

Азиатско-Тихоокеанский регион: экономика, политика, право. 2024. Т. 26, № 2. С. 28–41.
Pacific Rim: Economics, Politics, Law, 2024, vol. 26, no. 2, pp. 28–41.

Научная статья

УДК 349.412.28.06:332.146.2(571.6)


<https://doi.org/10.24866/1813-3274/2024-2/28-41>

Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры территорий опережающего развития Дальнего Востока

**Владимир Валентинович Засядь-Волк, Вероника Александровна Белякова ,
Ксения Олеговна Антипова**

Санкт-Петербургский государственный университет,

Санкт-Петербург, Российская Федерация

 alex085030@yandex.ru

Аннотация. Статья посвящена исследованию особенностей изъятия у собственников земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры территорий опережающего развития Дальнего Востока. На базе данных, представленных в ежегодных отчетах Корпорации развития Дальнего Востока, авторами проведен анализ основных показателей деятельности 22 территорий опережающего развития Дальнего Востока, согласно которому в динамике доказана эффективность функционирования указанных территорий. Рассмотрена нормативно-правовая база, связанная с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры территорий опережающего развития Дальнего Востока, проанализированы различные информационные материалы по данному вопросу в средствах массовой информации. С целью определения проблематики при проведении изъятия изучены материалы опубликованной в справочно-правовой системе «Консультант-Плюс» судебной практики по разрешению споров, связанных с изъятием у собственников земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры территорий опережающего развития Дальнего Востока. По итогам полученных результатов определена основная проблема при проведении изъятия, заключающаяся

в наличии значительного числа споров о размере выкупной цены изъятых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также предложен вариант ее решения, который позволит повысить доверие собственников имущества к выполняющим изъятие органам и сократит количество судебных споров, связанных с размером выкупной цены.

Ключевые слова: Дальний Восток, территории опережающего развития, Министерство по развитию Дальнего Востока, Корпорация развития Дальнего Востока, изъятие, государственные нужды, земельные участки, объекты недвижимого имущества, рыночная цена, инфраструктура территорий опережающего развития, отчет об оценке

Для цитирования: Засядь-Волк В.В., Белякова В.А., Антипова К.О. Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры территорий опережающего развития Дальнего Востока // Азиатско-Тихоокеанский регион: экономика, политика, право. 2024. Т. 26, № 2. С. 28–41.

Original article

Features of the Seizure of Land Plots and (or) Real Estate Objects Located on Them for State Needs in the Territories of Advanced Development of the Far East

Vladimir V. Zasyad-Volk, Veronika A. Belyakova[✉], Ksenia O. Antipova

Saint Petersburg State University, Saint Petersburg, Russian Federation

✉ alex085030@yandex.ru

Abstract. The article is devoted to the study of the features of the seizure from the owners of land plots and (or) real estate objects located on them for state needs in order to accommodate infrastructure facilities in the territories of advanced development of the Far East. Based on the data presented in the annual reports of the Far East Development Corporation, the author analyzes the main performance indicators of twenty-two territories of advanced development of the Far East, according to which the effectiveness of the functioning of these territories has been proven in dynamics. The regulatory and legal framework related to the seizure of land plots and (or) real estate objects located on them is also considered for state needs in order to accommodate infrastructure facilities in the territories of advanced development of the Far East, as well as various information materials on this issue in the media have been analyzed. In order to determine the problems during the seizure, the materials of the judicial practice published in the ConsultantPlus reference legal

system for resolving disputes related to the seizure of land plots and (or) real estate objects located on them for state needs in order to accommodate infrastructure facilities of the territories of advanced development of the Far East were studied. Based on the results obtained, the author identified the main problem during the seizure, which consists in the presence of a significant number of disputes about the amount of the purchase price of seized land plots and (or) real estate objects located on them, and also proposed a solution to it, which will increase the confidence of property owners in the authorities performing the seizure and reduce the number of litigation related to with the size of the purchase price.

Keywords: Far East, territories of advanced development, Ministry for the Development of the Far East, Corporation for the Development of the Far East, seizure, state needs, land plots, real estate objects, market price, infrastructure of territories of advanced development, assessment report

For citation: Zasyad-Volk V.V., Belyakova V.A., Antipova K.O. Features of the seizure of land plots and (or) real estate objects located on them for state needs in the territories of advanced development of the Far East. *PACIFIC RIM: Economics, Politics, Law*, 2024, vol. 26, no. 2, pp. 28–41. (In Russ.).

