

ГРАЖДАНСКОЕ И СЕМЕЙНОЕ ПРАВО

И. З. Аюшеева*

Особенности гражданско-правового регулирования отношений по предоставлению в пользование недвижимого имущества в условиях развития экономики совместного потребления (sharing economy)¹

***Аннотация.** В настоящее время развиваются отношения цифровой экономики, в условиях четвертой промышленной революции происходит изменение их регулирования. В то же время проблемы экологии и ограниченные ресурсы постепенно меняют отношение к культуре потребления: наметилась тенденция перехода от потребительского общества к экономике совместного потребления (sharing economy), характеризующейся коллективным использованием товаров и услуг. Эти тенденции проявляются в различных сферах, в том числе в сфере владения и пользования недвижимым имуществом, в частности жилыми помещениями. В настоящее время появляются различные сервисы, например Airbnb, которые позволяют предоставлять недвижимое имущество в пользование, развивается формат совместного пользования офисными помещениями (коворкинг). Актуальным является определение природы договоров, которые возникают между пользователями и владельцами сервисов, а также непосредственно между пользователями, установление прав и обязанностей сторон, объема их ответственности, что требует более подробного изучения обозначенной проблемы.*

***Ключевые слова:** недвижимое имущество, совместное пользование жильем, договор, аренда, коммерческий наем, смарт-контракт, экономика совместного потребления, цифровая экономика, непоименованный договор, гражданско-правовая ответственность.*

DOI: 10.17803/1994-1471.2019.103.6.040-048

¹ Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 18-29-16054 «Концептуальные основы правового регулирования отношений по коллективному использованию товаров и услуг (sharing economy) в условиях развития цифровых технологий».

© Аюшеева И.З., 2019

* Аюшеева Ирина Зориктуевна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
aiusheeva@gmail.com
125993, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9

В настоящее время общество постепенно осознает, что ресурсы планеты ограничены, а экологические проблемы являются глобальными и их разрешение должно носить приоритетный характер для обеспечения безопасности и возможности дальнейшего существования всего человечества. Ограниченность ресурсов меняет отношение к культуре потребления: наметилась тенденция перехода от потребительского общества к экономике совместного потребления (*sharing economy*), характеризующейся совместным (коллективным) использованием товаров и услуг. Эти тенденции в наши дни проявляются в различных сферах (совместное пользование недвижимым имуществом, в том числе хоумшеринг, движимыми вещами, в том числе каршеринг, и т.п.). Современные технологии, позволяющие совершать сделки в электронной форме и исполнять договоры без участия человека (смарт-контракты), дали идее шеринга новое развитие, облегчая задачу соединения большого количества незнакомых друг другу людей.

Р. Ботсман отмечала, что «люди начинают осознавать способность технологии выявлять простаивающие мощности и максимизировать пользу от различных видов активов, от навыков до недвижимости и материальной собственности, в масштабах и способами, которые до этого были просто невозможны. Это экономика и культура, получившая название «совместное потребление»². Совместное потребление рассматривается как новая культура и новая социоэкономическая модель общественных отношений, в рамках которой признается преимущество модели временного пользования объектом, находящимся в общем доступе или принадлежащим другому лицу и бывшим в употреблении ранее, над приобретением нового

объекта в собственность. Данная модель способна изменить бизнес, потребительское поведение и стиль нашей жизни в целом³.

На современном этапе самыми популярными сферами экономики совместного потребления признаются каршеринг и сервисы аренды жилья, за экономикой совместного потребления (коллективного использования, *sharing economy*) видится будущая модель экономических отношений. Как отмечают в своих исследованиях экономисты, в России концепция совместного потребления приобретает популярность в последние 5—7 лет, уже активно используются такие ресурсы, как OtdamDarom.ru (*darom.org*), ДаруДар, YouDo, BeepCar, BlaBlaCar, Делимобиль и др.⁴

Указанные выше факторы делают актуальной необходимость осмысления особенностей гражданско-правового регулирования отношений экономики совместного потребления, определения договорных конструкций, опосредующих данные отношения, их природы, особенностей субъектного состава, содержания, а также особенностей осуществления прав и обязанностей, ответственности сторон. В настоящей статье рассматриваются особенности гражданско-правового регулирования отношений по предоставлению в пользование недвижимого имущества, прежде всего жилых помещений, в условиях развития экономики совместного потребления.

