

СВОБОДНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЗОНЫ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Июль 2026

Свободные экономические зоны (далее - СЭЗ) как институт рыночной экономики занимают особое место в правовой системе Республики Беларусь. Сегодня каждый областной центр Беларуси может предложить, как иностранному, так и отечественному инвестору привлекательные условия для инвестирования на территории СЭЗ.

Правовые и организационные основы создания, деятельности и ликвидации СЭЗ на территории Республики Беларусь установлены Законом Республики Беларусь "О свободных экономических зонах" от 07.12.1998 г. № 213-З (далее - Закон № 213-З), Указом Президента Республики Беларусь от 20.03.1996 г. № 114 "О свободных экономических зонах на территории Республики Беларусь" (далее - "Указ № 114"), Указом Президента Республики Беларусь от 09.06.2005 г. № 262 "О некоторых вопросах деятельности свободных экономических зон на территории Республики Беларусь" (далее - "Указ № 262"), Указом Президента Республики Беларусь от 30.12.2016 № 508, а также Соглашением по вопросам свободных (специальных, особых) экономических зон на таможенной территории Таможенного союза и таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

В качестве резидента СЭЗ могут быть зарегистрированы только юридические лица РБ и индивидуальные предприниматели РБ с местом нахождения в границах данной СЭЗ, заключившие с администрацией СЭЗ договор об условиях деятельности в СЭЗ.

На сегодняшний день в Республике Беларусь функционируют шесть СЭЗ:

- СЭЗ "Брест"
- СЭЗ "Минск"
- СЭЗ "Гомель-Ратон"
- СЭЗ "Витебск"
- СЭЗ "Могилев"
- СЭЗ "Гродноинвест"

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ СЭЗ

Закон № 213-З определяет специальный правовой режим СЭЗ как совокупность правовых норм, предусматривающих более благоприятные, чем общеустановленные, условия для осуществления инвестиционной и предпринимательской деятельности.

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by

Привлекательность специального правового режима в СЭЗ для потенциального инвестора заключается, прежде всего, в особом режиме налогообложения - специальном порядке исчисления и уплаты налогов, сборов (пошлин).

Следует отметить, что из-под действия специального правового режима СЭЗ изъяты следующие виды деятельности:

- общественное питание, деятельность в сфере игорного бизнеса, лотерейная деятельность, деятельность по организации и проведению электронных интерактивных игр, операции с ценными бумагами;
- реализация товаров (работ, услуг), производство (выполнение, оказание) которых осуществляется полностью или частично с использованием основных средств, находящихся в собственности или ином вещном праве резидента СЭЗ, и (или) труда работников резидента СЭЗ вне ее территории;
- деятельность банков и страховых организаций.

Обязательным условием применения специального правового режима является получение резидентом СЭЗ сертификата продукции (работ, услуг) собственного производства. Порядок и условия отнесения продукции (работ, услуг) к продукции (работам, услугам) собственного производства определены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1817 от 17.12.2001 г., а также Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1520 от 20.10.2010 г.

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Для резидентов СЭЗ Налоговым кодексом Республики Беларусь установлен особый режим налогообложения, отличный от режима на остальной территории Республики Беларусь.

Так, особый режим налогообложения распространяется на реализацию резидентами СЭЗ:

- a) за пределы Республики Беларусь иностранным юридическим и (или) физическим лицам в соответствии с заключенными между ними договорами товаров (работ, услуг) собственного производства, произведенных этими резидентами на территории СЭЗ;
- b) за пределами Республики Беларусь иностранным юридическим и (или) физическим лицам в соответствии с заключенными между ними договорами товаров собственного производства, произведенных этими резидентами на территории СЭЗ.
- c) товаров (работ, услуг) собственного производства, которые произведены ими на территории СЭЗ, другим резидентам СЭЗ согласно заключенным с ними договорам;

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by

- d) за пределы Республики Беларусь иностранным юридическим и (или) физическим лицам товаров собственного производства, произведенных этими резидентами на территории СЭЗ, в случае, если такая реализация осуществлена на основании договоров комиссии, поручения или иных аналогичных договоров, если резидент СЭЗ и комиссионер(поверенный), иное аналогичное лицо, являются участниками одного холдинга. При этом комиссионер(поверенный), иное аналогичное лицо, не может быть нерезидент РБ и резидент СЭЗ.

