

2. О коммерческой тайне: закон Респ. Беларусь от 05.01.2013 г. № 16-З с изм. и доп.// Национальный Интернет-портал Республики Беларусь / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – URL: <http://www.pravo.by/document> (дата обращения: 26.10.2025).

3. Договор о Евразийском экономическом союзе. Приложение № 26 «Протокол об охране и защите прав на объекты интеллектуальной собственности». Подписан 29.05.2014 г. URL: // <http://www.translation.centre.am/pdf/> (дата обращения: 26.10.2025).

4. Андриевский Д., Бессарабова В. Особенности использования ноу-хау в составе лицензионного комплекса по договору комплексной предпринимательской лицензии (франчайзинга)//Интеллектуальная собственность в Беларуси. -2025.-№ 2. С.38-41

УДК 338.46:004.9

**Е.В. Рассокха, А.И. Евлаш, А.В. Дернейко**  
Белорусский государственный технологический университет  
Минск, Беларусь

## **ИННОВАЦИОННЫЕ ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В РАЗВИТИИ СИСТЕМ ФЛЕТ-ШЕРИНГА**

**Аннотация.** Рассматривается роль инновационных цифровых технологий в развитии систем флет-шеринга в контексте устойчивого развития. Определены инструменты повышения ресурсной эффективности и оптимизации процессов совместного проживания. Предложены рекомендации по интеграции решений для формирования моделей флет-шеринга в городской инфраструктуре.

**Y.V. Rassokha, A.I. Evlash, A.V. Derneiko**  
Belarusian State Technological University  
Minsk, Belarus

## **INNOVATIVE DIGITAL TECHNOLOGIES IN THE DEVELOPMENT OF FLAT-SHARING SYSTEMS**

**Abstract.** The role of innovative digital technologies in the development of flat-sharing systems in the context of sustainable development is considered. The tools for increasing resource efficiency and optimizing the processes of living together have been

*identified. Recommendations on the integration of solutions for the formation of flat-sharing models in urban infrastructure are proposed.*

Флет-шеринг представляет собой форму организации совместного проживания, при которой несколько несвязанных между собой лиц совместно используют жилое пространство и разделяют ответственность за его содержание, оплату аренды и коммунальных услуг. В отличие от традиционной аренды, предполагающей передачу жилого объекта во владение одному нанимателю на условиях индивидуального договора, флет-шеринг основывается на коллективном пользовании помещением и более гибкой структуре взаимодействия между участниками.

Ключевым отличием флет-шеринга от классической модели аренды выступает распределённая система ответственности и совместное использование ресурсов. В рамках традиционной аренды основное взаимодействие происходит между арендодателем и единичным арендатором, тогда как флет-шеринг предполагает наличие нескольких жильцов, объединённых общим пространством и, нередко, общей цифровой платформой, обеспечивающей процессы согласования условий проживания, поиска соседей, распределения финансовых обязательств и решения бытовых вопросов.

Актуальность исследования обусловлена стремительным развитием цифровых технологий и трансформацией жилищного рынка под влиянием шеринговых моделей. Рост урбанизации, цифровизация бытовых и сервисных процессов, изменение форм занятости и повышение мобильности трудовых ресурсов ведут к увеличению спроса на гибкие, доступные и технологически интегрированные системы проживания.

Целью исследования является обоснование возможностей внедрения и адаптации модели флет-шеринга в Республике Беларусь с учётом национальных социально-экономических условий, правового регулирования и уровня развития цифровых технологий, а также определение эффективных инструментов, обеспечивающих успешную интеграцию данной модели на национальном рынке жилья.

Задачи исследования:

- раскрыть сущность флет-шеринга и определить его ключевые отличия от традиционной модели аренды жилья;
- определить причины развития флет-шеринга;
- описать алгоритм поиска жилья в системе флет-шеринга;
- сформулировать рекомендации и предложить перспективные пути развития флет-шеринговых систем в Республике Беларусь.

Ключевым драйвером роста популярности флет-шеринга является, во-первых, урбанизация и постоянный рост стоимости жилья в крупных городах. Рынок Европы благодаря такой аренде в 2024 году имел объём выручки порядка 15,3 миллионов долларов, и как говорят аналитики, на данном рынке ожидается среднегодовой темп роста около 13,3 % в период с 2025 по 2030 гг [1].

