

УДК 349.41

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАКРЕПЛЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИЙ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

И. С. ШАХРАЙ¹⁾, А. Д. НАГОРНАЯ¹⁾

¹⁾Белорусский государственный университет, пр. Независимости, 4, 220030, г. Минск, Беларусь

Аннотация. Исследуется правовой режим земель в границах территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности. Выделяются общие черты правового режима таких земель, которые определяются преференциальным регулированием хозяйственной деятельности, а также особенные черты, которые обусловлены целями создания, спецификой деятельности, конкретными экономическими и инвестиционными задачами каждой из рассматриваемых территорий. Делается вывод, что ключевой проблемой в анализируемой сфере является отсутствие системного закрепления на уровне Кодекса Республики Беларусь о земле общих и особенных черт правового режима земель в границах территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности. Формулируются предложения по совершенствованию земельного законодательства.

Ключевые слова: правовой режим земель; специальный правовой режим; свободные экономические зоны; особые экономические зоны; специальный туристско-рекреационный парк.

SOME PROBLEMS OF THE ESTABLISHMENT OF THE LEGAL REGIME OF LANDS WITHIN THE TERRITORIES WITH SPECIAL CONDITIONS FOR ECONOMIC ACTIVITY

I. S. SHAKHRAI^a, A. D. NAHORNAYA^a

^aBelarusian State University, 4 Niezaliezhnasci Avenue, Minsk 220030, Belarus
Corresponding author: I. S. Shakhrai (shakhrai@bsu.by)

Abstract. The article examines the legal regime of lands within territories with special conditions for economic activity. The general features of the legal regime of such lands, arising from preferential regulation of economic activity, are highlighted, as well as specific features determined by the purposes of establishment, the nature of activities, and the specific economic and investment objectives of each of the territories under consideration. It is concluded that the key problem is the lack of systematic consolidation at the level of the Land Code of the Republic of Belarus of the general and specific features of the legal regime of lands within such territories. Proposals for improving land legislation are formulated.

Keywords: legal regime of lands; special legal regime; free economic zones; special economic zones; special tourist-recreational park.

Образец цитирования:

Шахрай ИС, Нагорная АД. Некоторые проблемы закрепления правового режима земель в границах территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности. *Журнал Белорусского государственного университета. Право.* 2025;3:90–96.
EDN: FYNOPZ

For citation:

Shakhrai IS, Nahornaya AD. Some problems of the establishment of the legal regime of lands within the territories with special conditions for economic activity. *Journal of the Belarusian State University. Law.* 2025;3:90–96. Russian.
EDN: FYNOPZ

Авторы:

Ирина Сергеевна Шахрай – доктор юридических наук, доцент; профессор кафедры экологического и аграрного права юридического факультета.

Анастасия Дмитриевна Нагорная – аспирантка кафедры экологического и аграрного права юридического факультета. Научный руководитель – И. С. Шахрай.

Authors:

Irina S. Shakhrai, doctor of science (law), docent; professor at the department of environmental and agrarian law, faculty of law.

shakhrai@bsu.by

<https://orcid.org/0000-0001-9909-7532>

Anastasiya D. Nahornaya, postgraduate student at the department of environmental and agrarian law, faculty of law.
121350minsk@gmail.com

Введение

Территории с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности выступают ключевым инструментом реализации государственной политики, направленной на обеспечение национальной безопасности, устойчивое социально-экономическое развитие и повышение конкурентоспособности экономики. Как следует из анализа научных источников [1–4] и специального законодательства¹, основными признаками таких территорий являются четкая географическая ограниченность, наличие автономной системы управления, установление специального режима льгот и преференций, снижение административных барьеров. Эти признаки формируют уникальную среду для привлечения инвестиций, внедрения инноваций, развития высокотехнологичных производств и экспортного потенциала. В настоящее время в Республике Беларусь действуют следующие виды территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности:

- свободные экономические зоны (СЭЗ) «Минск», «Брест», «Гомель-ратон», «Могилёв», «Гродноинвест», «Витебск»;
- специальный туристско-рекреационный парк (СТРП) «Августовский канал»;

• особые экономические зоны (ОЭЗ) «Брежино-Орша» (далее – ОЭЗ «Брежино-Орша») и индустриальный парк «Великий камень» (далее – ОЭЗ «Великий камень»);

- парк высоких технологий (ПВТ).