На современном этапе существуют разные модели организации договорных связей в рамках экономики совместного потребления. В рамках одной модели отношений экономики совместного потребления участником возникших договорных отношений с пользователями выступает компания — владелец маркетплейса. Другая модель предполагает установление обязательственных отношений между собствен-

² *Botsman R.* The currency of the new economy is trust // TED. URL: https://www.ted.com/talks/rachel_botsman_the_currency_of_the_new_economy_is_trust?referrer=playlist-the_economy_of_trust (дата обращения: 21.11.2018).

³ См.: *Botsman R., Rogers R.* What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption // HarperBusiness, 2010. P. X—XXII.

⁴ *Головецкий Н. Я., Гребенюк В. В.* Фундаментальные основы экономики совместного потребления // Вестник Московского университета имени С. Ю. Витте. Серия 1 : Экономика и управление. 2017. № 4. С. 21—22.

ником и пользователем, а в рамках третьей модели предполагается согласование интересов собственников имущества либо членов определенных сообществ, например собственников недвижимости.

Чуть более 10 лет назад был создан крупнейший маркетплейс для людей, путешествующих по всему миру, — Airbnb.com, пользователи которого обычно преследуют цель получить доход от своего имущества, не используемого в настоящее время, а также встретить новых людей и расширить круг общения⁵. Онлайн-платформу GETset называли Airbnb для кинопроизводителей (на данной платформе были представлены бюджетные съемочные площадки местных владельцев, которые можно арендовать)⁶. Площадка TalkTalkbnb предлагает свободный языковой обмен и возможность найти жилье и еду (по сути, это маркетплейс бесплатного жилья для путешественников, готовых поговорить на родном языке, обмен деньгами между участниками не предусмотрен)⁷. Как отмечается, этот стартап занял нишу между сервисами, предлагающими бесплатное, но минимально удобное жилье, и проектами по модели Airbnb, использующими принцип «плати за комфорт»⁸. В настоящее время востребованы так называемые коворкинги, когда во временное пользование предлагают офисные помещения для совместной работы в одном пространстве, что минимизирует затраты на аренду для бизнесменов, фрилансеров, самозанятых граждан, позволяя им за небольшие деньги пользоваться всей инфраструктурой обычного офиса⁹.

Таким образом, идея совместного использования недвижимого имущества воплощена в различных моделях и опосредуется разны-

ми договорными конструкциями. Можно ли говорить о том, что возникающие в связи с совместным использованием жилых и нежилых помещений опосредующие договоры относятся к поименованным в законе договорным типам (аренды, найма жилого помещения, ссуды, возмездного оказания услуг и т.п.), являются ли они смешанными или обладают уникальными признаками, позволяющими отнести их к непоименованным договорам? Как отмечается в юридической литературе, решение насущных проблем правового регулирования отношений по совместному использованию недвижимого имущества возможно уже существующими юридическими инструментами, при этом, безусловно, юристы должны стремиться к тому, чтобы регулирование этой сферы менялось и развивалось, однако полагаться и ждать указанных изменений не имеет смысла, необходимо постепенно менять практику применения уже существующих договорных и иных юридических конструкций¹⁰.

Согласно п. 1.1 Условий предоставления услуг, размещенных на сайте Airbnb, платформа Airbnb — это онлайн-площадка, которая позволяет зарегистрированным пользователям и определенным третьим лицам, предлагающим услуги (пользователи и третьи лица, предлагающие услуги, именуются «хозяева», а предлагаемые ими услуги — «услуги хозяев»), публиковать объявления с предложением услуг хозяев на платформе Airbnb, а также общаться и совершать операции напрямую с пользователями, желающими забронировать данные услуги хозяев (пользователи, пользующиеся услугами хозяев, именуются «гости»). Услуги хозяев могут включать в себя сдачу в аренду мест для

⁵ *Botsman R., Rogers R. What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption* // HarperBusiness, 2010. P. XII ; Airbnb.ru. URL: <https://www.airbnb.ru/terms> (дата обращения: 27.03.2019).

⁶ *Бидуэлл Дж. Это прорыв. 100 уроков бизнес-инноваций*. М. : Альпина Паблишер, 2019. С. 28—29.

