

Legal Insight

№ 02 (98) Март 2021

ESG: УРОКИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ



(англ. – Environmental – экология,
Social – социальное развитие,
Governance – корпоративное управление)



КАМИЛЬ КАРИБОВ,
партнер BEITEN BURKHARDT,
канд. юрид. наук



ЕКАТЕРИНА СИДЕНКО,
юрист BEITEN BURKHARDT,
LL.M.

Устойчивый город будущего: правовые вызовы

Концепция устойчивого развития вошла в российскую правовую повестку в том числе благодаря последствиям пандемии. Пандемия актуализировала тему устойчивого развития городов: переход многих сервисов в онлайн-режим, работа с большими данными, поиск способов безопасной коммуникации, акцент на здоровье и мотивацию человека на рабочем месте, использование «умных» технологий в управлении, и многое другое. Устойчивое развитие сейчас — это экология и комфорт, современная урбанистика, технологии бережливого потребления и социокультурные аспекты. Как показывает опыт стран, движущихся в данном направлении, именно города выступают драйверами экспериментов и реформ, необходимым условием проведения которых является отлаженное правовое регулирование. В предлагаемой статье мы проанализируем, какие современные тенденции на рынке недвижимости воплощают концепцию устойчивого развития и какие вызовы это ставит перед правовой системой.

Ко-форматы

Под ко-форматами подразумеваются коворкинг (гибкое офисное пространство) и коливинг (пространство для совместного проживания). Если коворкинг распространен уже достаточно давно (с 2005 г. в мире¹ и с 2008 г. в РФ², по данным аналитиков Besar Asset Management, на конец 1 квартала 2020 г. на рынке коворкингов и сервисных офисов функционирует 198 объектов общей площадью 232,2 тыс. кв. м, рассчитанных на 32,8 тыс. рабочих мест³), то коливинг пока только набирает популярность. Возможно, причина этого в том, что старшее поколение россиян еще помнит печальный опыт проживания в коммунальных квартирах. К сожалению, желанное приобретение собственного жилья для многих молодых россиян недоступно, потому и наметился тренд на совместное проживание близких по ценностям людей. Именно они составляют основную целевую аудиторию коливингов.

Представляя собой важный аспект экономики совместного потребления (sharing economy), ко-форматы органично вписываются в концепцию устойчивого развития, целью которой является снижение нагрузки на экологию, коммунальную и транспортную инфраструктуру городов.

¹ <https://clck.ru/TUDvx>

² <https://clck.ru/TUDy5>

³ <https://clck.ru/TUE2M>



Для юристов появление ко-форматов как нового социального явления делает актуальными следующие вопросы: как они могут быть встроены в действующее правовое регулирование, требуется ли дополнение классических договоров?

Коворкинги

Пространство коворкинга похоже на open space, но при этом в аренду сдаются лишь одно или несколько рабочих мест, а не все помещение в целом. Иногда в коворкингах арендуют кабинеты, фактически расположенные в них маленькие офисы, которые можно обустраивать под себя. В любом случае клиент коворкинга приобретает комплекс оборудования и услуг: мебель, технику, услуги секретарей, доступ к переговорным помещениям и пр. Цена рабочего места зависит от предлагаемого пакета услуг.

Имеет ли аренда рабочего места отношение к классической аренде? Все зависит от конкретного договора. Например, если компания арендует несколько мест в коворкинге на более-менее длительный срок, индивидуализирует их, отделяет перегородками, то это аренда (временное владение и пользование предоставленным за плату имуществом)⁴. Но чаще клиенты приобретают пакет услуг и неиндивидуализированное рабочее место, при этом пакет услуг первичен. В данном случае с правовой точки зрения мы обычно сталкиваемся со смешанным⁵ или с непоименованным⁶ договором.

Смешанный договор содержит элементы разных договоров, в данном случае договора об аренде имущества и договора об оказании услуг. Соответственно, к нему применяются правила, действующие

⁴ Статья 606 ГК РФ.

⁵ Пункт 3 ст. 421 ГК РФ.