Во-вторых, существенным фактором развития является изменение социально-культурных установок [2]. Современные поколения, в частности миллениалы и представители поколения Z, менее ориентированы на владение недвижимостью как символ статуса и стремятся к мобильности и гибкости. В США в 2022 году примерно 16 % миллениалов (в возрасте 25-34 лет) жили с родителями. Например, исследование Pew Research показывает, что в 2018 году 15 % миллениалов (25-37 лет) жили с родителями, тогда как у представителей более старших поколений этот показатель был около 8 % [3]. Таким образом можно сделать вывод о том, что существуют реальные финансовые барьеры для более молодого поколения для взятия квартиры на долгосрочную аренду.

Алгоритм поиска жилья в системе флет-шеринга выглядит следующим образом:



Рис. 1- Алгоритм поиска жилья в системе флет-шеринга

На первом этапе определения потребностей следует проанализировать собственные **жилищные, финансовые и социальные предпочтения** (район, стоимость, количество соседей, срок проживания, режим дня, наличие домашних животных и т.п.). Определить **обязательные условия** (например, отдельная комната, доступ к рабочему месту, наличие бытовой техники). Сформировать

список предпочтений относительно соседей (возраст, образ жизни, наличие вредных привычек, график работы и др.).

Система флэт-шеринга может иметь различные системы. Наиболее популярным способом поиска такого вида жилья является установка соответствующего приложения с нужным функционалом. В данном контексте приложение выступает посредником между арендаторами и арендодателями (собственниками). Еще одним видом системы может быть веб-портал, с регистрацией пользователей. В Республике Беларусь имеют большую популярность именно такие порталы. После регистрации необходимо задать **фильтры поиска** по ключевым параметрам (цена, район, срок проживания, количество соседей и пр.), просмотреть доступные **объявления и профили жильцов**, сопоставляя их с собственными критериями, составить **список потенциально подходящих вариантов** для последующего общения и уточнения условий. В последующем арендатор оценивает потенциальные варианты и принимает решение.

Алгоритм поиска флет-шеринга направлен на рационализацию процесса выбора совместного жилья, минимизацию рисков социальной несовместимости и повышение эффективности использования жилищных ресурсов. Он объединяет элементы цифровой экономики, социальной коммуникации и принципов устойчивого потребления, что делает его релевантным в контексте развития биоэкономики и урбанистической устойчивости.

Пути интеграции системы флет-шеринга в Республике Беларусь представлены в таблице 1:

**Таблица 1 – Реализация системы флет-шеринга в Республике Беларусь**

Аспект реализации	Описание
Нормативно-правовая база	Для легализации работы платформы флет-шеринга требуется разработать типовые формы договоров между собственниками, арендаторами и посредником, определить статус платформы как агента или посредника, а также установить единый порядок верификации собственников через данные единого государственного регистра недвижимости.
Технологическое обеспечение	Необходимость создания цифровой платформы - веб- и мобильного приложения, объединяющего владельцев жилья и арендаторов. Такая платформа должна включать функции регистрации пользователей с многоступенчатой идентификацией, размещения объявлений о жилье, поиска и бронирования, а также встроенные инструменты оплаты и документооборота. Для обеспечения прозрачности и безопасности

	расчётов рекомендуется использовать интеграцию с национальными платёжными системами, такими как ЕРИП и БЕЛКАРТ, а также с международными системами Visa и MasterCard.
Экономическая составляющая	Целесообразно выстраивать партнёрские отношения с университетами, компаниями и агентствами по трудоустройству, предлагая флет-шеринг как решение жилищного вопроса для студентов, молодых специалистов и временно пребывающих работников.
Научно-техническое сопровождение	Внедрение интеллектуальных технологий – алгоритмов искусственного интеллекта для подбора совместимых соседей, машинного обучения для прогнозирования спроса и ценообразования, а также использование блокчейна для надёжной фиксации договоров и транзакций. Целесообразно создать исследовательскую базу при одном из ведущих университетов страны, которая будет заниматься анализом эффективности системы и разработкой методических рекомендаций.

Таким образом, флет-шеринг может стать важным инструментом модернизации жилищного сектора Беларуси, способствуя повышению доступности жилья, оптимизации использования городских ресурсов и формированию новых форм социального взаимодействия.

### Список использованных источников

1. Aparthotels, Service Apartments & Co-living Market Size URL: <https://www.grandviewresearch.com/horizon/outlook/aparthotels-service-apartments-co-living-market/europe> (date of access: 09.10.2025).
2. Student Housing in Europe: Rents Soar Above Inflation as Occupancy Rates Grow Size URL: <https://www.bonard.com/media/student-housing-in-europe-rents-soar-above-inflation-as-occupancy-rates-grow> (date of access: 09.10.2025).
3. Millennials, Gen Z are Living with Parents at Record URL: <https://www.axios.com/2024/01/27/millennials-gen-z-living-parents-data> (date of access: 09.10.2025).