Введение

Одной из главных экономических проблем современной России является региональное развитие. Отсутствие необходимой инфраструктуры и свободных средств поднимает вопрос о создании особых условий для ускоренного экономического развития ряда регионов, имеющих внушительные внутренние экономические ресурсы, которые усилиями только российского рынка инвестиций реализовать в полной мере в ближайшее время не представляется возможным. Кроме того, экономические санкции, изменение курса рубля и падение цен на нефть заставили заинтересованные общественно-политические круги России пересмотреть отношение к положению в стране и её будущему. Более реалистичный взгляд на ближайшую и отдаленную перспективу позволил понять, что необходимо интенсивно развивать экономику, опираясь прежде всего на внутренний потенциал страны и поиски новых точек роста.

На сегодняшний день из всех субъектов РФ одним из самых трудных для развития представляется Дальний Восток. Дальневосточный федеральный округ является самым большим, занимая 40,6% территории России, при этом численность населения составляет лишь 5,42% населения страны [1].

Дальний Восток обладает уникальным набором конкурентных преимуществ. Близость к крупнейшему в мире быстро растущему рынку Азиатско-Тихоокеанского региона, пролегающие по его территории огромные транспортные коридоры, богатейшие природные ресурсы, промышленный и научно-образовательный потенциал могут быть использованы не только для ускорения его собственного развития, но и

для устойчивого экономического роста всей Российской Федерации. При этом в силу больших расстояний и сурового холодного климата для Дальнего Востока характерны проблемы слабого развития связывающей и социальной инфраструктуры, дороговизны проживания, значительного различия доходов населения, низкого качества окружающей среды, продовольственной зависимости. Это является причиной продолжающегося на протяжении 25 лет оттока населения из региона.

Принятые в последнее время на государственном уровне документы отражают усиленное внимание к развитию дальневосточных территорий. Стимулировать развитие Дальнего Востока планируется с помощью создания в регионе территорий опережающего развития (ТОР), которые впоследствии должны поспособствовать улучшению инвестиционного климата, повышению заинтересованности инвесторов в реализации проектов.

О формировании подобных территорий первоначально заявил Президент Российской Федерации В.В. Путин в рамках своего ежегодного послания Федеральному собранию 12 декабря 2013 г. [2]. В октябре 2014 г. Правительство Российской Федерации внесло в Государственную думу пакет законопроектов, направленных на формирование ТОР: проект закона «О территориях опережающего социально-экономического развития», поправки в Налоговый кодекс Российской Федерации, изменения в иные нормативные акты, в том числе в Гражданский и Земельный кодексы Российской Федерации.

Все документы были подписаны главой государства в том же году. Так появился Федеральный закон «О территориях опережающего развития в Российской Федерации» (ФЗ «О ТОР») [3], согласно которому ТОР являются частью территории субъекта Российской Федерации, включая закрытое административно-территориальное образование и (или) акватории водных объектов, на которых в соответствии с решением Правительства Российской Федерации установлен особый правовой режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения.

На сегодняшний день в регионах Дальнего Востока официально действуют 22 ТОР, каждая из которых имеет свою специализацию, что отражено в табл. 1 [4].

В соответствии с ч. 5 ст. 8 ФЗ «О ТОР» ежегодно публикуется годовой отчет о деятельности управляющей компании – Корпорации развития Дальнего Востока и Арктики (КРДВ). В табл. 2 отражена динамика основных показателей ТОР, таких как: «Количество резидентов», «Привлеченные инвестиции», «Количество рабочих мест», которые свидетельствуют об эффективности функционирования данных территорий [5].

Специализация ТОП в регионах Дальнего Востока
Specialization of territories of advanced development in the regions of the Far East