Особый режим налогообложения резидентов СЭЗ включает в себя следующие льготы по налогам и обязательным платежам, подлежащим уплате резидентами СЭЗ:

Налог на прибыль

Облагаемая налогом прибыль исчисляется исходя из суммы прибыли от реализации товаров (работ, услуг), иных ценностей (включая основные средства), имущественных прав и внереализационных доходов, уменьшенных на сумму внереализационных расходов. Основная ставка налога - 20 %, если по итогам отчетного периода налоговая база налога на прибыль превышает 25 000 000 белорусских рублей - 25%.

Льготы для резидентов СЭЗ:

Прибыль резидентов СЭЗ, полученная от реализации товаров (работ и услуг) собственного производства освобождается от налога на прибыль.

Налог на добавленную стоимость

Объектом обложения данным налогом являются обороты по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав на территории Республики Беларусь, а также ввоз товаров на территорию Республики Беларусь.

Ставка налога - 20 %, в некоторых случаях - 0 %; 10 % или 25%.

Льготы для резидентов СЭЗ:

Освобождаются от «ввозного» НДС товары, изготовленные резидентами СЭЗ с использованием иностранных товаров (ввезенных в рамках таможенной процедуры свободной таможенной зоны) и помещенные под таможенную процедуру выпуска для внутреннего потребления.

Таким образом, при производстве товаров с использованием импортного сырья, ввезенного без уплаты ввозных таможенных пошлин и НДС, и дальнейшей реализации этих

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by

товаров на внутренний рынок, такие товары не будут облагаться НДС, но будут облагаться ввозными таможенными пошлинами как иностранные товары.

Платежи за землю

Плата за землю взимается ежегодно в формах земельного налога или арендной платы. В соответствии с Указом № 439 от 17.12.2025 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности», с 1 января 2026 года порядок исчисления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, приравнен к правилам исчисления земельного налога.

Льготы для резидентов СЭЗ:

Арендная плата не взимается за земельные участки резидентов СЭЗ, расположенные в границах СЭЗ:

- предоставленные им после регистрации в качестве резидентов СЭЗ для строительства объектов, но не более пяти лет с даты регистрации в качестве резидента СЭЗ;
- независимо от их целевого назначения. Льгота предоставляется в квартале, если в непосредственно предшествующем ему квартале резидентом СЭЗ осуществлялась реализация товаров (работ, услуг) собственного производства на экспорт или другим резидентам СЭЗ.

Исключение: Вышеуказанные льготы по арендной плате не применяются в отношении земельных участков (их частей), на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), их части, сданные резидентом СЭЗ в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование (i) лицу, не являющемуся резидентом СЭЗ; (ii) другому резиденту СЭЗ при отсутствии в соответствующем договоре запрета на сдачу (передачу) этих капитальных строений (зданий, сооружений), их частей в субаренду, сублизинг, последующее предоставление в иное возмездное или безвозмездное пользование.

Также, освобождаются от земельного налога:

- земельные участки резидентов СЭЗ, расположенные в границах СЭЗ и предоставленные им после регистрации в качестве резидентов СЭЗ для строительства объектов (за исключением самовольно занятых земельных участков), с квартала регистрации резидента СЭЗ до квартала приемки в эксплуатации объектов для строительства которых предоставлен земельный участок, но не более пяти лет, с квартала регистрации в качестве резидента СЭЗ.

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by

- земельные участки резидентов СЭЗ независимо от их целевого назначения, расположенные в границах СЭЗ (за исключением самовольно занятых земельных участков, а также земельных участков, в отношении которых применяется ставка земельного налога, увеличенная на коэффициент 3, в связи с отсутствием на земельном участке капитального строения).

