

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ: НОВЫЙ ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ

Елена ШАРШУН,
юрист

С 1 января 2026 г. вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 17.12.2025 № 439 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее – Указ № 439). Среди прочего, им утверждено Положение о порядке исчисления и уплаты арендной платы (далее – Положение). С той же даты признан утратившим силу ранее действовавший Указ Главы Государства от 12.05.2020 № 160 с таким же названием (далее – Указ № 160). Рассмотрим, что изменилось.

ПЛАТЕЛЬЩИКИ

Уточнен круг субъектов, являющихся плательщиками арендной платы за земельные участки, находящиеся в госсобственности.

В соответствии с п. 1 ст. 19 Кодекса Республики Беларусь о земле земельные участки могут предоставляться в аренду гражданам, ИП, юрлицам Республики Беларусь, иностранным юрлицам, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительствам.

Соответственно, в части первой подп. 1.1 п. 1 Указа № 439 прописали, что **плательщиками арендной платы за земельные участки, находящиеся в госсобственности и предоставленные в аренду местными исполнительными комитетами, администрациями СЭЗ, признаются:**

- граждане Республики Беларусь;
- иностранные граждане и лица без гражданства;
- индивидуальные предприниматели (ИП) и юридические лица.

В соответствии с действующим законодательством земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства может предоставляться в аренду крестьянскому (фермерскому) хозяйству либо главе этого хозяйства. С целью устранения неоднозначного толкования правовых предписаний Указом № 439 уточнено, что в отношении земельных участков, предоставленных гражданам в аренду для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, плательщиком арендной платы признается крестьянское (фермерское) хозяйство.

В случаях, установленных в п. 1 ст. 237 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее – НК), **плательщиками арендной платы за земельные участки также могут быть признаны:**

- бюджетные организации;

- юрлица, ведущие лесное хозяйство и финансируемые за счет средств республиканского бюджета и поступлений от ведения лесного и охотничьего хозяйства.

Эти субъекты будут являться плательщиками **в случае сдачи в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование** капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на земельных участках (частях земельных участков), находящихся у них на праве аренды (ч. 3 подп. 1.1 п. 1 Указа № 439).

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕУПЛАТУ

В Указе № 439 сохранена норма подп. 1.3 п. 1 Указа № 160, которой предусмотрено, что плательщики арендной платы пользуются правами и исполняют обязанности, установленные для плательщиков налогов, сборов (пошлин). При этом конкретизирована норма в части привлечения к ответственности за неуплату или неполную уплату арендной платы, нарушение срока представления плательщиками арендной платы расчета ее суммы. Так, в части второй подп. 1.3 п. 1 Указа № 439 говорится, что:

- в рассматриваемых случаях **плательщики уплачивают пени, начисленные в порядке, установленном ст. 55 НК;**

- зачет, возврат излишне уплаченных, а также взысканных сумм арендной платы, пеней производятся налоговыми органами в порядке, установленном ст. 66 и 67 НК.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ

Ключевой новеллой Указа № 439 является изменение порядка определения размера арендной платы.

Ранее в соответствии с подп. 1.2 п. 1 Указа № 160 размер ежегодной арендной платы определялся исходя из кадастровой стоимости такого участка на 1 января календарного года с применением коэффициентов в зависимости от вида функционального использования земельного участка (вида оценочной зоны).

В соответствии с подп. 1.5 п. 1 Указа № 439 **с 1 января 2026 г. размер арендной платы определяется в виде произведения следующих показателей:**

- налоговая база земельного налога (ст. 240 НК);
- ставки земельного налога, определенные в соответствии со ст. 241 НК, с учетом их увеличения (уменьшения) согласно решениям областных Советов депутатов или по их поручению местных Советов депутатов базового территориального уровня и Минского городского Совета депутатов;
- коэффициенты к ставкам земельного налога, установленные ст. 241 НК и Положением, с учетом части второй **п. 12¹** ст. 241 НК, предусматривающей право местных Советов депутатов освобождать отдельные категории плательщиков от применения коэффициента.