№	Наименование ТОП	Регион	Специализация
1	«Бурятия»	Республика Бурятия	Сельское хозяйство, деревопереработка, туристический кластер
2	«Селенгинск»		Туризм, рекреация
3	«Якутия»	Республика Саха (Якутия)	Сельское хозяйство, логистика, обрабатывающая промышленность
4	«Южная Якутия»		Добыча полезных ископаемых
5	«Чукотка»	Чукотский автономный округ	Добыча полезных ископаемых, услуги для населения
6	«Камчатка»	Камчатский край	Туристический кластер, рекреация, логистика, рыболовство, рыбообработка
7	«Горный воздух»	Сахалинская область	Туристический кластер, рекреация
8	«Южная»		Сельское хозяйство
9	«Курилы»		Туристический кластер, рыбопереработка
10	«Забайкалье»	Забайкальский край	Добыча полезных ископаемых, деревопереработка, пищевая промышленность
11	«Краснокаменск»		Добыча полезных ископаемых
12	«Белогорск»	Амурская область	Сельское хозяйство, пищевая
13	«Амурская»		Логистика, промышленность
14	«Свободный»		Газохимия, производство стройматериалов
15	«Хабаровск»	Хабаровский край	Промышленность, логистика, сельское хозяйство
16	«Комсомольск»		Машиностроение, деревообработка, металлообработка
17	«Николаевск»		Судоремонт, рыбопереработка
18	«Амуро-Хинганская»	Еврейская автономная область	Сельское хозяйство, пищевая промышленность, логистика
19	«Приморье»	Приморский край	Промышленность, логистика
20	«Большой Камень»		Судостроение, логистика
21	«Михайловский»		Сельское хозяйство
22	«Находка»		Химия и нефтехимия

Таблица 2

Динамика основных показателей функционирования ТОП за 2020–2022 гг.
Dynamics of the main indicators of the functioning of territories of advanced development for 2020–2022

№ пп.	Регион	2022 г.			2021 г.			2020 г.		
		Количество резидентов Всего по соглашениям / введено	Привлеченные инвестиции (план/факт) млрд руб.	Рабочие места (план/факт)	Количество резидентов Всего по соглашениям / введено	Привлеченные инвестиции (план/факт) млрд руб.	Рабочие места (план/факт)	Количество резидентов Всего по соглашениям / введено	Привлеченные инвестиции (план/факт) млрд руб.	Рабочие места (план/факт)
1	Республика Бурятия	15 / 1	8,5 / 2,7	1 024 / 261	13 / 0	12,6 / 1,7	1 723 / 105	10 / 0	9,6 / 0,003	1 481 / 15
2	Республика Саха (Якутия)	59 / 29	1 277 / 91,6	12 898 / 9 009	48 / 23	124,5 / 73,7	10 480 / 8 561	39 / 22	123,9 / 59	9 904 / 7 305
3	Чукотский АО	65 / 27	609,8 / 93,9	9 850 / 2045	58 / 21	606,6 / 43,6	5 801 / 1 544	55 / 21	37 / 8,6	3 727 / 1 297
4	Камчатский край	124 / 34	122,5 / 38,6	12 632 / 7 385	116 / 27	174,5 / 26,4	11 305 / 6 541	109 / 20	143 / 18	9 992 / 4 923
5	Сахалинская область	51 / 12	56,8 / 29,4	5 321 / 3 149	45 / 9	49,7 / 20,6	4 651 / 2 182	40 / 9	53,7 / 19,2	4 137 / 1 642
6	Забайкальский край	44 / 11	312,6 / 144,1	13 409 / 5 638	39 / 6	212 / 93,9	11 430 / 2 999	20 / 1	184,8 / 36	8 533 / 1 056
7	Амурская область	39 / 13	1 854,2 / 1 325,3	7 046 / 5 931	35 / 13	1 805,2 / 972,5	6 401 / 4 126	32 / 12	1781,5 / 635,7	5 720 / 2 385
8	Хабаровский край	90 / 39	220,1 / 117,8	10 991 / 5 891	74 / 35	70,1 / 53,9	8 333 / 5 105	65 / 31	59,7 / 33,4	5 863 / 3 505
9	Еврейская автономная область	3 / 1	5,3 / 5,4	556 / 264	4 / 1	7,6 / 4,4	1 163 / 331	3 / 1	13,6 / 2,8	1 060 / 126
10	Приморский край	146 / 31	1 554,4 / 285,5	47 034 / 18 397	122 / 26	1 399,2 / 243,2	35 437 / 18 120	106 / 18	1 264,2 / 187,8	32 583 / 11 615
	Итого	644 / 198	4 871,8 / 2 134,3	120 761 / 57 971	554 / 161	4 461,9 / 1534	96 724 / 49 613	487 / 137	3 674 / 1 004,9	84 311 / 34 689

Из графиков видно, что в период с 2020 по 2022 г. в показателях по соглашениям и в фактических показателях наблюдается динамичный рост числа введённых резидентов, вложенных инвестиций, а также созданных рабочих мест, что в целом говорит об эффективности функционирования ТОР на Дальнем Востоке (рис. 1–3).