⁶ Богатырева И.В. Правовая экспертиза коворкинг-центров в России // Электронный научный журнал «Дневник науки». — 2019. — № 12. — <https://clck.ru/TUE9n>

По данным аналитиков Bescar Asset Management, на конец 1 квартала 2020 г. на рынке коворкингов и сервисных офисов функционирует 198 объектов общей площадью 232,2 тыс. кв. м, рассчитанных на 32,8 тыс. рабочих мест

для обоих этих договоров. В судебной практике есть подтверждение тому, что при предоставлении в пользование и обслуживании рабочих мест между сторонами складываются правоотношения по договорам оказания услуг и аренды⁷.

Непоименованным называют договор, не предусмотренный законом⁸, то есть «договор на заказ». Но и к нему могут быть применены нормы об отдельных видах договоров по аналогии с законом в случае сходства отношений и отсутствия их прямого урегулирования соглашением сторон⁹.

В обоих изложенных вариантах к договору аренды рабочего места в коворкинге не будут применяться правила об аренде недвижимости (например, о необходимости государственной регистрации), если договор заключен не менее чем на год¹⁰. Но отсутствие «зарегулированности» не исключает полностью наличия рисков. Как и в договоре аренды недвижимости, здесь важно описать предмет — услуги. Если заказчик не будет удовлетворен коворкингом, он вправе отказаться от договора при условии оплаты фактически понесенных расходов коворкинга¹¹.

Поскольку переход в коворкинг обоснован драматически быстро меняющимися условиями, пространство тоже должно «уметь меняться»: в договоре следует предусматривать условия о частичном отказе от определенного количества рабочих мест без санкций, а также о возможности трансформировать пространство (совершать перестановку мебели, перенастройку оборудования).

Компаниям, не практикующим работу сотрудников из дома, арендующим неиндивидуализиро-

⁷ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2019 № 09АП-62696/2019 по делу № А40-25999/2019.

⁸ Пункт 2 ст. 421 ГК РФ.

⁹ Пункт 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах».

¹⁰ Пункт 2 ст. 651 ГК РФ.

¹¹ Пункт 1 ст. 782 ГК РФ.



Юридически коливинги в Российской Федерации обычно считаются апартаментами — нежилыми помещениями

ванные рабочие места, важно избегать договорной формулировки: «Арендодатель обязуется *при наличии свободных мест* предоставить Арендатору за плату во временное пользование одно рабочее место...». Такая формулировка позволяет коворкингу не регулировать количество людей, а следовательно, не гарантировать наличие рабочего места для сотрудника.

Это самый минимальный перечень вопросов, с которыми компаниям придется столкнуться при переходе в коворкинг. Также следует проверить коворкинг на соответствие рабочих мест государственным нормативным требованиям охраны труда, поскольку работодатель обязан гарантировать их соблюдение¹². Стоит позаботиться об информационной безопасности и о возможности использования адреса коворкинга как юридического. В целом это возможно, если предполагается длительная аренда рабочих мест, однако при определенных обстоятельствах суды не допускают регистрацию по таким адресам (например, если по одному адресу зарегистрировано множество компаний)¹³.

Ковининги

В ответ на запрос «ковининги в Москве» мы видим сайт одного из них со слоганом: «Умный образ

жизни для молодых профессионалов»¹⁴. Одним из преимуществ такого коливинга является предоставление укомплектованного рабочего места. То есть коливинг выполняет еще и функции коворкинга для жильцов.

Идеальным представляется совмещение этих двух форматов, например многофункциональное здание, в котором несколько первых этажей занимают коворкинг, торговые помещения и общественное пространство, а остальные этажи — коливинг¹⁵. Какие тут сложности?

Юридически коливинги в Российской Федерации обычно считаются апартаментами — нежилыми помещениями. К ним применяются менее жесткие строительные нормы, нежели к жилью, может отсутствовать социальная инфраструктура. На практике это порой составляет определенные проблемы для ряда жильцов. Так, в нежилых помещениях нельзя оформить постоянную регистрацию¹⁶. Однако с учетом недавних предложений о запрете на строительство апартаментов¹⁷ (уже построенные апартаменты приравняют к жилью, а новых строить не будут), этот риск может исчезнуть.

