аренду рабочего места (коворкинг) не запрещена и не ограничена законодательными актами.

В связи с изложенными обстоятельствами заключение договора аренды рабочего места законно и не противоречит гражданскому законодательству.

Что является объектом договора аренды рабочего места (коворкинга)?

Коворкинг в широком смысле - подход к организации труда людей с разной занятостью в общем пространстве; **в узком** - подобное пространство, коллективный офис.

Как правило, этот вид договора применяется тогда, когда организация или ИП, начинающие бизнес или осуществляющие временный проект, еще не знают, как долго они будут заниматься этим видом деятельности.

Как было сказано выше, имеет право на существование, а также не противоречит гражданскому законодательству **договор, предметом которого является сдача в аренду комплекса оборудования, обеспечивающего нормальную деятельность работника или работников организации.** При этом сама организация, которая берет в аренду

рабочее место, не является обладателем права на сам объект аренды, где данное рабочее место расположено.

Как правило, в текст договора аренды рабочего места (коворкинга) также включается совокупность действий по обслуживанию этого оборудования и созданию требуемых законодательством и стороной этого договора условий для осуществления трудовой деятельности работников.

При указании оборудования в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным ([п. 3 ст. 578](#) ГК).

Поэтому в договоре аренды рабочего места (коворкинга) в обязательном порядке **необходимо указывать совокупность оборудования или вещей, находящихся по определенному адресу**. Указание одного только адреса недостаточно.

Рабочим местом является место постоянного или временного пребывания работника в процессе трудовой деятельности ([ч. 2 ст. 31](#) ТК).

Термин "рабочее место" означает все места, где работникам необходимо находиться или куда им необходимо следовать в связи с их работой, и которые прямо или косвенно находятся под контролем работодателя ([подп. с п. 2](#) Рекомендаций МОТ N 164).

Арендатор всегда заинтересован в том, чтобы рабочее место соответствовало государственным нормативным требованиям охраны труда. На рабочем месте, на котором работник занят с вредными и (или) опасными условиями труда полный рабочий день, должна проводиться оценка условий труда в соответствии с [Инструкцией](#) по оценке условий труда при аттестации рабочих мест.

В связи с возможными требованиями к рабочему месту со стороны арендатора **существенным условием договора аренды рабочего места (коворкинга) является обеспечение арендодателем на рабочем месте таких условий, которые позволят сотрудникам арендатора выполнять свои трудовые функции в строгом соответствии с нормами трудового законодательства.**

Справочно

Трудовая функция - работа по одной или нескольким профессиям, специальностям, должностям с указанием квалификации в соответствии со штатным расписанием нанимателя, функциональными обязанностями, должностной инструкцией ([п. 3 ч. 2 ст. 19](#) ТК).

Что следует включить в договор аренды рабочего места (коворкинга)?

Оформленные между арендодателем и арендатором в **договоре аренды рабочего места (коворкинга)** письменные правоотношения позволяют последнему организовать рабочий день по своему усмотрению.

При заключении такого вида договора наиболее часто передается в аренду рабочее место в офисе, предметом которого являются письменный стол и стул, расположенные в помещении, оснащенном оргтехникой (принтеры, сканеры), другой офисной мебелью, телефоном, выходом в интернет и другими офисными устройствами.

Сам **предмет договора нужно подробно описать с учетом всего**, что хотел бы получить арендатор от рабочего места. Рабочее место можно зафиксировать, описав, на каком расстоянии, например, от главного входа здания или окна, по такому-то адресу будет располагаться, например, стол с компьютером, принтером, телефоном и стул, сколько постов охраны будет оборудовано до рабочего места сотрудника и т.п.

Как правило, в договоре аренды рабочего места (коворкинга) в офисе указываются следующие данные:

1. Наименование договора, дата его составления и наименование населенного пункта.
2. Предмет аренды с указанием технических характеристик рабочего места.
3. Права и обязанности сторон.
4. Срок заключения договора.
5. Стоимость арендной платы и порядок проведения расчетов между сторонами.
6. Юридические и налоговые данные арендодателя и арендатора.

В тексте договора могут быть указаны и иные условия, которые не запрещены действующим законодательством.

Договор аренды рабочего места (коворкинга) подписывается сторонами. Принимая решение арендовать рабочее место в офисе, арендаторы в большинстве случаев используют заключаемый договор для получения юридического адреса своей предпринимательской деятельности. Такие рабочие места им могут быть предоставлены в офисных помещениях, парикмахерских, салонах красоты.

Справочно

Дополнительно см. [форму](#) договора аренды рабочего места (коворкинга).