Ключевым ориентиром для развития перечисленных территорий выступает Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года, которая акцентирует внимание на необходимости повышения конкурентоспособности регионов через привлечение инвестиций и внедрение инноваций. Следовательно, такие территории рассматриваются в качестве площадок для развития белорусской экономики в целом и роста экономического потенциала отдельных регионов, привлечения внешних и внутренних инвестиций, создания базы для развития наукоемкого производства. Вышесказанное свидетельствует о необходимости сформировать надлежащую правовую основу функционирования территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности, в которой будут упорядочены и земельно-правовые аспекты.

Основная часть

В качестве универсальной категории, позволяющей дифференцировать специфику использования и охраны земель, земельных участков в зависимости от их природных, хозяйственных и иных характеристик, а также особенностей субъектного состава землепользователей, наукой земельного права выработано понятие «правовой режим земель» [5, с. 17–20; 6, с. 21–22]. Как указывают исследователи, это понятие «охватывает обобщающую правовую характеристику земли как объекта права и содержит указание на круг важнейших правовых отношений, складывающихся по поводу земли» [7, с. 166]. Элементы правового режима тех или иных земель традиционно включают характеристику их состава и юридических признаков, а также таких особенностей, как государственное управление (система органов, функции государственного управления, порядок изъятия и предоставления и др.), система прав на соответствующие земельные участки и субъектный состав землепользователей, права, обязанности землепользователей и ограничения в области использования и охраны земель, взимание платежей за пре-

доставление соответствующих земельных участков и пользование ими, наступление юридической ответственности и иные последствия нарушения землепользователями законодательства и условий предоставления земельных участков. О правовом режиме можно говорить в контексте всех земель Республики Беларусь, определенной категории либо вида земель, а также отдельного земельного участка.

Применительно к территориям с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности правомерно выделение двух правовых режимов земель: 1) общего, основанного на предусмотренном п. 1.34 ст. 1, ст. 6 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ) делении земель Республики Беларусь на отдельные категории по основному целевому назначению; 2) специального. Последний обусловлен особой целью создания таких территорий, заключающейся в развитии экономики Республики Беларусь и привлечении в нее инвестиций, что обуславливает установление более благоприятных условий осуществления инвестиционной, предпринимательской и иной хозяйственной деятельности в границах

¹О свободных экономических зонах [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 213-З // Эталон – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2025 (далее – Закон № 213-З) ; О Парке высоких технологий [Электронный ресурс] : Декрет Президента Респ. Беларусь, 22 сент. 2005 г., № 12 // Там же (далее – Декрет № 12) ; О создании Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 5 июня 2012 г., № 253 // Там же ; О создании специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 26 мая 2011 г., № 250 // Там же (далее – Указ № 220) ; О совершенствовании специального правового режима Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 12 мая 2017 г., № 166 // Там же (далее – Указ № 166) ; О создании особой экономической зоны «Брежино-Орша» [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 21 марта 2019 г., № 106 // Там же (далее – Указ № 106).

специально созданных территорий. Такие преференции, без сомнений, должны иметь и земельно-правовое обеспечение.