Другой проблемой являются градостроительные регламенты¹⁸. Ковининги, особенно предоставляющие услуги коворкинга и прочие, — это многофункциональные здания, мини-города в городе. Земельные участки для строительства таких объектов должны позволять размещение многофункциональных зданий, иметь широкий спектр видов разрешенного использования. Для города это означает необходимость менять градостроительные регламенты, зачастую являющиеся недостаточно гибкими для размещения подобных объектов. В частности, Градостроительным кодексом РФ¹⁹ предусмотрено разделение на жилые зоны, включающие различные виды жилых домов, а также возможность размещения объектов социально-бытового назначения и общественно-деловых, в которых допустим широкий спектр объектов, но не жилых зданий.

¹⁴ <http://colivium.ru/>

¹⁵ Такие форматы уже есть. — <https://clck.ru/TUEGs>

¹⁶ Статья 2 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».

¹⁷ См. например: <https://www.rbc.ru/society/19/11/2020/5fb680f89a79473692129f81>, хотя на официальном сайте Минстроя информации об этом пока нет.

¹⁸ Согласно п. 9 ст. 1 ГрК РФ, это, в частности, устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

¹⁹ Статья 35 ГрК РФ.

¹² Статьи 21, 219 ТК РФ.

¹³ См., например, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.11.2014 № Ф06-16554/2013 по делу № А12-3223/2014, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2014 № 18АП-3683/2014 по делу № А76-25555/2013.

Большие данные и управление недвижимостью

Как используются большие данные в недвижимости? Одна из сфер их применения — проектное управление и собственно управление недвижимостью. Девелоперу, планирующему спроектировать и построить жилой дом, большие данные понадобятся уже на ранних этапах. При проведении маркетинговых исследований для определения целевой аудитории и ее потребностей с помощью таких данных можно подобрать площадку под строительство и параметры проекта. На этой стадии также будут использоваться данные о земельных участках, инфраструктуре, материалах строительства, возможных подрядчиках. На этапе строительства понадобятся проектная документация, информация о ходе строительства, при необходимости будут оперативно вноситься изменения. На этапе эксплуатации управляющая компания может контролировать состояние здания и потребности жильцов, изучая показания счетчиков, износ материалов, потребление коммунальных ресурсов, прислушиваясь к жалобам и реагируя на них. Такова упрощенная картина использования больших данных в течение жизненного цикла объекта.

При управлении сложным многофункциональным центром большие данные будут использоваться для решения бизнес-задач. Помимо управления имуществом и сервисами важно структурировать финансовую информацию: доходы от деятельности, арендные ставки, доли используемых помещений. Это поможет, например, спрогнозировать спрос на аренду помещений и скорректировать арендные ставки.

Такая работа должна проводиться в соответствии с законодательством о персональных данных, его нормы не допускают объединения баз, содержащих персональные данные, обработка которых осуществляется в несовместимых друг с другом целях²⁰. Условием для обработки персональных данных является наличие согласия их субъекта²¹. Очевидно, что использовать большие данные в полном соответствии с этими нормами невозможно. Персональные данные будут обрабатываться различными алгоритмами в тех или иных целях, и каждый раз заручиться согласием их субъекта на это не представляется возможным. Не соответствие таким нормам очень сложно отследить, для этого потребуется проведение отдельного анализа некоторых массивов тех же больших данных.

Казалось бы, помочь может обезличивание персональных данных²². Но во-первых, оно обратимо (поскольку данные не удаляются полностью, и всегда есть риск того, что с помощью сопоставления с другими данными можно будет установить их персональную принадлежность), а во-вторых, нивелирует ценность данных. Полезны ли данные без индивидуальных черт? Вряд ли. Вернемся к приведенному ранее примеру с жилым домом. Можем ли мы сделать выводы о потребностях жильцов, ничего о них зная? Так, чтобы понять, каких арендаторов выгоднее пригласить в нежилые помещения на первых этажах (разместить детский сад или школу иностранных языков для взрослых), нужно понимать, сколько в доме проживает семей с маленькими детьми, каков в целом возрастной состав дома и пр.