⁷ *Бидуэлл Дж. Указ. соч. С. 32 ; TalkTalkbnb*. URL: <https://www.talktalkbnb.com/> (дата обращения: 27.03.2019).

⁸ *Бидуэлл Дж. Указ. соч. С. 32—33.*

⁹ См., например: *Workspace networking places*. URL: <http://wspace.space/rumyantsevo> (дата обращения: 01.04.2019) ; *Бизнес-коворкинг в Москва-Сити*. URL: <http://office24-7.ru/biznes-coworking> (дата обращения: 01.04.2019).

¹⁰ *Orsi J. Practicing law in the sharing economy: helping people build cooperatives, social enterprise, and local sustainable economies* // *Cooperative societies — Law and legislation — United States*. I. Title. 2012. P. 467.

проживания или иных помещений («жилье»), организацию одиночных или многодневных мероприятий в различных категориях («впечатления»), возможность доступа на уникальные мероприятия и территории («мероприятия»), а также иные услуги, связанные или не связанные с путешествиями. В пункте 1.2 Условий указано, что Airbnb предоставляет платформу Airbnb и не владеет, не создает, не продает, не перепродает, не контролирует, не предлагает, не предоставляет и не обеспечивает какие-либо объявления или услуги хозяев, а также не управляет ими, а также Airbnb не является организатором путешествий или продавцом туристических пакетов. Хозяева несут единоличную ответственность за свои объявления и услуги. Принимая или создавая бронирование, пользователи вступают в договорные отношения непосредственно друг с другом. Airbnb не является стороной или иным участником каких-либо договорных отношений между пользователями, а также не является агентом по недвижимости или страховщиком. Airbnb не выступает в качестве агента пользователей, за исключением случаев, предусмотренных Условиями¹¹.

Согласно п. 21.3 Условий, если страной проживания или постоянного местонахождения пользователя не является ни США, ни Китай, то настоящие Условия толкуются в соответствии с законодательством Ирландии. Применение Конвенции ООН о договорах международной купли-продажи товаров (КМКПТ) исключается. Выбор законодательства не влияет на права пользователя как потребителя в соответствии с нормами защиты прав потребителя страны проживания¹². Очевидно, указанные положения о применимом праве касаются отношений между пользователями и компанией Airbnb, но не затрагивают отношения между пользователями по поводу предоставления жилых помещений или оказываемых ими услуг. Как указано в Условиях, хозяева несут единоличную ответственность за изучение, понимание и соблюдение всех законов, правил и норм, применимых к их

объявлениям и услугам. Например, законодательство некоторых городов ограничивает возможность возмездного приема гостей на короткие сроки или предоставления определенных услуг хозяина. Во многих городах хозяевам нужно зарегистрироваться, получить разрешение или лицензию на предоставление определенных услуг (например, на приготовление пищи, продажу алкоголя, проведение экскурсий или вождение транспортных средств). Хозяева несут единоличную ответственность за сбор необходимой информации и получение всех лицензий, разрешений или регистраций, необходимых для предоставления услуг. Некоторые виды услуг хозяина могут быть запрещены под угрозой штрафов и иных мер воздействия¹³.

Таким образом, Airbnb, как и аналогичные сайты, представляет собой маркетплейс, который не владеет объектами недвижимости и не заключает договоры по поводу нее, а только оказывает услуги пользователям, обеспечивая возможность поиска наиболее удачных для пользователя предложений за плату. Договоры о пользовании недвижимым имуществом заключаются непосредственно между «хозяевами» и «гостями». Как указано выше, в Условиях предоставления услуг на сайте Airbnb такие договоры обозначены как договоры аренды. При этом в настоящее время сайт также предоставляет пользователям возможность размещать объявления об оказании ими услуг (экскурсии, впечатления, мероприятия и т.п.). В связи с этим договоры, заключаемые между пользователями, могут носить смешанный характер, включать в себя, помимо предоставления жилья, также сопутствующие услуги (приготовление еды, экскурсии, трансфер и т.п.). Важно, что и хозяева, и гости присоединяются к условиям предоставления услуг, размещенным на сайте Airbnb, в связи с чем, думается, нельзя рассматривать договоры, заключаемые между компанией и пользователями и между пользователями, в отрыве друг от друга, эти договоры образуют определенную систему, что вполне

¹¹ Airbnb. URL: <https://www.airbnb.ru/terms/> (дата обращения: 27.03.2019).