Сходство правового режима земель, земельных участков в границах территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности предопределяется обозначенными выше целями их создания [8]. К общим особенностям такого правового режима можно отнести следующие:

1) наделение органов управления названными территориями рядом полномочий в области использования и охраны земель, которыми по общему правилу обладают местные исполнительные комитеты;

2) выбор правовых форм использования земельных участков, обусловленный особым кругом субъектов (к ним относятся юридические лица и индивидуальные предприниматели, являющиеся резидентами и инвесторами соответствующих территорий, совместная белорусско-китайская компания по развитию ОЭЗ «Великий Камень» (далее – совместная компания), управляющая компания ОЭЗ «Бремино-Орша» (далее – управляющая компания)), а также общими подходами к определению целей и условий предоставления прав на земельные участки (ст. 14, 15, 17–19 КоЗ);

3) предоставление особых гарантий инвесторам (так, одним из важнейших прав инвестора является предоставление земельного участка для реализации инвестиционного проекта на праве собственности, аренды, постоянного или временного пользования, что предусмотрено ст. 12 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 53-З «Об инвестициях»);

4) закрепление упрощенной процедуры предоставления земельных участков резидентам названных территорий, а также совместной компании и управляющей компании. В частности, общим для всех рассматриваемых территорий остается административный порядок предоставления земельных участков (без проведения аукциона согласно п. 1.14 ст. 42 КоЗ, п. 18 Положения о специальном правовом режиме Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», утвержденного Указом № 166 (далее – Положение № 166), п. 13, 14 Положения о специальном правовом режиме особой экономической зоны «Бремино-Орша», утвержденного Указом № 106 (далее – Положение № 106)), в котором, как правило, исключены отдельные стадии, такие как предварительное согласование места размещения земельного участка (п. 8 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32; далее – Положение № 32), согласование с Президентом Республики Беларусь места размещения земельных участков в случае необходимости изъятия земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения и лесных зе-

мель лесного фонда для строительства объектов недвижимого имущества в границах соответствующих территорий (п. 4.4 ст. 49 КоЗ);

5) установление изъятий из общих правил взимания платежей в рамках процедуры изъятия и предоставления земельных участков. В частности, не взимается плата за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых резидентам СЭЗ, СТРП (п. 5.18 ст. 37 КоЗ), совместной компании (п. 18, 20 Положения № 166), управляющей компании (п. 15 Указа № 106). От возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства при реализации соответствующих инвестиционных проектов освобождаются резиденты СЭЗ (п. 4.16, 4.17, 5.1 ст. 92 КоЗ), резиденты и инвесторы ОЭЗ «Великий Камень», совместная компания, участники строительства объектов данной ОЭЗ (п. 27.4 Положения № 166), управляющая компания, резиденты и инвесторы ОЭЗ «Бремино-Орша» (п. 19 Указа № 106).

Несмотря на отмеченные сходства, правовой режим земель в границах каждой из названных территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности имеет свои отличия, прежде всего в части определения полномочий органов управления и прав землепользователей.

В частности, особенность предоставления земельных участков в границах СЭЗ выражается в наделении их администрации специальной компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, изменению их границ и целевого назначения с одновременным сохранением аналогичных полномочий исполнительных комитетов, на территории которых располагается СЭЗ.

Земельные участки резидентам СЭЗ предоставляются только на праве аренды на льготных условиях, т. е. с освобождением от платы за право аренды земельного участка, а также арендной платы при выполнении определенных условий. Следовательно, исходя из общих правил действительности сделок, предусмотренных ст. 62 КоЗ, резиденты СЭЗ не имеют права в дальнейшем передавать предоставленные им земельные участки в субаренду. При этом по общему правилу арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет право на заключение договора аренды на новый срок (п. 3 ст. 84 КоЗ), а полномочиями по продлению срока аренды земельного участка наделена администрация соответствующей СЭЗ. Отдельно следует отметить, что в случае утраты статуса резидента СЭЗ субъектам хозяйственной деятельности предоставляется исключительная возможность заключить новый договор аренды на ранее предоставленный земельный участок на общих основаниях (ст. 22 Закона № 213-З).

Характерной особенностью землепользования в границах СЭЗ является его цель, которая сводится преимущественно к строительству и обслуживанию

капитальных строений (зданий, сооружений). Льготный режим застройки на территории СЭЗ не предусмотрен: резиденты обязаны соблюдать нормы КоЗ, Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, технические регламенты, а также правила строительства, устанавливаемые соответствующими областными исполнительными комитетами.