Рис. 1. Динамика количества резидентов
Fig. 1. Dynamics of the number of residents



Рис. 2. Динамика привлеченных инвестиций
Fig. 2. Dynamics of attracted investments



Рис. 3. Динамика количества рабочих мест
Fig. 3. Dynamics of the number of jobs

Анализ нормативно-правовой базы и информационных источников

В целях функционирования ТОР, а также для осуществления резидентами своей деятельности должна быть сформирована необходимая инфраструктура. В соответствии с основными понятиями, указанными в ФЗ «О ТОР», инфраструктура ТОР – это совокупность земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, включая объекты транспортной, энергетической, коммунальной, инженерной, социальной, инновационной инфраструктур, объекты инфраструктуры морских портов и объекты иных инфраструктур, расположенных на территории опережающего развития, а также объектов инфраструктур, расположенных вне такой территории, но обеспечивающих ее функционирование.

В целях размещения объектов инфраструктуры ТОР гражданским и земельным законодательством, с учетом особенностей, обозначенных в ФЗ «О ТОР», предусмотрено принудительное отчуждение земельных участков (изъятие земельных участков) и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества для государственных нужд. Так, согласно п. 2 ст. 28 ФЗ «О ТОР» решение о принудительном отчуждении земельных участков (изъятии земельных участков) и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества на территории опережающего развития принимается уполномоченным федеральным органом по ходатайству управляющей компании. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30 июня 2012 г. № 664 «О Министерстве Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики» в отношении Дальневосточного федерального округа таким уполномоченным органом является Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики (Минвостокразвития России) [6].

В процессе поиска информации по поводу изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры ТОР Дальнего Востока было обнаружено, что в средствах массовой информации опубликовано множество негативных статей, посвященных данной процедуре. К примеру, 20 августа 2018 г. размещена статья под названием «Японцы на Курилах, изъятие земли у граждан – какие угрозы таят территории опережающего развития?», где автор сообщает, что «при вольной трактовке закон о территориях опережающего социально-экономического развития может позволить крупным компаниям изымать землю у граждан и организаций и выплачивать им за это минимальные компенсации» [7]. 16 февраля 2019 г. опубликована статья другого автора под заголовком «14 кусков России отдано через ТОР – распродажа продолжается?», в которой автор излагает свои мысли относительно ФЗ «О ТОР». По его мнению, одна из основных претензий к закону – «возможность юридически безупречно передать в аренду или продать огромные российские территории иностранцам для коммерческой деятельности. Причём, что и как они будут делать на этих территориях – окажется вне государственного контроля. Эти опасения довольно серьёзные, чтобы можно было оставить их без внимания» [8]. Также в феврале 2019 г. на известной онлайн-платформе размещена петиция в адрес Президента РФ, Конституционного суда РФ, Генерального прокурора РФ и др. под названием «Остановите раздачу территорий России, закон о ТОРах – №473! Пока не поздно!», где автор, анализируя закон, делает следующий вывод: «Если в ближайшее время этот закон не будет отменен, то Россия начнет стремительно терять свои территории» [9].

Учитывая вышеназванные примеры, можно сделать вывод, что в отношении изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого

имущества, иного имущества для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры ТОР в средствах массовой информации поднялась настоящая истерия по поводу возможных нарушений положений, изложенных в ФЗ «О ТОР», при реализации данной процедуры.

В Земельном кодексе РФ вопросу изъятия посвящена целая глава VII.1, детально регламентирующая вопросы, связанные с изъятием земельных участков для государственных нужд, начиная от подачи ходатайства об изъятии и заканчивая регистрацией перехода прав на изъятый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества [10].

Согласно общеправовым требованиям процедура изъятия земельных участков и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных нужд предполагает последовательное выполнение соответствующим органом следующих этапов (рис. 4).



Рис. 4. Процедура изъятия
Fig. 4. Withdrawal procedure

Земельным законодательством также установлено, что особенности принудительного отчуждения земельных участков (изъятия земельных участков) для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры ТОР устанавливаются ФЗ «О ТОР». Однако правовая оценка ст. 28 ФЗ «О ТОР», посвященная изъятию, позволяет сделать заключение, согласно которому законодатель значительно не изменил процедуру изъятия земель для государственных нужд по сравнению с общеправовыми требованиями, установленными главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Особенности заключаются лишь в том, что ходатайство об изъятии подает КРДВ, что вполне сопоставимо со ст. 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации, в которой определяется, что ходатайство об изъятии земельного

участка может быть подано указанными в настоящем кодексе заинтересованными организациями.