Таким образом, **размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в госсобственности, устанавливается в размере земельного налога, определяемого в соответствии с налоговым законодательством.**

Отменено право местных исполнительных комитетов увеличивать (уменьшать) размер ежегодной арендной платы за земельные участки отдельным категориям арендаторов. Также исключено право администраций СЭЗ увеличивать (уменьшать) размер ежегодной арендной платы за земельные участки, расположенные в границах СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков и предоставленные данными администрациями отдельным категориям резидентов этих зон, парков.

СПРАВОЧНО

В целях создания равных условий внесения платежей за пользование земельными участками (как земельного налога, так и арендной платы), в Указ № 439 не включена норма Указа № 160 о том, что размер ежегодной арендной платы за земельные участки, расположенные в границах СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков и предоставляемые в аренду их резидентам для реализации инвестиционных проектов, определенный при предоставлении этих земельных участков, не может повышаться в течение всего срока реализации инвестиционного проекта.

Указом № 439 предусмотрено, что **может быть уменьшена арендная плата за земельные участки:**

- находящиеся в госсобственности, расположенные в границах специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» и предоставляемые в аренду его резидентам для реализации инвестиционных проектов, – плата определяется с применением ставки земельного налога, определенной ст. 241 НК и уменьшенной в 4 раза (п. 9 Указа Президента Республики Беларусь от 26.05.2011 № 220 «О создании специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал»);

- предоставленные ИП, осуществляющим сбор, сортировку (разделение по видам) отходов, – плата уменьшается на 10% при условии регистрации ИП в реестре организаций, осуществляющих сбор, заготовку, сортировку отходов.

ЛЬГОТЫ

В целом сохранены подходы к предоставлению льгот, предусмотренных для определенных категорий плательщиков.

Во-первых, не уплачивается арендная плата за земельные участки, указанные в п. 2 ст. 238 НК (речь идет о земельных участках, которые не признаются объектами налогообложения земельным налогом).

Во-вторых, от уплаты арендной платы освобождаются земельные участки:

- резидентов СЭЗ – юрлиц, расположенные в границах СЭЗ и предоставленные им после регистрации в качестве резидентов СЭЗ для строительства объектов. Такое освобождение осуществляется на условиях и в порядке, определенных в подп. 5.1 п. 5 ст. 383 НК для освобождения от земельного налога;

- резидентов СЭЗ – юрлиц независимо от их целевого назначения, расположенные в границах СЭЗ. Такое освобождение осуществляется на условиях и в порядке, определенных в подп. 5.2 п. 5 ст. 383 НК для освобождения от земельного налога;

- государственных организаций, основным видом деятельности которых является вспомогательная деятельность воздушного транспорта (в период с 1 января 2026 г. до 1 января 2027 г.);

- в отношении которых соблюдаются условия и порядок освобождения от земельного налога, предусмотренные ст. 239 НК. Исключение составляют земельные участки, занятые объектами основных средств, используемых (предназначенных для использования) в производстве либо приеме (получении), преобразовании, аккумулировании и (или) передаче электрической энергии, производимой возобновляемыми источниками энергии, земельных участков (частей земельных участков), занятых водохранилищами и берегоукрепительными сооружениями, используемыми для производства энергии гидроэлектростанциями, а также земельных участков (частей земельных участков), предоставляемых для строительства, реконструкции таких объектов основных средств. С 1 января 2026 г. до 1 января 2027 г. размер арендной платы за такие земельные участки определяется с учетом применения понижающего коэффициента 0,1 к ставке земельного налога (ч. 2 подп. 1.5 п. 1 Указа № 439).

В-третьих, от уплаты арендной платы освобождаются земельные участки, в отношении которых такое освобождение предусмотрено законами, актами Президента и международными договорами Республики Беларусь, в порядке и на условиях, установленных в них (например, Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 53-З «Об инвестициях», Указом Президента Республики Беларусь от 12.05.2017 № 166 «О совершенствовании специального правового режима Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» и др.).

В соответствии с частью первой подп. 2.1 п. 2 Положения **юрлица утрачивают право на применение названных льгот по арендной плате за земельные участки, на которых отсутствуют капитальные строения** и в отношении которых применяется коэффициент 3 к ставке земельного налога.

