

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КОНЦЕССИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Т.А. Стотик (БГЭУ)

Научный руководитель:

кандидат юрид. наук, доцент И.П. Манкевич

В целях создания благоприятных условий для развития экономики и привлечения в республику иностранных инвестиций, инвестиционная деятельность может осуществляться на основе концессии. Концессия (лат. *concessio* – предоставленное разрешение, уступка) – сдача государством в эксплуатацию иностранному или отечественному юридическому лицу части своих природных богатств, предприятий и технологических комплексов, других объектов.

Возможность передачи земель и других природных ресурсов (недр, вод, лесов) в концессию предусмотрена Инвестиционным кодексом Республики Беларусь [1, ст. 49], Законом Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» [2, ст. 16] и нормами природо-ресурсного законодательства [3, ст. 16]. Обычно концессия ограничена рядом условий. Так, в области не только землепользования, но и природопользования в целом таким условием должно являться обеспечение экологической безопасности территории, где осуществляется природопользование.

Если говорить о концессии земельных участков в Республике Беларусь, то в настоящее время она не получила должного правового регулирования. В кодексе Республики Беларусь о Земле, новая редакция которого вступила в силу 1 января 2009 г., нет отдельной нормы, посвященной концессии земельных участков как правовой формы землепользования.

Концессия земельных участков по своей правовой природе на первый взгляд достаточно близка к аренде. Это подтверждается и ст. 57 Инвестиционного кодекса, согласно которой нормы, содержащиеся в законодательстве об аренде, применяются к концессионному договору [1]. Процедура аренды земельных участков сегодня законодательно урегулирована. Условия концессии, взаимные права и обязанности государства и лица, получившего концессию (концессионера), закрепляются в концессионном соглашении (договоре), определение которого дано в ст. 50 Инвестиционного кодекса. Концессионный договор может заключаться на срок до 99 лет. По истечении срока договора добросовестный концессионер пользуется преимущественным правом на его перезаключение [1, ст. 72].

Однако представляется, что концессия земельных участков, в отличие от аренды земельных участков, имеет ряд особенностей. Во-первых, одной из сторон договора концессии всегда выступает государство в лице своих органов (концессионный орган); во-вторых, концессионеру передается в пользование только объект государственной собственности (тогда как при аренде могут передаваться и объекты, находящиеся в частной собственности); в-третьих, концессионер не может стать собственником передаваемого в концессию имущества (при аренде возможен выкуп арендуемого имущества).

На наш взгляд, концессия земельных участков является одним из основных способов привлечения иностранных инвесторов с целью вложения ими своих денежных средств. Это могло бы дать экономике Республики Беларусь значительные выгоды. Но, для того чтобы данная форма привлечения инвесторов могла существовать, необходимо обеспечить правовую регламентацию данных отношений. Очевидно, что процедурные вопросы сдачи земельных участков в концессию потребуют от законодателя тщательной проработки законодательства, изучения зарубежного опыта (России, Казахстана и др.).

Таким образом, с целью внедрения в практику концессии не только земельных участков, но и других природных ресурсов, а также признания концессионных соглашений самостоятельной группой договоров необходимо обеспечить должное правовое регулирование данных отношений. В ходе разработки процедурных вопросов сдачи земельных участков в концессию, учитывая взаимосвязь земель с недрами, водами и лесами, видится целесообразным комплексная концессия земельных участков с соответствующим целям концессии природным ресурсом. Это необходимо для устранения противоречий прав природопользователей в отношении правового режима использования природных ресурсов, предоставляемых в концессию. Подтверждением данного положения может являться принцип акцессии, выдвинутый еще в Римском государстве и существующий до сих пор, согласно которому тот, кто имеет право на землю, имеет такое же право и на ее недра.

Литература

1. Инвестиционный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 22 июня 2001 г., № 37-3: с изм. и доп. по состоянию на 18 июня 2006 г. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2009.

2. Об охране окружающей среды: Закон Респ. Беларусь, 26 нояб. 1992 г. № 1982-ХІІ: в ред. Закона Респ. Беларусь, 17 июля 2002 г., № 126-3: с изм. и доп.: текст по состоянию на 8 июля 2008 г. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2009.

3. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 28 июля 2008 г. № 425-3 // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2009.