Дополнительно см. [акт](#) приемки-передачи к договору аренды рабочего места (коворкинга).

Copyright: (C) ООО "ЮрСпектр", 2019

Исключительные имущественные права на данный
авторский материал принадлежат ООО "ЮрСпектр"

2.СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДРЯД: МОЖНО ЛИ ПРИВЯЗАТЬ ЦЕНУ РАБОТ К ВАЛЮТЕ

С.Ч.БЕЛЯВСКИЙ,
судья экономического суда
Гродненской области

Материал подготовлен с использованием
правовых актов по состоянию
на 15 февраля 2019 г.

В настоящее время [Положение](#) о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденное постановлением Совмина от 18.11.2011 N 1553 (далее - Положение N 1553) не предусматривает возможность изменения выраженной в белорусских рублях стоимости в связи с изменениями курса иностранной валюты.

На практике в договорах строительного подряда можно встретить пункт следующего содержания:

"Договорная цена строительных работ составляет _____ долларов США. Оплата работ производится в белорусских рублях по курсу Национального банка Республики Беларусь на дату платежа".

Разберемся, можно ли в договоре строительного подряда между резидентами выразить стоимость работ в иностранной валюте, а оплачивать в белорусских рублях.

Валюта договора строительного подряда

Стороны договора вправе предусматривать, что обязательства по нему подлежат оплате в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или условных денежных единицах ("специальных правах заимствования" и др.). В этом случае подлежащая оплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законодательством или соглашением сторон ([ч. 2 п. 1 ст. 298](#) ГК).

При этом, несмотря на валютный эквивалент, денежные обязательства должны быть выражены в белорусских рублях ([ст. 141](#) ГК). Иными словами, **механизм определения стоимости через эквивалент валюты должен позволять определить ее размер в белорусских рублях.**

По этой причине в [ч. 1 п. 5](#) Инструкции N 29 установлено, что стоимостные показатели в актах сдачи-приемки выполненных строительных и других специальных монтажных работ (далее - акт), которые оформляются между участниками хозоперации - резидентами Беларуси, заполняются в белорусских рублях, в том числе в случае, когда согласно законодательству ([ст. 298](#) ГК) денежное обязательство подлежит оплате в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. При этом справочно указывается общая стоимость работ в иностранной валюте, эквивалентно которой согласно договору строительного подряда определена стоимость работ в белорусских рублях.

Связано это с тем, что акт и составленная на его основе справка о стоимости выполненных работ и затратах (далее - справка) будут являться основанием для оплаты, т.е. первичным учетным документом в понимании, заложенном в [ст. 10](#) Закона о бухучете. Согласно данной [норме](#) каждая хозоперация подлежит оформлению первичным учетным документом. Формы таких документов (по [Перечню](#) N 360) утверждаются уполномоченными госорганами.

При этом согласно [ч. 1 п. 55](#) Правил N 1450 подписанная уполномоченными представителями заказчика и подрядчика справка, составленная на основании акта, является основанием для расчетов за выполненные строительные работы.

Кроме того, [абз. 11 ч. 3 п. 5](#) Инструкции N 10 установлено, что разницы в белорусских рублях, возникающие до даты утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию, при расчетах по обязательствам, за приобретаемые товары, работы, услуги, непосредственно связанные со строительством, оплата которых осуществляется в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной договором сумме в иностранной валюте или условных денежных единицах, относятся к затратам, не предусматриваемым сводным сметным расчетом.

Таким образом, использование валютного эквивалента в договорах подряда между резидентами в настоящее время возможно, и, более того, эта процедура регламентирована законодателем.

Однако данное утверждение не касается случая, когда в договоре сторонами сформирована твердая (неизменная) цена.

Неизменная договорная (контрактная) цена строительных работ в валюте

На основании сметной документации заказчик (застройщик) определяет подрядчика, цена предложения которого является неизменной договорной (контрактной) ценой на строительство объекта (выполнение строительных, специальных, монтажных работ) ([ч. 3 подп. 1.1](#) Указа N 361).