¹² Airbnb. URL: <https://www.airbnb.ru/terms#sec21> (дата обращения: 01.04.2019).

¹³ Airbnb. URL: <https://www.airbnb.ru/terms/> (дата обращения: 01.04.2019).

соответствует теории сетевого договора¹⁴, компания предоставляет хозяевам и гостям гарантии, связанные с причинением вреда имуществу, отменой резервирования и т.п.

Можно ли говорить о том, что данные договоры относятся к договорам по оказанию гостиничных услуг и не содержат элементы договора аренды или найма жилого помещения? В свете последних изменений ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации (редакция вступит в силу с 01.10.2019)¹⁵, согласно которой запрещено размещать в жилых помещениях гостиницы, а жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг, указанный вопрос приобретает особое значение.

Исходя из буквального толкования действующих норм, гостиничные услуги определяются как комплекс услуг по обеспечению временного проживания в гостинице, включая сопутствующие услуги, перечень которых определяется исполнителем¹⁶. Правила оказания гостиничных услуг не распространяются на деятельность молодежных туристских лагерей и туристских баз, кемпингов, детских лагерей, ведомственных общежитий, сдачи внаем для временного проживания меблированных комнат, а также деятельности по предоставлению мест для временного проживания в железнодорожных спальнях вагонов и прочих транспортных средствах. Гостиница, отель определяется как средство размещения, представляющее собой имущественный комплекс, включающий в себя здание или часть здания, помещения и иное имущество, в котором предоставляются услуги размещения и, как правило, услуги питания,

имеющее службу приема, а также оборудование для оказания дополнительных услуг; хостел рассматривается как вид гостиниц, включающих в себя многоместные номера, но не более 12 мест в одном номере, помещения для совместного использования гостями (гостиные, холлы, комнаты для завтраков и т.п.), общая суммарная площадь которых составляет не менее 25 % общей суммарной площади номеров, санитарные объекты, расположенные, как правило, за пределами номера, и предоставляющих услуги питания с ограниченным выбором блюд и (или) кухонное оборудование, а также по возможности дополнительные услуги¹⁷.

Таким образом, буквальное толкование нормативных правовых актов позволяет сделать вывод о том, что сдача внаем для временного проживания жилья напрямую не подпадает под определение гостиничных услуг, если не содержит всех их признаков, в связи с чем в настоящее время заключаемые по поводу жилых помещений соглашения могут содержать в себе элементы договоров, направленных на предоставление правомочия пользования (например, аренды или найма жилого помещения), а в некоторых случаях и договора оказания услуг, что позволяет говорить о том, что в рамках возникших отношений может быть заключен смешанный договор. В последнем случае, очевидно, услуги не должны являться центральным элементом заключаемого договора, поскольку возникает проблема разграничения с гостиничными услугами, оказание которых в жилых помещениях будет ограничено.

Можно ли говорить о том, что заключаемые договоры должны признаваться договорами

¹⁴ См. подробнее: *Кирпичев А. Е.* Неклассические теории договора (договор-обещание, дискретные, реляционные и сетевые договоры) в контексте новой редакции ГК России // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2016. № 2. С. 51—58; *Teubner G.* Networks as Connected Contracts. Oxford, 2011. P. 107, 213, 250; *Luhman N.* Law as a Social System. Oxford, 2008. Pp. 395—396.

¹⁵ Проект Федерального закона № 876688-6 «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» (ред. согласительной комиссии, принятая ГД ФС РФ от 04.04.2019) // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁶ Постановление Правительства РФ от 09.10.2015 № 1085 (ред. от 30.11.2018) «Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2015. № 42. Ст. 5796.

¹⁷ Постановление Правительства РФ от 16.02.2019 № 158 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» // СЗ РФ. 2019. № 8. Ст. 786.

коммерческого найма жилого помещения в смысле гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации¹⁸ (далее — ГК РФ)? По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ). При этом объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) (п. 1 ст. 673 ГК РФ).