На территории СТРП «Августовский канал» отсутствует отдельный орган, наделенный полномочиями по изъятию и предоставлению земельных участков. Данными полномочиями наделена администрация СЭЗ «Гродноинвест». Земельные участки резидентам СТРП «Августовский канал» предоставляются исключительно на праве аренды. Резиденты не освобождаются от внесения арендной платы за предоставленный земельный участок. Однако при определении размера арендной платы за земельный участок для резидентов СТРП «Августовский канал» применяется льготный коэффициент, равный 0,0025 (п. 9 Указа № 220). Правовой режим использования земельных участков в границах названной территории обуславливается расположением на землях, значительная часть которых относится к категории особо охраняемых природных территорий (в границах СТРП находятся заказники местного и республиканского значения, памятники природы²).

Следует отметить, что определение органов управления и субъектного состава землепользователей в границах ОЭЗ «Великий камень» имеет значительные особенности по сравнению с ранее перечисленными территориями [9]. Основными субъектами процесса перераспределения и использования земельных участков в границах территории ОЭЗ «Великий камень» являются его администрация, совместная компания, резиденты и инвесторы ОЭЗ «Великий камень», государственные организации, не являющиеся резидентами или инвесторами ОЭЗ «Великий камень», которые осуществляют деятельность по строительству и эксплуатации объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры данной зоны.

Анализ Положения № 166 показал, что земельные участки могут быть предоставлены совместной компании на праве постоянного либо временного пользования, аренды, частной собственности. При этом совместная компания не только выступает в качестве непосредственного землепользователя, но и обладает рядом полномочий, направленных на оптимизацию процесса освоения земельных участков другими землепользователями. К таким полномочиям, как следует из п. 14 Положения № 166, относятся возможность передачи земельных участков резидентам и инвесторам в аренду или частную собственность без проведения аукционов и внесе-

ния платы за право аренды; возможность передачи земельных участков в субаренду; обеспечение разработки градостроительных проектов ОЭЗ «Великий камень» и непосредственное строительство объектов; возможность самостоятельно выступать заказчиком или привлекать резидентов и инвесторов для строительства объектов; осуществление подготовки и выдачи технических условий на инженерно-техническое обеспечение объектов названной ОЭЗ.

Подавляющая часть элементов правового режима земель в границах ОЭЗ «Великий камень», регламентированных Положением № 166, не находит закрепления в КоЗ (за исключением полномочий его администрации). Например, в перечнях субъектов права постоянного и временного пользования земельными участками, определенных ст. 17, 18 КоЗ, отсутствует совместная компания. Вышесказанное свидетельствует о недостаточной системности правового регулирования исследуемых отношений на уровне КоЗ.

Преимущественной целью использования земельных участков на территории ОЭЗ «Великий камень» является строительство и обслуживание капитальных строений (зданий, сооружений) (что, как отмечалось выше, характерно и для СЭЗ). При этом регулирование строительной деятельности характеризуется гибкостью, соответствующие полномочия возлагаются на администрацию ОЭЗ «Великий камень» [9], закрепляется особый режим использования природных ресурсов при осуществлении такой деятельности (п. 27, 31 Положения № 166).

Специфика правового режима земель в границах ОЭЗ «Бремино-Орша» проявляется в рамках изъятия и предоставления земельных участков, что обусловлено, в первую очередь, структурой управления данной ОЭЗ. В частности, не предусматривается создание организации, обладающей компетенцией по принятию решений об изъятии и предоставлении земельных участков; указанное полномочие сохраняется только у областного исполнительного комитета (несмотря на участие администрации СЭЗ «Витебск» в реализации целей названной ОЭЗ (п. 4 Положения № 106)). В процедуру изъятия и предоставления земельных участков на территории ОЭЗ «Бремино-Орша» включен элемент, характерный и для ОЭЗ «Великий камень»: земельные участки предоставляются областным исполнительным комитетом управляющей компании на праве аренды для строительства и (или) обслуживания объектов ОЭЗ «Бремино-Орша». В свою очередь управляющая компания вправе осуществлять передачу земельных участков в субаренду резидентам и инвесторам ОЭЗ «Бремино-Орша» в целях строительства и (или) обслуживания объектов ОЭЗ, развития и эффективного функционирования ОЭЗ (п. 13, 14 Положения № 106). Выбор земельного участка резидентом

