

## ОБЩЕЕ И ЧАСТНОЕ В АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

В современных экономических условиях все большее значение приобретает рынок недвижимости, который играет важную роль в решении не только социальных проблем общества, но и в развитии реального сектора экономики, формировании более гибкой структуры предпринимательской деятельности, оживлении международного инвестиционного процесса. Арендные отношения как элемент рынка недвижимости объективно претерпевают качественные изменения. Новые решения и технологии, применяемые в сфере аренды недвижимости разных стран, объективно обуславливают необходимость трансформации указанных общественных отношений в Республике Беларусь. Существующие интеграционные экономические процессы придают данным исследованиям еще большую значимость, т. к. используемые в гражданском обороте эффективные юридические конструкции позволяют выстраивать новые коммуникации в международном экономическом пространстве.

Существуют различные подходы к обеспечению правового регулирования аренды недвижимости: от либеральных (как в США, Австралии и Канаде) до четко детализируемых (как в большинстве стран Европы) законодательством и практикой. Вместе с тем практически во всех странах мира данная сфера отношений является предметом тщательного законодательного регулирования.

Анализ практической деятельности субъектов хозяйствования и системы правового регулирования арендных отношений экономически развитых государств показывает отсутствие единых подходов в унифицированной регламентации указанных общественных отношений. Это обусловлено в первую очередь наличием существующих в обществе приоритетов в сфере недвижимости. Так, в одних странах законодательство ориентировано на приоритет защиты интересов арендаторов, в других – на обеспечение лояльного отношения к арендодателям, собственникам имущества.

Вместе с тем, несмотря на существующие подходы к формированию соответствующего законодательства, необходимо отметить некоторые общие параметры регулирования арендных отношений недвижимости. В частности, сюда следует отнести: порядок взаимодействия арендатора и арендодателя; способы урегулирования возникающих споров; формы защиты прав арендатора и арендодателя; установления существенных условий договора аренды недвижимости, порядок его расторжения и возобновления; возможность установления размеров арендной платы при заключении договора и порядок ее изменения; требования гарантийного депозита, иного способа обеспечения оплаты со стороны арендатора; особенности некоммерческого найма и др.

В последнее время на рынке аренды недвижимого имущества зарубежных стран наблюдаются изменения в порядке совершения указанных сделок, а именно: операционное сопровождение процесса аренды недвижимости или ее большей части практически полностью переведено в онлайн-формат; все больше появляется разнообразных финтехсервисов: гарантированные платежи собственникам, страхование вместо депозита, рассрочка для арендатора и т. д. Все это объективно находит отражение в законодательстве.

Обобщая изложенное, можно отметить, что современное законодательство в сфере аренды недвижимости большинства зарубежных стран претерпевает определенную эволюцию с учетом социально-экономических, социокультурных и демографических изменений. Правовое регулирование взаимоотношений между профессиональными субъектами рынка аренды недвижимого имущества и их потребителями характеризуется высокой степенью детализации прав и обязанностей сторон. Следовательно, необходимо обеспечить последовательное внесение изменений в действующее законодательство, направленных на обеспечение защиты прав и законных интересов добросовестных участников рынка аренды недвижимости в связи с цифровизацией мировой экономики.