Очевидно, идея хоумшеринга не привязана к предоставлению именно изолированного жилого помещения во временное владение и пользование для проживания в нем. Например, изначально, чтобы подзаработать на аренде своей квартиры, основатели компании Airbnb придумали пускать участников большой конференции разработчиков, которым не хватало мест в забитых до отказа гостиницах Сан-Франциско, на ночлег на надувных матрасах в свою квартиру (отсюда и название компании)¹⁹. По условиям, размещенным на сайте компании, услуги хозяев могут включать в себя сдачу в аренду мест для проживания или *иных помещений*, для их обозначения используется термин «*жилье*», а не «*жилое помещение*» (как известно, в отечественном законодательстве термин «*жилое помещение*» закреплен легально²⁰ и не совпадает с термином «*жилище*», «*жилье*» и т.п.). Например, «*хозяева*» предлагали дом на дереве, баржу, замок, индейский вигвам²¹. Таким образом, по своей конструкции заключаемые между «*хозяевами*» и «*гостями*» договоры по поводу пользования жильем могут признаваться как договорами аренды, так и (в некоторых случаях при обнаружении всех признаков и особенно-

стей) договорами коммерческого найма жилого помещения. Подобный сайт можно создать для предоставления жилых помещений на безвозмездных началах, тогда указанная конструкция подпадет под действие норм о договоре ссуды.

Однако анализ действующих положений гражданского законодательства о перечисленных выше типах договоров показывает, что не все нормы в их действующей редакции могут быть применены к отношениям краткосрочного пользования недвижимым имуществом в рамках экономики совместного потребления. Например, положения о преимущественном праве аренды, распределение прав и обязанностей сторон (в частности, обязанности по текущему ремонту или внесению коммунальных платежей), о судебном порядке расторжения договора аренды при существенном нарушении условий договора одной из сторон. Безусловно, большинство перечисленных норм являются диспозитивными, что дает сторонам возможность урегулировать возникшие отношения по краткосрочному пользованию недвижимым имуществом в договоре иным образом (главное, чтобы стороны пользовались такой возможностью), хотя в любом случае, думается, требуют уточнения действующие нормы о договоре аренды и найма жилого помещения в части регулирования отношений по краткосрочной аренде и краткосрочному найму жилого помещения.

Необходимо отметить, что идея хоумшеринга (идея делить жилище, кров) не является новой. Она давно и успешно развивается во всем мире. В настоящее время такие программы есть в 16 странах от Канады до Кореи, от Австрии до Австралии. Эти программы обычно позволяют одиноким пожилым домовладельцам найти молодых компаньонов, жильцов, которые бесплатно или за небольшую плату получают кров в обмен

¹⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

¹⁹ Галлахер Л. Airbnb. Как три простых парня создали новую модель бизнеса [пер. с англ. Е. Деревянко]. М.: Эксмо, 2019. С. 27.

²⁰ См.: п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

²¹ Галлахер Л. Указ. соч. С. 13.

на оказываемую домовладельцу помощь, что позволяет решить множество социальных проблем, наладить связь между двумя поколениями²². Эти идеи перекликаются с самой сутью экономики совместного потребления, однако нужно ли исключать из понятия хоумшеринга возможность предоставления свободного жилья в целях извлечения дохода, прибыли? Очевидно, грань между обычными предпринимательскими отношениями и отношениями экономики совместного потребления в настоящее время размыта, однако мы не должны исключать указанные модели, которые в любом случае связаны с идеей шеринга, идеей «поделиться» предоставляемыми мощностями, неважно, можно ли получить в связи с этим доход или нет. Таким образом, не только отношения по безвозмездному предоставлению свободных жилых помещений в пользование должны быть отнесены к шерингу в чистом виде, но и предоставление жилых помещений за плату (важно помнить, что понятие арендной платы в ГК РФ очень широко, арендная плата не привязывается только к получению денежных сумм, но также выражается в получении иных благ, услуг и т.п., что в полной мере отражает идеи экономики совместного потребления). В тех же случаях, когда недвижимое имущество предоставляется с единственной целью систематического извлечения прибыли без всякой социально значимой цели, можно предположить, что указанная деятельность при наличии всех предусмотренных законом признаков может признаваться предпринимательской, в этом случае, очевидно, такая деятельность будет выходить за рамки экономики совместного потребления.