²Список особо охраняемых природных территорий Республики Беларусь // Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь : сайт. URL: https://www.minpriroda.gov.by/ru/svg_map-ru/list (дата обращения: 29.10.2025).

должен быть предварительно согласован с управляющей компанией, которая предоставляет земельные участки в соответствии с генеральным планом ОЭЗ «Бремино-Орша» (п. 14 Положения № 106). Таким образом, на указанной территории существенную роль в процессе распределения и перераспределения земель играет организация (управляющая компания), которая является непосредственным активным участником реализации концепции генерального плана ОЭЗ «Бремино-Орша». Примечательно, что ввиду описанной специфики законодательством не предусмотрена возможность изменять целевое назначение земельного участка при его предоставлении резиденту названной ОЭЗ или использовании этим резидентом.

Как уже отмечалось, земельные участки в границах ОЭЗ «Бремино-Орша» предоставляются исключительно на праве аренды. Полагаем, что именно этой особенностью обусловлено закрепление наиболее широких полномочий арендаторов соответствующих земельных участков по их использованию, включая возможность передачи в субаренду. При этом этими полномочиями обладает не только управляющая компания, но также резиденты и инвесторы данной ОЭЗ. На наш взгляд, такое расширение возможностей по использованию земельных участков служит примером повышения гибкости в реализации инвестиционных проектов. Контроль над предоставленными земельными участками не утрачивается, поскольку передачу земельного участка в субаренду необходимо согласовывать с управляющей компанией. Вместе с тем льготные условия, такие как сниженная арендная плата и упрощенные процедуры строительства, доступны только управляющей компании. Субарендаторы, включая резидентов и инвесторов, не освобождаются от внесения арендной платы, что создает дифференцированный подход к правовому закреплению льготного режима арендных отношений.

На территории ОЭЗ «Бремино-Орша» установлен льготный режим застройки, который позволяет начинать работы одновременно с оформлением документов, удостоверяющих права на земельные участки (п. 14 Положения № 106). Примечательно, что в границах названной ОЭЗ имеется возможность строить объекты в соответствии с техническими требованиями Евразийского экономического союза, Европейского союза, Китайской Народной Республики, Республики Индия, при этом обязательным условием является прохождение проектной документацией государственных экспертиз Республики Беларусь, в том числе экологической экспертизы (подп. 4.3 Положения № 106). Следует отметить, что на территории ОЭЗ «Бремино-Орша» предусмотрен особый режим использования природных ресурсов при осуществлении строительной деятельности (п. 19, 22 Положения № 106).

Правовой режим земель в границах ПВТ не содержит существенных изъятий из общих правил,

определенных КоЗ. Соответствующие земельные участки располагаются в общественно-деловой зоне, относятся к землям под застройкой и предоставляются резидентам ПВТ на праве аренды или временного пользования. Не предусматриваются никакие льготные основания, освобождающие от взимания арендной платы либо платы за право аренды земельного участка, хотя для ПВТ в целом характерно упрощение административных процедур. Например, резиденты ПВТ могут быстрее получать разрешения на строительство благодаря оптимизированному взаимодействию с государственными органами, что не меняет правового режима земельных участков, который остается в рамках общих норм земельного законодательства.