Таким образом, неизменная договорная (контрактная) цена - это цена, определяемая по результатам выбора заказчиком подрядной организации на основании цены предложения подрядчика. Она корректируется в случаях изменения:

- 1) проектной документации по инициативе заказчика в установленном порядке;
- 2) налогового законодательства в части установления и (или) отмены налогов и отчислений в доходы соответствующих бюджетов, которые влияют на формирование неизменной цены, изменения налоговых ставок и объектов налогообложения, установления и (или) отмены налоговых льгот;
- 3) стоимости материалов, изделий и конструкций, эксплуатации машин и механизмов по сравнению с их стоимостью, учтенной в неизменной цене (в случаях, если это предусмотрено договором строительного подряда);
- 4) прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых в установленном порядке;
- 5) индексов цен в строительстве по данным Национального статистического комитета за период строительства, предусмотренный договором строительного подряда, по сравнению с прогнозным, учтенным при формировании неизменной цены, более чем на 2 процентных пункта;
- 6) сроков строительства, предусмотренных договором строительного подряда, по причине несвоевременного финансирования строительства заказчиком ([абз. 4 п. 2, ч. 1 п. 10](#) Положения N 1553).

Обратите внимание!

Данные исключения не применимы к случаям строительства объектов, финансируемых полностью или частично за счет бюджетных и приравненных к ним средств ([ч. 2 п. 10](#) Положения N 1553).

Как видим, перечень исчерпывающий и не содержит сведений о возможности изменения цены, выраженной в рублях в случае изменения курса валюты.

По данной причине в [п. 10](#) Инструкции N 29, которая определяет порядок заполнения акта "контрактной" [формы](#) С-2б, установлено следующее.

В [графах 3 - 5](#) акта формы С-2б указывается в том числе стоимость каждого вида работ по неизменной договорной (контрактной) цене с учетом всех затрат подрядчика на выполнение этих работ и прогнозного индекса цен в строительстве.

В строке "Сумма корректировки неизменной договорной (контрактной) цены" указываются суммы увеличения или уменьшения неизменной договорной (контрактной) цены по основаниям, предусмотренным в договоре строительного подряда согласно [абз. 4 ч. 1 п. 10](#) Положения N 1553 (изменение стоимости материалов, изделий и конструкций, эксплуатации машин и механизмов по сравнению с их стоимостью, учтенной в неизменной цене (в случаях, если это предусмотрено договором строительного подряда)).

При корректировке неизменной договорной (контрактной) цены по другим основаниям, предусмотренным [п. 10](#) Положения N 1553, суммы корректировки неизменной договорной (контрактной) цены отражаются по каждому виду работ.

Обращаем внимание, что в акте [п. 10](#) Положения N 1553 не содержится сведений о возможности дополнительного указания валютного эквивалента (по аналогии с [п. 5](#) Инструкции N 29). Представляется, что данная [норма](#) носит специальный характер и ее содержание полностью соответствует подходу, сформированному законодателем в [Положении](#) N 1553.

Напомним, что основанием для расчетов за выполненные строительные работы является подписанная уполномоченными представителями заказчика и подрядчика справка, составленная на основании акта. Как было отмечено выше, они не предусматривают дополнительного указания валютного эквивалента при использовании контрактных цен ([п. 55](#) Правил N 1450).

По данной причине изменение договорной (контрактной) стоимости работ, сформированной в белорусских рублях в порядке, установленном [Положением](#) N 1553, в связи с изменением курса валюты **представляется неправомерным**. И в случае изменения цены, рассчитанной подобным способом, над ценой, указанной в договоре и выраженной в белорусских рублях, **оплате будет подлежать твердая сумма, указанная в договоре и выраженная в белорусских рублях**.

Полагаем, что дискуссии относительно возможности использования эквивалента иностранной валюты в договорах подряда между резидентами, вполне вероятно, вскоре завершатся после изменения действующего законодательства, предлагаемого Нацбанком в рамках проводимых мероприятий по "дедолларизации экономики".

В настоящий момент на повестке дня стоит внесение изменений в [Инструкцию](#) N 10 в части **исключения возможности указания стоимости работ в сумме, эквивалентной определенной договором сумме в иностранной валюте или условных денежных единицах**.

Обратите внимание!

Приведенная выше ситуация не касается расчетов с участием нерезидентов.

Так, согласно [п. 24](#) Правил N 72, если иное не предусмотрено международными договорами Республики Беларусь, денежные обязательства по валютным операциям между субъектами валютных операций - резидентом и нерезидентом - могут быть выражены и исполнены в иностранной валюте, официальный курс белорусского рубля к которой установлен Нацбанком.

В этой связи в [ч. 2 п. 5](#) Инструкции N 29 указано, что в случае, если договором строительного подряда предусмотрено осуществление расчетов за выполненные работы иностранной валютой в установленном законодательством порядке, стоимостные показатели в актах указываются в той иностранной валюте, в которой установлена цена работ по договору, при этом слова "руб." зачеркиваются и указывается сокращенное наименование иностранной валюты. Стоимость работ в белорусских рублях определяется в соответствии с законодательством.