Исключение: Вышеуказанные льготы по земельному налогу не применяются в отношении земельных участков (их частей), на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), их части, сданные резидентом СЭЗ в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование (i) лицу, не являющемуся резидентом СЭЗ; (ii) другому резиденту СЭЗ при отсутствии в соответствующем договоре запрета на сдачу (передачу) этих капитальных строений (зданий, сооружений), их частей в субаренду, сублизинг, последующее предоставление в иное возмездное или безвозмездное пользование.

Налог на недвижимость

Объектом налогообложения являются здания и сооружения, их части, являющиеся собственностью или находящиеся во владении, в хозяйственном ведении или оперативном управлении плательщиков-организаций.

Ставка налога - 1 % в год.

Льготы для резидентов СЭЗ:

Резиденты СЭЗ освобождаются от налога на недвижимость:

- в течение трех лет, исчисляемых начиная с квартала, на который приходится дата регистрации организации в качестве резидента СЭЗ, по объектам налогообложения этим налогом, расположенным на территории соответствующих СЭЗ, приобретенным (возникшим) в указанный трехлетний период, независимо от направления их использования.
Исключение: Льгота, предусмотренная выше, не распространяется (i) на объекты налогообложения налогом на недвижимость, взятые резидентом СЭЗ в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование; (ii) на объекты налогообложения налогом на недвижимость (их части), сданные (переданные) резидентом СЭЗ в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование, за исключением некоторых случаев, предусмотренных Налоговым кодексом.
- по объектам налогообложения этим налогом, расположенным на территории соответствующих СЭЗ, независимо от направления их использования. Льгота

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by

предоставляется в квартале, если в непосредственно предшествующем ему квартале резидентом СЭЗ осуществлялась реализация товаров (работ, услуг), на которую распространяются особенности налогообложения в СЭЗ.

Исключение: Льгота, предусмотренная выше, не распространяется на объекты налогообложения налогом на недвижимость (их части), сданные (переданные) резидентом СЭЗ в аренду, финансовую аренду (лизинг), в иное возмездное или безвозмездное пользование (i) нерезиденту СЭЗ; (ii) другому резиденту СЭЗ при отсутствии в соответствующем договоре запрета на сдачу (передачу) этих объектов (их частей) в субаренду, сублизинг, последующее предоставление в иное возмездное или безвозмездное пользование, за исключением некоторых случаев, предусмотренных Налоговым кодексом.

ТАМОЖЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Территория СЭЗ является частью таможенной территории Таможенного союза. На территории СЭЗ для ее резидентов создаются свободные таможенные зоны (СТЗ).

Таможенная процедура СТЗ - таможенная процедура, при которой товары размещаются и используются в пределах территории СЭЗ или ее части без уплаты таможенных пошлин, налогов, а также без применения мер нетарифного регулирования в отношении иностранных товаров и без применения запретов и ограничений в отношении товаров таможенного союза.

Территория СЭЗ, на которой применяется таможенная процедура СТЗ, является зоной таможенного контроля.

Таможенная процедура СТЗ может применяться как на территории СЭЗ, так и на ее определенной части.

Иностранные товары, помещенные под таможенную процедуру СТЗ, сохраняют статус иностранных товаров, а товары таможенного союза (ТС) - статус товаров ТС. Товары, изготовленные из иностранных товаров, помещенных под таможенную процедуру СТЗ или с их использованием, приобретают статус иностранных товаров. Однако если таможенная процедура СТЗ завершается вывозом таких товаров за пределы ТС, их статус как являющихся (не являющихся) товарами ТС определяется на основании критерия достаточной переработки товаров и подтверждается соответствующим заключением.

Декларантом товаров, помещаемых под таможенную процедуру СТЗ, может выступать резидент СЭЗ (в отношении тех товаров, которые размещаются на территории той СЭЗ, резидентом которой он является).