На наш взгляд, преимущества использования больших данных в управлении недвижимостью и иных сферах очевидны. Но проблемы, связанные с соответствием законодательству, также никуда не исчезнут, если их не решать как с правовой, так и с технологической точки зрения.

²⁰ Статья 5 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

²¹ Там же, ст. 6.

²² Там же, ст. 3, п. 9.



«Зеленое строительство» как концепция устойчивого развития

«Зеленое строительство» — это концепция, состоящая из экологических, технических, экономических и социальных аспектов: достижения энергоэффективности и защиты окружающей среды (экологии), возможности репрофилирования зданий (техники), эффективного распределения площадей и земли (экономики), создания комфортной среды (социального аспекта).

Как подтвердить, что объект построен в соответствии с принципами «зеленого строительства», предполагающими следование определенным международным и национальным стандартам? Наиболее известные из них в Российской Федерации — LEED²³ и BREEAM²⁴. В России разработан национальный стандарт СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011²⁵ и применяется ГОСТ Р 54964-2012²⁶, также признанный национальным стандартом «зеленого строительства». Кроме того, создан стандарт энергоэффективности Green Zoom, законодательством предусмотрены классы энергоэффективности жилых домов²⁷.

О различиях этих стандартов можно написать не одну статью. В целом же они представляют собой свод разнообразных параметров оценки объектов и значимости таковых. Например, показатели энергоэффективности могут быть более существенными для оценки по одному стандарту и менее существенными для оценки по другому. Объединяет стандарты способ подтверждения соответствия — сертификация разного уровня. Так, Green Zoom позволяет получить четыре вида сертификатов в зависимости от уровня соответствия требованиям. Таким образом, построенный объект получает независимую оценку качества.

Проблемой «зеленого строительства» является его высокая стоимость (в сравнении с обычным строительством), как правило, окупаемая в дальнейшем при эксплуатации. Поэтому жилье, построенное по «зеленым стандартам», — все еще редкость в России. Как правило, к «зеленым объектам»


относятся нежилые здания (по разным источникам, на конец 2020 г. их насчитывалось 177²⁸).

Другой проблемой являются существующие СНиПы. Как правило, они принимались достаточно давно²⁹ и не регламентируют некоторые решения, важные для соответствия «зеленым стандартам».

Пока на законодательном уровне «зеленые тенденции» представлены слабо: законодательство об энергосбережении указывает, что здания должны соответствовать требованиям энергетической эффективности³⁰. Аналогичная норма (здания должны быть спроектированы и построены так, чтобы в процессе их эксплуатации обеспечивалось эффективное использование энергетических ресурсов и исключался нерациональный расход таких ресурсов) содержится в законодательстве о безопасности зданий и сооружений³¹. Представляется очевидной необходимость реформирования законодательства, включая льготы и иные стимулирующие меры, с целью повышения роли «зеленых стандартов» в строительстве и создания у застройщиков и потребителей правильных установок.

Вызовы для юристов

Безусловно, устойчивое развитие для города — это еще утилизация отходов и экологичный транспорт, развитие пешеходных и зеленых зон, комфорт для граждан с ограниченными способностями и многое другое. Каждая из этих тем задает курс будущего устойчивого развития.

Пожалуй, никогда еще юристы в своей профессии не сталкивались с вызовом со стороны новых умных технологий и практик, обязывающих их специализироваться на технических вопросах и при этом принимать участие в живой общественной дискуссии. Другой стороной указанной проблемы является необходимость найти юридический баланс между общественной потребностью и личной свободой в мире, где сам человек становится объектом тотального наблюдения и агрессивного маркетинга. 

²³ Leadership in Energy and Environmental Design, США.

²⁴ Building Research Establishment Environmental Assessment Method, Великобритания.

²⁵ «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания».

²⁶ «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости».

²⁷ Пункт 1 ст. 12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Приказ Минстроя России от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.08.2016 № 43169).

²⁸ <https://clck.ru/TUGw8>

²⁹ Например, СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные были приняты и введены в действие с 1 октября 2003 г., когда о зеленых стандартах в жилищном строительстве еще не говорили.

³⁰ Пункт 1 ст. 11 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

³¹ Статья 13 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».