

УДК 349.41

**К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ ЗАКРЕПЛЕНИИ ЛЬГОТ
И ПРЕФЕРЕНЦИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ РЕЗИДЕНТАМ СВОБОДНЫХ
ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН**

А. Д. Нагорная

Белорусский государственный университет, г. Минск

Научный руководитель И. С. Шахрай

Проведен анализ основных льгот и преференций в области земельных отношений, предоставляемых резидентам свободных экономических зон. В результате проведенного анализа было выделено две основные группы льгот и преференций в области земельных отношений. Особое внимание было уделено условиям, необходимым для предоставления финансовых льгот и преференций резидентам свободных экономических зон. Внесены предложения по совершенствованию законодательства в рассматриваемой сфере.

Ключевые слова: земельные льготы, инвестиционный договор, предоставление земельных участков, свободные экономические зоны.

**REGARDING THE LEGAL FORMALIZATION OF BENEFITS
AND PREFERENCES IN LAND RELATIONS PROVIDED
TO RESIDENTS OF FREE ECONOMIC ZONES**

A. D. Nahornaya

Belarussian state university, Minsk

Scientific supervisor I. S. Shakhrai

The article analyses the main benefits and preferences in the field of land relations provided to residents of free economic zones. As a result of the analysis, two main groups of benefits and preferences in the field of land relations were identified. Particular attention was paid to the conditions necessary for the provision of financial benefits and preferences to residents of free economic zones. Recommendations have been offered to enhance legislation within this field.

Keywords: land benefits, investment agreement, provision of land plots, free economic zones.

Создание благоприятного инвестиционного климата является ключевым направлением стратегии экономического развития Республики Беларусь. Одним из способов реализации данного направления выступает создание свободных экономических зон (далее – СЭЗ), резидентам которых предоставляется комплекс льгот и преференций, направленных на сокращение административных барьеров и снижение финансовой нагрузки. Особое значение в контексте СЭЗ приобретают льготы и преференции в области земельных отношений, обеспечивающие упрощенный доступ к земельным ресурсам и способствующие реализации инвестиционных проектов. Данные меры не только ускоряют освоение земель, но и повышают привлекательность СЭЗ для отечественных и иностранных инвесторов.

Льготы и преференции, предоставляемые резидентам СЭЗ, можно разделить на две ключевые группы, каждая из которых создает специальные условия использования земельных участков в рамках инвестиционных договоров с резидентами СЭЗ.

К первой группе необходимо отнести меры, связанные с упрощением процедуры изъятия и предоставления земельных участков:

1. Предоставление земельных участков в административном порядке – резиденты СЭЗ получают земельные участки без проведения аукционов [1, ст. 33].

2. Гибкость в определении характеристик земельных участков – администрация СЭЗ вправе изменять целевое назначение, осуществлять раздел, слияние, изменение границ земельных участков [1, ст. 33].

3. Освобождение от возмещения потерь сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков в границах СЭЗ [5, п. 2 ст. 32].

Эти механизмы позволяют адаптировать условия землепользования под конкретные нужды инвестиционных проектов, сокращая сроки их реализации.

Вторая группа направлена на снижение финансовой нагрузки резидентов СЭЗ в рамках выполнения последними инвестиционных обязательств.

Прежде всего предусмотрена льгота при заключении договора аренды земельного участка: с резидентов СЭЗ не взимается плата за право заключения договора аренды [5, п. 2 ст. 32].

Также резидентам СЭЗ предоставляется освобождение от взимания арендной платы за земельный участок в ряде случаев.

Во-первых, арендная плата с резидентов СЭЗ не взимается за участки, расположенные в границах СЭЗ и предоставленные им после регистрации в качестве резидентов для строительства объектов. Данная льгота, предоставляется с квартала, на который приходится дата регистрации в качестве резидента СЭЗ по квартал включительно, в котором принят в эксплуатацию последний из объектов, для строительства которых предоставлен земельный участок. Данная льгота предоставляется на срок не более пяти лет, исчисляемых с квартала, на который приходится дата регистрации в качестве резидента СЭЗ [4, пп. 5.41].

Во-вторых, устанавливается льгота в виде не взимания арендной платы за земельные участки, предоставленные резидентам СЭЗ, независимо от их целевого назначения. Данная льгота предоставляется с 1-го числа первого месяца по последнее число третьего месяца квартала, если в непосредственно предшествующем ему квартале резидентом СЭЗ осуществлялась реализация товаров (работ, услуг), на которую распространяются особенности налогообложения в СЭЗ [4, пп. 5.42].

Резидентам СЭЗ также предоставляются «налоговые каникулы» в отношении земельного налога: для участков, предоставленных под строительство – на период до завершения работ; для остальных участков, кроме случаев несанкционированного занятия или отсутствия капитальных строений, предоставляется с 1-го числа первого месяца по последнее число третьего месяца квартала, если в непосредственно предшествующем ему квартале резидентом СЭЗ осуществлялась реализация товаров (работ, услуг), на которую распространяются особенности налогообложения в СЭЗ [2, ст. 383].

Отдельно следует отметить, что в случае утраты статуса резидента СЭЗ, хозяйствующим субъектам предоставляется исключительная возможность заключить новый договор аренды на ранее предоставленный земельный участок на общих основаниях [5, ч. 13 ст. 22].

Данная мера позволяет:

1. Сохранить непрерывность хозяйственной деятельности – хозяйствующие субъекты могут продолжить использование земельного участка, избегая риска приостановления инвестиционных проектов из-за процесса перераспределения земель.

2. Адаптироваться к новым условиям – переход на общие условия аренды дает время для модификации хозяйственных процессов или поиска альтернативных источников финансирования.

3. Минимизировать экономические потери – участок остается в пользовании хозяйствующего субъекта, что защищает привлеченные финансовые и трудовые ресурсы.

Такая гибкость регулирования демонстрирует сбалансированный подход государства, который, с одной стороны, стимулирует ответственное выполнение обязательств резидентами СЭЗ, а с другой – снижает риски для хозяйствующих субъектов в случае непредвиденных обстоятельств.

Вместе с тем представляется целесообразным дополнить действующее законодательство нормами, закрепляющими механизм возврата резидентами СЭЗ предоставленных им финансовых льгот в следующих случаях: нарушения резидентом налогового законодательства; использования земельного участка не по целевому назначению.

Также предлагаем установить снижение стоимости арендной платы за земельный участок в размере до 50 процентов от суммы после наступления срока в 5 лет для проектов, имеющих высокое инфраструктурное значение.

Таким образом, высказанные в работе предложения по совершенствованию законодательства в области предоставления льгот и преференций в области земельных отношений, предоставляемых резидентам СЭЗ способствуют соблюдению баланса интересов между инвесторами и государством, а также стимулированию развития долгосрочных инвестиционных проектов в рамках СЭЗ.

Л и т е р а т у р а

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. ; одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь, 18 июля 2022 г., № 195-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.
2. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) от 29 дек. 2009 г. № 71-З : принят Палатой представителей 11 дек. 2009 г. ; одобр. Советом Респ. 18 дек. 2009 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь, 30 дек. 2018 г., № 159-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.
3. О свободных экономических зонах : Закон Респ. Беларусь от 7 дек. 1998 г. № 213-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.
4. Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности : Указ Президента Респ. Беларусь, 12 мая 2020 г., № 160 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.
5. Об инвестициях : Закон Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 53-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.