Основная часть

Согласно открытым данным, размещенным на официальном сайте Минвостокразвития России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на начало сентября 2023 г. издано 22 распорядительных документа, в том числе внесенные в них изменения, подтверждающие изъятие для государственных нужд Российской Федерации земельных участков и объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Дальневосточного федерального округа, в целях размещения объектов инфраструктуры ТОР.

Указанными распорядительными актами КРДВ поручено обеспечить выполнение мероприятий, необходимых для исполнения решений о принудительном отчуждении объектов недвижимого имущества, в том числе осуществление действий в целях подготовки соглашений об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, предусмотренных ст. 56.7 Земельного кодекса Российской Федерации, заключение с правообладателями изымаемых объектов соглашений об изъятии, государственную регистрацию права собственности КРДВ на изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества. После проведения изъятия право собственности на данное имущество переходит к КРДВ.

В целях определения проблем при изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры ТОР посредством справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» проведен правовой анализ судебной практики по вопросу нарушения законодательства по указанной процедуре.

Проведенный анализ судебной практики убеждает нас в наличии определенных проблем в связи с данным изъятием, а именно в установлении размера компенсации. Так, в суды в основном обращались собственники изымаемого имущества в связи с наличием споров о размере их выкупной цены. Размер возмещения за земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, изымаемые для государственных нужд, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности). В соответствии со ст. 3 данного закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой он может быть отчужден в условиях конкуренции на открытом рынке, когда стороны сделки действуют разумно и располагают всей необходимой информацией, а величина сделки не зависит от каких-либо чрезвычайных обстоятельств [11].

В связи с этим возникает трудность определения рыночной стоимости земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. Проблема указанной процедуры, которая заключается в присутствии многих обстоятельств, требующих учета при оценке, а также заинтересованность обеих сторон соглашения об изъятии приводят к необходимости обращения к независимым оценщикам, действия которых также регулируется Законом об оценочной деятельности. Тем не менее привлечение независимых оценщиков не исключает необходимости судебных разбирательств о размере выкупной цены изымаемого имущества.

В соответствии со ст. 56.7 Земельного кодекса Российской Федерации организация, подавшая ходатайство об изъятии (в данной ситуации КРДВ), выступает заказчиком работ по оценке изымаемых объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, и после ее проведения направляет проект соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания.

Исходя из судебной практики собственники изымаемой недвижимости редко принимают рыночную стоимость их имущества, которая была определена в результате оценки, заказанной КРДВ. На наш взгляд, одним из оснований данного обстоятельства является недоверие граждан к органам власти, изымающим их имущество, или организациям, ходатайствующим об изъятии. В связи с этим владельцы изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества сами прибегают к услугам оценщиков или же обращаются в суд для проведения судебной экспертизы по оценке, что затягивает судебные разбирательства и влечет дополнительные материальные затраты и без того претерпевающих ущерб собственников.

Выводы

Проведенный анализ нормативно-правовых документов и судебной практики позволил нам убедиться в наличии некоторых проблем при определении размера выкупной цены в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях размещения инфраструктуры ТОР Дальнего Востока, обратить внимание на которые, на наш взгляд, необходимо органу законодательной власти. С учетом изложенного в качестве варианта решения предлагается изменить сам порядок данного изъятия в части подготовки соглашения об изъятии, позволив собственнику изымаемого имущества принимать участие в заказе оценки рыночной стоимости его имущества, например выступать в роли заказчика данной процедуры, при сохранении материальных расходов на эту процедуру за изымающей стороной, т. е. КРДВ. Это позволит повысить доверие собственников имущества к выполняющим изъятие органам и сократит количество судебных споров, связанных с размером выкупной цены.