В настоящее время важным является определение того, относятся ли маркетплейсы, опосредующие отношения между владельцами недвижимости и лицами, желающими воспользоваться ею на время, к агрегаторам товаров (услуг) в смысле действующего законодательства о защите прав потребителей? В соответствии

с Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 29.07.2018) «О защите прав потребителей»²³ (далее — Закон о защите прав потребителей) владелец агрегатора информации о товарах (услугах) — организация независимо от организационно-правовой формы либо индивидуальный предприниматель, которые являются владельцами программы для электронных вычислительных машин и (или) владельцами сайта и (или) страницы сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и которые предоставляют потребителю в отношении определенного товара (услуги) возможность одновременно ознакомиться с предложением продавца (исполнителя) о заключении договора купли-продажи товара (договора возмездного оказания услуг), заключить с продавцом (исполнителем) договор купли-продажи (договор возмездного оказания услуг), а также произвести предварительную оплату указанного товара (услуги) путем перевода денежных средств владельцу агрегатора в рамках применяемых форм безналичных расчетов в соответствии с п. 3 ст. 16.1 Закона о защите прав потребителей и Федеральным законом от 27 июня 2011 г. № 161-ФЗ «О национальной платежной системе»²⁴.

Специфика предоставления в пользование недвижимого имущества, в частности жилых помещений, в большинстве случаев исключает возможность признания заключаемых между пользователями договоров потребительскими, поскольку чаще всего в таких случаях обе стороны договора либо не являются предпринимателями, либо, наоборот, приобретают право пользования недвижимостью не для личных целей (например, в случае с коворкингами), указанные договоры нельзя отнести к публичным договорам, поскольку их заключение основано на взаимном доверии сторон (важной частью большинства указанных сервисов является наличие возможности оставить отзыв о хозяине или госте). В связи с этим применение норм законодательства о защите прав потребителей не

²² См., например: Home Share international. URL: <https://homeshare.org/> (дата обращения: 01.04.2019); Homeshare. URL: <https://www.homeshare.com/> (дата обращения: 01.04.2019).

²³ СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

²⁴ СЗ РФ. 2011. № 27. Ст. 3872.

выглядит вполне обоснованным в сфере аренды недвижимого имущества.

Однако в том случае, если речь идет о предоставлении возможности заключения договоров с профессиональными исполнителями-предпринимателями, оказывающими услуги по размещению граждан в целях систематического извлечения прибыли (например, гостиничные услуги), исключение возможности применения положений законодательства о защите прав потребителей не выглядит обоснованным, в связи с чем в этом случае, при наличии всех предусмотренных в законе о защите прав потребителей условий, к указанным отношениям могли бы применяться его нормы и соответствующий маркетплейс может быть признан владельцем агрегатора и нести ответственность по закону о защите прав потребителей.

Таким образом, складывающиеся между домовладельцем и пользователем отношения в сфере совместного использования недвижимого имущества при заключении договоров через маркетплейс могут быть опосредованы классическими договорными конструкциями (договором аренды, коммерческого найма жилого помещения, договором ссуды) или носить смешанный характер (как правило, с договором оказания услуг). В настоящее время вряд ли можно говорить о выделении в этой сфере самостоятельного договорного типа, тем не менее следует признать необходимость дальнейшего совершенствования и трансформации положений действующего законодательства в части регулирования отношений по краткосрочному пользованию недвижимым имуществом, поскольку не все положения закона отражают существо возникающих отношений в условиях развития экономики совместного потребления.

Нельзя забывать о существовании модели отношений экономики совместного потребления, в рамках которой совместное использование недвижимого имущества осуществляется несколькими домовладельцами. Думается, в действующем российском законодательстве такой модели отношений уделяется крайне мало внимания. Например, жилищное законодательство предусматривает решение всех вопросов через конструкцию сообщества собственников многоквартирного дома. При этом большинство норм жилищного законодательства носят императивный характер и не позволяют внедрить диспозитивные договорные начала в складывающиеся отношения (регламентирован порядок принятия решения собраний, возможные формы управления многоквартирным домом, все еще традиционно велика роль органов местного самоуправления в рассматриваемых отношениях и т.п.), что в какой-то мере сдерживает возможность развития частной инициативы и возможность настоящего объединения всех собственников и проживающих в жилых помещениях лиц.