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что, несмотря на значительные сходства, правовой режим земель в границах каждой из рассматриваемых территорий обладает уникальными чертами, которые проявляются в специфике полномочий органов управления, условий предоставления и использования земельных участков. Такие различия обусловлены целями создания, особенностями деятельности и конкретными экономическими и инвестиционными задачами каждой из территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности. Ключевой проблемой является отсутствие системного закрепления на уровне КоЗ общих и особенных черт правового режима земель в границах таких территорий, что создает фрагментарность правового регулирования и указывает на необходимость дальнейшего совершенствования земельного законодательства.

Следует отметить, что в редакции КоЗ от 18 июля 2022 г. предприняты определенные шаги, направленные на обеспечение системности регулирования рассматриваемых отношений. В частности, новацией является выделение статей, определяющих компетенцию администраций СЭЗ, СТРП (ст. 33 КоЗ) и ОЭЗ «Великий Камень» (ст. 34 КоЗ). Результаты анализа КоЗ свидетельствуют о несовпадении подходов к закреплению полномочий названных субъектов и правового режима земельных участков в зависимости от вида территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности. Такие различия прослеживаются не только в части содержания, но и в части формулировок. Так, ст. 33 КоЗ достаточно четко определяет полномочия администраций СЭЗ и СТРП путем перечисления решений, которые эти администрации могут принимать. Подобные формулировки схожи с теми, посредством которых определяется компетенция местных исполнительных комитетов (ст. 29–32 КоЗ). Вышесказанное позволяет сделать вывод о передаче части полномочий последних администрациям СЭЗ и СТРП. Обращение к ст. 34 КоЗ свидетельствует о том, что компетенция администрации ОЭЗ «Великий Камень» определяется более абстрактно,

таким образом конкретный перечень ее полномочий в рамках процедуры изъятия и предоставления земельных участков является неопределенным [8].

Проблема разнородности подходов к правовой регламентации элементов режима земельных участков в границах рассматриваемых территорий может быть проиллюстрирована и иными примерами. Как отмечено выше, ст. 42 КоЗ закрепляет предоставление земельных участков без проведения аукциона резидентам СЭЗ и СТРП для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества на этих территориях (п. 1.14), а также инвесторам для реализации последними своих обязательств в соответствии с заключенным инвестиционным договором с Республикой Беларусь (п. 1.21). Несмотря на отсутствие соответствующих указаний в КоЗ, предоставление земельных

участков без проведения аукциона предусмотрено также в границах ОЭЗ «Великий камень» и ОЭЗ «Бремино-Орша» (п. 14 Положения № 106, п. 18 Положения № 166). Одновременно анализ законодательства не дает четкого ответа на вопрос о типах процедуры предоставления земельных участков в границах ПВТ. В частности, возможность предоставления в административном порядке земельных участков в границах ПВТ его резидентам предусматривается в случае, если они выступают подрядчиками по комплексной застройке ПВТ, инициированной Минским городским исполнительным комитетом (п. 7 Положения о Парке высоких технологий, утвержденного Декретом № 12). При этом особенности процедуры предоставления земельных участков в данном случае не урегулированы ни на уровне КоЗ, ни на уровне Положения № 32.

Заключение

Проведенный анализ позволяет отметить, что правовой режим земельных участков в границах территорий с особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности характеризуется дуализмом и формируется на стыке общего режима земель, определяемого в зависимости от их целевого назначения и иных особенностей, а также специального режима, вводящего дополнительные льготы, преференции и ограничения земельно-правового содержания, которые адаптированы под инвестиционные проекты.

Несмотря на то, что специфика правового режима земель и земельных участков в границах каждой из рассматриваемых территорий обусловлена особыми условиями осуществления хозяйственной деятельности ее резидентами и инвесторами, основной проблемой в анализируемой сфере является отсутствие единообразия в правовой регламентации. Так, правовое регулирование изъятия и предоставления земельных участков имеет существенные отличия, не всегда логически обоснованные и закреплённые в земельном законодательстве (даже с учетом того, что особенности изъятия и предоставления земельных участков предопределены системой органов управления соответствующими территориями, которая для ряда из них обладает значительными сходствами). В силу этого обстоятельства КоЗ не всегда позволяет выявить общие и частные подходы, сформировать системный механизм предоставления и использования земельных участков в границах рассматриваемых территорий с особыми условиями хозяйственной деятельности.