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by

Товары могут находиться под таможенной процедурой СТЗ в пределах срока функционирования соответствующей СЭЗ, за исключением случаев, когда лицо, поместившее товары под указанную процедуру, утрачивает статус резидента СЭЗ или принято решение о прекращении применения таможенной процедуры СТЗ на территории соответствующей СЭЗ.

ВАЛЮТНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Основу валютного законодательства составляет Закон Республики Беларусь «О валютном регулировании и валютном контроле» от 22.07.2003 г. Все коммерческие организации, зарегистрированные на территории Республики Беларусь, являются резидентами Республики Беларусь с точки зрения валютного законодательства. Термин “резидент” обозначает граждан Республики Беларусь, за исключением имеющих разрешение на постоянное проживание в иностранном государстве и фактически находящихся на территории Республики Беларусь в календарном году в совокупности 183 дня и менее, а также иностранных граждан и лиц без гражданства, получивших разрешение на постоянное проживание в Республике Беларусь, а также юридическое лицо, зарегистрированное в Республике Беларусь, с местом нахождения в Республике Беларусь, его филиалы и представительства, находящиеся в Республике Беларусь и за ее пределами.

Общее правило, касающееся резидентов: расчеты между резидентами осуществляются в белорусских рублях. Использование между резидентами иностранной валюты допускается в строго ограниченных законодательством случаях.

Все расчеты в безналичном порядке между юридическими лицами-резидентами и юридическими лицами-нерезидентами могут осуществляться как в иностранной валюте, так и в белорусских рублях без ограничений. Поэтому, если клиентами коммерческой организации будут резиденты, расчеты осуществляются в белорусских рублях, если же клиентами коммерческой организации будут юридические лица-нерезиденты, то расчеты будут производиться в основном в иностранной валюте, хотя возможно использование и белорусских рублей.

ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ СЭЗ

Осуществление отдельных видов деятельности на территории СЭЗ запрещено. Согласно Закону № 213-З, нормам Положений о СЭЗ и Договора о ЕАЭС к ним относятся следующие виды:

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by

- производство, хранение, реализация, ремонт оружия, его составных частей и компонентов, боеприпасов к оружию, взрывных устройств, а также производство, хранение, реализация взрывчатых веществ;
- производство, переработка, хранение, обезвреживание, реализация радиоактивных и иных опасных материалов;
- оборот наркотических средств, психотропных веществ, их прекурсоров;
- посев, выращивание, переработка, хранение, реализация культур, содержащих ядовитые вещества;
- производство алкогольных напитков, за исключением шампанского, виноградных вин и пива;
- производство табачных изделий;
- изготовление ценных бумаг, денежных знаков и монет, почтовых марок;
- лотерейная деятельность;
- подготовка и трансляция радио- и телепередач, за исключением технического обслуживания радио и телевидения;
- лечение лиц, страдающих заболеваниями, представляющими опасность для здоровья населения;
- лечение животных с особо опасными заболеваниями;
- деятельность, связанная с трудоустройством граждан Республики Беларусь, иностранных граждан, лиц без гражданства, постоянно проживающих в Республике Беларусь, за границей.

ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ В СЭЗ

Реализация инвестиционного проекта на территории СЭЗ, включая создание и регистрацию юридического лица в качестве субъекта хозяйствования на территории СЭЗ, а также регистрацию юридического лица в качестве резидента СЭЗ, предполагает последовательность действий инвестора, которую условно можно разделить на несколько этапов:

1. Создание юридического лица.

Резидентом СЭЗ может быть уже созданное и прошедшее государственную регистрацию юридическое лицо с местом нахождения в границах соответствующей СЭЗ. На территории СЭЗ регистрацию юридических лиц осуществляет администрация СЭЗ.

2. Подготовка инвестиционного проекта.

Инвестиционный проект является основополагающим фактором в последующей регистрации в качестве резидента СЭЗ.

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by

Инвестиционный проект должен отвечать следующим основным критериям:

- объем инвестиций должен составлять сумму, эквивалентную не менее 1 млн. евро, однако, если инвестор готов вложить инвестиции в течение 3 лет, то для такой категории инвесторов минимальный порог объем инвестиций снижен до 500 тыс. евро;
- инвестиционный проект должен предусматривать создание и (или) развитие производства, ориентированного на экспорт и (или) импортозамещение.