СПРАВОЧНО

Земельные участки, на которых отсутствуют капитальные строения, – это земельные участки с целевым назначением для строительства капитальных строений (зданий, сооружений) или для строительства и обслуживания капитальных строений, на которых в течение трех лет с даты принятия решения об их предоставлении в аренду (если принятие такого решения не требуется – в течение трех лет с даты госрегистрации перехода права аренды на земельный участок), с даты принятия решения об изменении целевого назначения земельного участка либо в течение 6 лет с даты госрегистрации возникновения права аренды на земельный участок победителя аукциона или единственного участника несостоявшегося аукциона:

- не произведена госрегистрация создания последнего из возводимых капитальных строений и (или) государственная регистрация изменения капитальных строений в связи с вводом в эксплуатацию последней очереди строительства и (или) пускового комплекса, за исключением элементов благоустройства, являющихся отдельной очередью строительства или пусковым комплексом (в случае если они подлежат госрегистрации);

- не принято в эксплуатацию последнее из возводимых сооружений и (или) передаточных устройств (в т.ч. при возведении сооружений и (или) передаточных устройств с выделением очередей строительства и (или) пусковых комплексов), за исключением элементов благоустройства, являющихся отдельной очередью строительства или пусковым комплексом (в случае если их госрегистрация не требуется).

Обращаем внимание, что действие указанной правовой нормы не распространяется на применение льгот по арендной плате за земельные участки, предоставленные:

- организациям, осуществляющим за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов строительство объектов, включенных в государственную инвестиционную программу, а также в инвестиционные программы областей и г. Минска;

- организациям, в отношении которых применяется процедура ликвидационного производства;

- резидентам СЭЗ для строительства объектов в границах СЭЗ.

Льготы по арендной плате за земельные участки сохраняются, если законодательными актами прямо это предусмотрено, а также если в соответствии с принятыми (изданными) до 1 января 2023 г. законодательными актами и (или) заключенными с Республикой Беларусь в этот период инвестиционными договорами предоставлена гарантия неприменения неблагоприятного изменения законодательства, распространяющаяся в т.ч. на аренду земельных участков.

Кроме того, в п. 8 Указа № 439 дополнительно оговорено, что действие части первой подп. 2.1 п. 2 Положения не распространяется на юрлиц, которые

были освобождены от уплаты арендной платы в соответствии с актами законодательства, вступившими в силу до 1 января 2026 г.

ВАЖНО!

При предоставлении юрлицом в субаренду земельных участков, в отношении которых применялось освобождение от арендной платы, право на применение льгот по арендной плате за такие земельные участки утрачивается (ч. 2 подп. 1.6 п. 1 Указа № 439).

В отношении земельных участков, предоставленных в аренду ИП, случаи освобождения от уплаты арендной платы претерпели лишь терминологическое изменение. К таким, как и в Указе № 160, отнесены земельные участки:

- предоставленные для строительства объектов придорожного сервиса и инженерной инфраструктуры к ним, – в течение периода разработки проектной документации и строительства данных объектов, осуществляемого в пределах продолжительности их строительства, определенной проектной документацией;
- занятые объектами придорожного сервиса, – в течение двух лет с даты приемки таких объектов в эксплуатацию.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ИСЧИСЛЕНИЯ

Указом № 439 уточнены основания для исчисления и уплаты арендной платы за земельные участки. Так, в подп. 2.2 п. 2 Положения к таким основаниям отнесено также решение местного исполнительного комитета, администрации СЭЗ, являющееся основанием для государственной регистрации изменения предоставленного в аренду земельного участка (а в случае если госрегистрация не требуется, – решение, которым изменяется предоставленный в аренду земельный участок). При этом исключено указание на решение об изменении договора аренды, предусматривающее изменение размера ежегодной арендной платы. Кроме того, конкретизировано, что основаниями для исчисления и уплаты арендной платы могут являться сведения о принятых решениях и заключенных договорах аренды земельных участков, представляемые в налоговые органы местными исполнительными комитетами, администрациями СЭЗ в соответствии с подп. 2.14 п. 2 Положения.

СПРАВОЧНО

Исчисление и уплата арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду юридическим лицам, представление расчетов по арендной плате осуществляются самими юрлицами.

СРОКИ УПЛАТЫ

Сохранены сроки уплаты арендной платы, а также сроки предоставления расчета сумм в налоговые органы.