По нашему убеждению, КоЗ как кодифицированный акт земельного законодательства должен охватывать своим правовым воздействием все виды земельных отношений, включая отношения, возникающие в границах рассмотренных территорий, в связи с чем требуется развитие ряда его положений. В частности, полагаем целесообразным закрепить в КоЗ отдельные нормы, детализирующие особенности полномочий органов управления в области использования, охраны и предоставления земельных участков в границах каждой из рассмотренных зон, в том числе ПВТ, ОЭЗ «Великий камень» и ОЭЗ «Бремино-Орша»; правила о предоставлении земельных участков в границах ОЭЗ «Великий камень», ОЭЗ «Бремино-Орша» и ПВТ без проведения аукциона, дополнив ст. 42 соответствующими пунктами; отсылочные нормы к актам законодательства, регулирующим деятельность соответствующих территорий, при определении специфики прав и обязанностей землепользователей. Кроме того, считаем необходимым закрепить в КоЗ совместную компанию ОЭЗ «Великий камень», а также резидентов и инвесторов данной ОЭЗ в качестве субъектов постоянного и временного пользования (ст. 17 и 18).

Реализация указанных предложений будет способствовать созданию целостного правового регулирования правового режима земель в границах названных территорий и способствовать установлению прозрачных отношений между администрациями территорий, исполнительными комитетами и резидентами, что в итоге повысит инвестиционную привлекательность таких территорий.

Библиографические ссылки

1. Амельчяна ЮА. Некоторые идеи для совершенствования правового регулирования преференциальных режимов осуществления предпринимательской деятельности. *Юстиция Беларуси*. 2023;11;44–47.
2. Громова ВС. Специальные режимы предпринимательской деятельности в границах территорий с особыми условиями экономического развития в Беларуси и России. *Актуальные проблемы гражданского права*. 2021;2;193–203.

3. Громова ВС. *Инновационный потенциал свободных экономических зон Республики Беларусь: современное состояние и перспективы развития*. Минск: Право и экономика; 2023. 174 с.
4. Майбуров ИА, Иванов ЮБ, Адигамова ФФ, Андреева МЮ, Баландина АС, Баннова КА и др. *Особые экономические зоны. Зарубежный и отечественный опыт*. Майбуров ИА, Иванов ЮБ, редакторы. Москва: Юнити-Дана; 2017. 287 с.
5. Шингель НА. *Правовой режим земель в Республике Беларусь*. Минск: БГУ; 2005. 112 с.
6. Крассов ОИ. Понятие и содержание правового режима земель. *Экологическое право*. 2003;1:20–25.
7. Шингель НА, Шахрай ИС. *Природоресурсное право*. Минск: Вышэйшая школа; 2017. 399 с.
8. Шахрай ИС. Некоторые аспекты правового режима земельных участков в границах территорий с особыми условиями осуществления экономической деятельности. В: Гладкая ЕН, редактор. *Право национальной экономической безопасности: проблемы формирования и пути их решения. Материалы Международного научно-практического круглого стола; 27 июня 2024 г.; Минск, Беларусь*. Минск: Право и экономика; 2024. с. 201–203.
9. Нагорная АД. Особенности правового режима использования земельных участков в границах индустриального парка «Великий камень». В: Шидловский АВ, редактор. *Молодежная юридическая наука Alma Mater – 2025. Материалы Международной научной конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых, посвященной 100-летию юридического факультета Белорусского государственного университета; 30 октября 2025 г.; Минск, Беларусь*. Минск: ИВЦ Минфина; 2025. с. 297–300.

Статья поступила в редколлегию 05.11.2025.
Received by editorial board 05.11.2025.