Список источников

1. Энциклопедический справочник Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации. Дальневосточный федеральный округ. URL: <http://council.gov.ru/services/reference/10483/>
2. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 12.12.2013 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/-cons_doc_LAW_155646/
3. О территориях опережающего развития. URL: <https://erdc.ru/about-tor/>.
4. Отчеты о деятельности Корпорации развития Дальнего Востока и Арктики. URL: <https://erdc.ru/about/reports/>.
5. О Министерстве Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики: Постановление Правительства РФ от 30.06.2012 N 664 (ред. от 21.04.2023) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_132120/
6. Японцы на Курилах, изъятие земли у граждан – какие угрозы таят территории опережающего развития? URL: <https://versia.ru/yaponcy-na-kurilax-izyatie-zemli-u-grazhdan-kakie-ugrozy-tayat-territorii-operezhayushhego-razvitiya>.
7. 14 кусков России отдано через TOP – распродажа продолжается? URL: <https://gala-gala15.livejournal.com/1074135.html?ysclid=llz2lea9as454163061>.
8. Остановите раздачу территорий России, закон о TOPах – № 473! Пока не поздно! URL: clck.ru/35ioFr.
9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
10. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/
11. О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ (ред. от 10.07.2023) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172962/

References

1. Encyclopedic reference book of the Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation. Far Eastern Federal District. URL: <http://council.gov.ru/services/reference/10483/>. (In Russ.).
2. Address of the President of the Russian Federation to the Federal Assembly dated December 12, 2013. *Reference and legal system "ConsultantPlus"*. URL: https://www.consultant.ru/document/-cons_doc_LAW_155646/. (In Russ.).

3. About territories of advanced development. URL: <https://erdc.ru/about-tor/> (In Russ.).

4. Reports on the activities of the Far East and Arctic Development Corporation. URL: <https://erdc.ru/about/reports/>. (In Russ.).

5. On the Ministry of the Russian Federation for the Development of the Far East and the Arctic: Decree of the Government of the Russian Federation of June 30, 2012 N 664 (as amended on April 21, 2023). *Reference and legal system "ConsultantPlus"*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_132120/. (In Russ.).

6. The Japanese in the Kuril Islands, confiscation of land from citizens - what threats do the priority development areas pose? URL: <https://versia.ru/yaponcy-na-kurilax-izyatie-zemli-u-grazh-dan-kakie-ugrozy-tayat-territorii-operezhayushhego-razvitiya>. (In Russ.).

7. 14 pieces were given to Russia through TOP – is the sale continuing? URL: <https://gala-gala15.livejournal.com/1074135.html?ysclid=llz2lea9as454163061>. (In Russ.).

8. Stop the distribution of Russian territories, the law on priority development areas is No. 473! Until it's not too late! URL: clck.ru/35ioFp. (In Russ.).

9. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ (as amended on August 4, 2023). *Reference and legal system "ConsultantPlus"*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/. (In Russ.).

10. On appraisal activities in the Russian Federation: Federal Law of July 29, 1998 N 135-FZ (as amended on June 13, 2023). *Legal reference system "ConsultantPlus"*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/. (In Russ.).

11. On territories of rapid socio-economic development in the Russian Federation: Federal Law of December 29, 2014 No. 473-FZ (as amended on July 10, 2023). *Reference and legal system "ConsultantPlus"*. URL: https://www.consultant.ru/-document/cons_doc_LAW_172962/. (In Russ.).

Информация об авторах

В.В. Засядь-Волк – кандидат географических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастров Санкт-Петербургского государственного университета, Санкт-Петербург, Российская Федерация, v.zasyad-volk@spbu.ru

В.А. Белякова – студент 2 курса магистратуры по образовательной программе «Управление объектами недвижимости и развитием территорий» Санкт-Петербургского государственного университета, Санкт-Петербург, Российская Федерация, alex085030@yandex.ru

К.О. Антипова – студент 2 курса магистратуры по образовательной программе «Управление объектами недвижимости и развитием территорий» Санкт-Петербургского государственного университета, Санкт-Петербург, Российская Федерация, antipowaksenya@yandex.ru

Information about the authors

V.V. Zasyad-Volk – Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastre of Saint Petersburg State University, Saint Petersburg, Russian Federation, v.zasyad-volk@spbu.ru

V.A. Belyakova – a 2nd-year Master's student in the educational program "Management of real estate objects and development of territories" of Saint Petersburg State University, Saint. Petersburg, Russian Federation, alex085030@yandex.ru

K.O. Antipova – a 2nd-year master's student in the educational program "Management of real estate objects and development of territories" of Saint Petersburg State University, Saint Petersburg, Russian Federation, antipowaksenya@yandex.ru

Статья поступила в редакцию 12.10.2023; одобрена после рецензирования 19.04.2024; принята к публикации 23.04.2024.

The article received 12.10.2023; revised 19.04.2024; accepted 23.04.2024.