Арендная плата **юридическими лицами** исчисляется и уплачивается пропорционально количеству кварталов аренды земельного участка в календарном году начиная с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом принятия соответствующего решения либо госрегистрации договора аренды земельного участка (перехода права аренды на земельный участок (доли в праве аренды на земельный участок)).

Частью первой подп. 2.10 п. 2 Положения установлены следующие **сроки уплаты арендной платы юрлицами:**

- по их выбору без изменения в течение календарного года – один раз в год в размере исчисленной годовой суммы арендной платы не позднее 22 февраля текущего года или ежеквартально не позднее 22-го числа второго месяца каждого квартала в размере одной четвертой исчисленной годовой суммы арендной платы;

- за земли сельскохозяйственного назначения по их выбору без изменения в течение календарного года – один раз в год в размере исчисленной годовой суммы арендной платы не позднее 15 апреля текущего года, или не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 сентября, 15 ноября в размере одной четвертой исчисленной годовой суммы арендной платы, или в сроки, установленные абзацем вторым части первой подп. 2.10 п. 2 Положения;

- на которые распространяются положения абзаца третьего части второй подп. 5.3 п. 5 ст. 347 НК, – не позднее 22 января года, следующего за отчетным календарным годом;

- садоводческими товариществами, дачными кооперативами – не позднее 22 августа, а за земельные участки, предоставленные с 1 июля текущего календарного года, – не позднее 22 декабря текущего календарного года.

Как и ранее, **юрлица не позднее 20 февраля текущего календарного года представляют в налоговые органы по месту постановки на учет расчеты суммы арендной платы на текущий год.** Юридические лица, на которые распространяются положения абзаца третьего части второй подп. 5.3 п. 5 ст. 347 НК, представляют расчет суммы арендной платы не позднее 20 января года, следующего за отчетным календарным годом (подп. 2.7 п. 2 Положения).

СПРАВОЧНО

Форма расчета арендной платы установлена постановлением Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь от 03.01.2019 № 2 «Об исчислении и уплате налогов, сборов (пошлин), иных платежей».

Вместе с расчетом суммы арендной платы **в налоговые органы представляются также следующие сведения:**

- о передаче в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование капитальных строений, их частей, расположенных на земельных участках, предоставленных бюджетным организациям, и на земельных участках, в отношении которых применяется льгота по арендной плате в виде освобождения;
- о предоставлении в субаренду земельных участков, в отношении которых применяется льгота по арендной плате в виде освобождения;
- о гражданах, указанных в подп. 7.2 и 7.3 п. 7 ст. 239 НК.

ВАЖНО!

Суммы арендной платы включаются юрлицами в затраты по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, а ИП – в расходы, учитываемые при налогообложении. Исключение составляют суммы:

- возмещаемые арендаторам (плательщикам) за земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания жилых домов, подлежащие уплате в бюджет юрлицами, имеющими в собственности либо владении, пользовании жилые помещения государственного и (или) частного жилищных фондов, в т.ч. жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами, организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, включая товарищества собственников, организации застройщиков;
- возмещаемые ссудополучателем ссудодателю, обязанность возмещения которых предусмотрена актами Президента;
- подлежащие включению в стоимость объектов незавершенного строительства;
- исчисленные за земельные участки, на которых отсутствуют капитальные строения, в отношении которых применяется повышающий коэффициент 3.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

С 1 января 2026 г. положения Указа № 439 применяются ко всем земельным участкам, находящимся в государственной собственности и предоставленным в аренду местными исполнительными комитетами, администрациями СЭЗ, в т.ч. к земельным участкам, договоры аренды по которым не приведены в соответствие с Указом № 439, если иное не предусмотрено актами Президента.

При этом в соответствии с п. 7 Указа № 439 **приведение договоров аренды земельных участков в соответствие с нормами данного НПА будет осуществляться постепенно:** при поступлении соответствующих заявлений арендаторов; продлении срока аренды земельных участков; принятии местным исполнительным комитетом, администрацией СЭЗ решений, являющихся основанием для государственной регистрации изменения предоставленных в аренду земельных участков.

Таким образом, основными новеллами Указа № 439 являются:

- установление размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, равного размеру земельного налога, исчисляемого в соответствии с налоговым законодательством;
- определение особенностей исчисления и уплаты арендной платы для отдельных категорий плательщиков, аналогичных установленным налоговым законодательством.