В иных случаях (например, при возникновении права общей собственности) допускается возможность определения вопросов о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом на основании соглашения между всеми собственниками (ст. 246, 247 ГК РФ), однако вопросы о содержании, правах и об обязанностях сторон при заключении указанных соглашений, о соотношении с абсолютным правом каждого собственника на имущество нельзя назвать однозначно решенными в отечественном праве. В связи с вышеуказанным, думается, эта сфера нуждается в дальнейшем развитии и реформировании.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Бидуэлл Дж.* Это прорыв. 100 уроков бизнес-инноваций. — М. : Альпина Паблишер, 2019. — 264 с.
2. *Галлахер Л.* Airbnb. Как три простых парня создали новую модель бизнеса / пер. с англ. Е. Дервянко. — М. : Эксмо, 2019. — 384 с.
3. *Головецкий Н. Я., Гребенюк В. В.* Фундаментальные основы экономики совместного потребления // Вестник Московского университета имени С. Ю. Витте. Серия 1 : Экономика и управление. — 2017. — № 4. — С. 21—26.

4. *Кирпичев А. Е.* Неклассические теории договора (договор-обещание, дискретные, реляционные и сетевые договоры) в контексте новой редакции ГК России // *Законы России: опыт, анализ, практика.* — 2016. — № 2. — С. 51—58.
5. *Botsman R., Rogers R.* What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption // *HarperBusiness*, 2010. — 279 с.
6. *Orsi J.* Practicing law in the sharing economy: helping people build cooperatives, social enterprise, and local sustainable economies // *Cooperative societies — Law and legislation — United States. I. Title.* 2012. — 607 с.

Материал поступил в редакцию 6 мая 2019 г.

PECULIARITIES OF CIVIL LAW REGULATION OF RELATIONS CONCERNING GRANTING REAL ESTATE FOR USE IN THE CONTEXT OF DEVELOPMENT OF SHARED CONSUMPTION ECONOMY (SHARING ECONOMY)²⁵

AYUSHEEVA Irina Zoriktuevna, PhD in Law, Associate Professor of the Department of Civil Law of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
 aiusheeva@gmail.com
 125993, Russia, Moscow, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, d. 9

Abstract. *Currently, relations in the digital economy are developing in the context of the Fourth Industrial Revolution, and their regulation is changing. At the same time, environmental problems and limited resources are gradually changing attitudes towards the culture of consumption: there is a tendency to shift from the consumption society to the sharing economy characterized by the collective use of goods and services. These trends are evident in various areas, including ownership and the use of immovable property, in particular dwellings. Currently there are various services, such as Airbnb, that give an opportunity to grant real estate for use and such a format as sharing office space (co-working) is developing. It is relevant to define the nature of contracts that arise between users and owners of services or directly between users to establish the rights and obligations of the parties, the extent of their responsibility, which requires a more detailed study of the problem.*

Keywords: *real estate, joint use of a dwelling, contract, lease, commercial lease, smart contract, economy of shared consumption, digital economy, non-defined contract, civil law responsibility.*

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Biduell Dzh. Eto proryv. 100 urokov biznes-innovacij. — М. : Al'pina Pabliher, 2019. — 264 s.
2. Gallaher L. Airbnb. Kak tri prostyh parnya sozdali novuyu model' biznesa / per. s angl. E. Derevyanko. — М. : Eksmo, 2019. — 384 s.
3. Goloveckij N. Ya., Grebenyuk V. V. Fundamental'nye osnovy ekonomiki sovmestnogo potrebleniya // *Vestnik Moskovskogo universiteta imeni S. Yu. Vitte. Seriya 1 : Ekonomika i upravlenie.* — 2017. — № 4. — С. 21—26.
4. Kirpichev A. E. Neklassicheskie teorii dogovora (dogovor-obeshchaniye, diskretnyye, relyatsionnyye i setevyye dogovory) v kontekste novoy redakcii GK Rossii // *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika.* — 2016. — № 2. — С. 51—58.

²⁵ The study was carried out with the financial support of RFBR within the framework of the scientific project No. 18-29-16054 «Conceptual Foundations of Legal Regulation of Relations Regarding Collective Use of Goods and Services (sharing economy) in the context of the development of digital technologies.»