3. Регистрация в качестве резидента СЭЗ

Для регистрации в качестве Резидента СЭЗ в администрацию соответствующей СЭЗ подаются следующие документы:

- заявление по установленной администрацией СЭЗ форме;
- бизнес-план инвестиционного проекта по форме, утвержденной администрацией соответствующей СЭЗ;
- платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, которая составляет 50 базовых величин* (что составляет 2250 белорусских рублей или ориентировочно 823 долларов США).

** 1 базовая величина с 01.01.2026 г. составляет 45 белорусских рублей.*

Также, потенциальному резиденту необходимо подписать договор об условиях деятельности в СЭЗ с администрацией СЭЗ.

Официальным юридическим документом, подтверждающим регистрацию субъекта хозяйствования в качестве резидента, является свидетельство о регистрации в качестве резидента СЭЗ, выдаваемое администрацией СЭЗ от имени государства.

ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕЗИДЕНТОВ СЭЗ

Юридическое лицо может утратить статус резидента СЭЗ по следующим основаниям:

- ликвидация СЭЗ;
- исключение из границ СЭЗ территории с местом нахождения этих юридического лица или индивидуального предпринимателя;
- ликвидация (прекращение деятельности) этого юридического лица;
- реорганизация юридического лица в форме слияния, разделения, присоединения его к другому юридическому лицу;

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by

- изменение места нахождения этих юридического лица или индивидуального предпринимателя в случае, если новое место нахождения располагается вне территории, соответствующей СЭЗ;
- прекращение договора об условиях деятельности в СЭЗ;
- принятие администрацией СЭЗ решения об утрате статуса:
 - по заявлению резидента СЭЗ;
 - в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением резидентом СЭЗ условий договора об условиях деятельности в СЭЗ;
 - в связи с несоблюдением юридическим лицом, являющимся резидентом СЭЗ, сроков формирования уставного фонда.

В случае продолжения деятельности на общих основаниях юридическим лицом, утратившими статус резидента СЭЗ вследствие ликвидации СЭЗ либо исключения из границ СЭЗ территории с местом нахождения данных лиц, договоры аренды предоставленных им земельных участков, зданий, иного недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, обязательства по которым в связи с этим прекращены, по их желанию должны быть перезаключены с ними на период не менее чем оставшиеся сроки аренды государственными органами и иными организациями, уполномоченными распоряжаться данным имуществом. При этом такие договоры, за исключением договоров аренды земельных участков, перезаключаются на прежних условиях.

Законом № 213-З предусмотрено сохранение статуса резидента СЭЗ при реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему, либо выделения из его состава одного или нескольких юридических лиц, или его преобразования.

При реорганизации резидента СЭЗ в форме присоединения или выделения статус резидента сохраняется за реорганизованным юридическим лицом.

При реорганизации в форме преобразования статус резидента переходит к вновь возникшему лицу с момента государственной регистрации последнего.

Мы будем рады проконсультировать вас по всем вопросам, связанным с созданием и деятельностью компаний на территории СЭЗ в Республике Беларусь. По всем вопросам связывайтесь с руководителем корпоративной практики партнером Светланой Дашук (svetlana.dashuk@vmp.by) или старшим юристом Валентиной Белко (valentina.belko@vmp.by).

Все права защищены. Тиражирование части или всего текста без получения на то разрешения авторов строго запрещено. В случае использования текста в качестве цитаты, ссылка на автора обязательна.

© «Власова, Михель и Партнеры. Юридические услуги» ООО

Юридическая фирма
«Власова, Михель и Партнеры.
Юридические услуги»

220035, Республика Беларусь,
г. Минск,
пр-т Машерова, 76А, пом. 10
тел.: + 375 17 319-84-96/67
факс: + 375 17 319-51-52
info@vmp.by
www.vmp.by