

Альтернативное финансирование в цифровые права на недвижимость

Минажева Евгения Романовна, Российской академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Северо-Западный институт управления, юридический факультет (Санкт-Петербург, Российская Федерация)
магистрант 3-го курса;
e-mail: eminazheva-23@ranepa.ru

Научный руководитель:

Шварц Лариса Владимировна, Российской академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Северо-Западный институт управления, юридический факультет, кафедра гражданского и трудового права (Санкт-Петербург, Российская Федерация)
доцент кафедры, кандидат юридических наук, доцент;
e-mail: shvarts-lv@ranepa.ru

Аннотация

Проблема исследования заключается в недостаточности и фрагментарности правового регулирования цифровых прав на недвижимость в России, что ограничивает реализацию их обеспечительной функции для привлечения альтернативного финансирования застройщиками.

Методология исследования основана на сравнительно-правовом анализе зарубежного опыта регулирования виртуальных активов на недвижимость (RWA) и догматическом анализе российского законодательства о цифровых финансовых активах и инвестиционных платформах.

Результаты исследования показали, что современный российский правовой режим цифровых прав на недвижимость в отличие от некоторых зарубежных юрисдикций не позволяет инвестору приобретать вещные права на объект, ограничиваясь обязательственными правами требования к эмитенту. Несмотря на это, привлечение средств подобным образом может быть применимо при кредитовании в отношениях по строительству жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу. Такие цифровые права функционируют как гибридный инвестиционный инструмент, схожий с секьюритизацией активов, и предоставляют застройщикам гибкость в управлении ликвидностью.

Польза от исследования заключается в систематизации правовых рисков для инвесторов и выявлении преимуществ альтернативного финансирования для застройщиков, что может быть использовано для совершенствования законодательства и разработки более защищенных финансовых продуктов на рынке цифровой недвижимости.

Ключевые слова: цифровые права на недвижимость, альтернативное финансирование, застройщики, инвестиционные платформы, цифровые финансовые активы, утилитарные цифровые активы, краудлендинг, правовое регулирование, эскроу.

Alternative Financing in Digital Real Estate Rights

Evgenia R. Minazheva, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, North-Western Institute of Management, Faculty of Law (Saint Petersburg, Russian Federation)

MA student;
e-mail: eminazheva-23@ranepa.ru

Academic Supervisor:

Larisa V. Shvarts, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, North-Western Institute of Management, Faculty of Law, Department of Civil and Labour Law (Saint Petersburg, Russian Federation)

Associate Professor of the Department, PhD of Jurisprudence, Associate Professor;
e-mail: shvarts-lv@ranepa.ru

Abstract

The issue the study addresses consists in the insufficient and fragmented legal regulation of digital real estate rights in Russia, which limits developers' ability to leverage their security function to attract alternative financing.

The research methodology is based on a comparative legal analysis of international practices in regulating real estate virtual assets (RWA), and a dogmatic analysis of the Russian legislation on digital financial assets and investment platforms.

The study findings demonstrate that the current Russian legal regime for digital real estate rights, unlike some foreign jurisdictions, does not enable investors to acquire property rights to a property, limiting them to obligatory claims against the issuer. Despite this, raising funds in this manner may be applicable to lending for residential construction projects under construction contracts using escrow accounts. Such digital rights function as a hybrid investment instrument, similar to asset securitization, and provide developers with flexibility in liquidity management. The study's contribution includes systematizing legal risks for investors, as well as identifying the benefits of alternative financing for developers, which can be employed to improve legislation and develop more secure financial products in the digital real estate market.

Keywords: digital real estate rights, alternative financing, developers, investment platforms, digital financial assets, utility digital assets, crowdlending, legal regulation, escrow.

ВВЕДЕНИЕ

Введение в российское правовое поле цифровых финансовых активов и утилитарных цифровых прав создало основу для цифровизации таких традиционных активов, как недвижимость [12, с. 15]. В контексте финансирования застройщиков этот новый инструмент призван выполнять обеспечительную функцию, выступая альтернативой классическим банковским продуктам. Тем не менее его правовой режим имеет существенные отличия от сложившейся практики, а обеспечительный потенциал остается раскрытым не до конца. В связи с этим данная статья нацелена на анализ текущего состояния правового регулирования цифровых прав на недвижимость, выявление их инвестиционной функции и оценку практической пользы для девелоперов в сравнении с традиционными способами привлечения капитала.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЦИФРОВЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Нормативное регулирование цифровой экосистемы и отрасли финансовых технологий в мире находится на этапе становления.

В законодательстве не содержится положений, позволявших бы однозначно квалифицировать с точки зрения правовой природы широко применяющийся в практическом употреблении термин «виртуальные активы». Некоторые ученые (например, В. Е. Пономаренко и Д. В. Дибина) рассматривают понятия «виртуальные активы», «криptoактивы», «цифровые активы» и «цифровая валюта» как синонимы [9, с. 109]. Вместе с тем такое отождествление представляется не соответствующим актуальному правовому регулированию и правоприменению, поскольку технические правила, регулирующие различные виды виртуальных активов, информация о которых содержится в криптографических «токенах» на блокчейн-платформах, предполагают разное назначение использования в зависимости от функций: средства платежа (платежные токены), доступа к товару (не признаются финансовыми инвестициями), инструмента финансовых инвестиций [10, с. 48; 7, с. 4; 6, с. 25; 5]. Особый интерес представляют появившиеся на финансовом рынке в России не так давно виртуальные активы на недвижимость.

Виртуальные активы на недвижимость, согласно техническим протоколам блокчейн-платформ, относятся к группе токенов (real world assets¹, RWA), удостоверяющих права на материальные объекты реального мира — товары или редкие вещи, например, сырье, драгоценные камни, автотранспорт, предметы искусства.

Существующий правовой режим виртуальных активов на недвижимость в странах мира различен: к виртуальным активам применяется законодательство о регулировании ценных бумаг или о цифровых правах. В зарубежных юрисдикциях уже предпринимаются попытки распространения правового режима вещных прав на регулирование виртуальных активов (Германия, Лихтенштейн, Бразилия, Китай).

В России виртуальные активы на недвижимость относятся к категории цифровых прав, которые представляют собой цифровые финансовые активы на денежные требования², что позволяет относить их к инвестиционным инструментам.

Выпуск и обращение таких прав осуществляется в информационных системах, созданных на основе распределенного реестра и включенных в перечень Центрального Банка. В реестр операторов информационных систем входят крупные банки и инвестиционные платформы, отвечающие требованиям Федерального закона «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.07.2020 № 259-ФЗ, имеющие право осуществлять выпуск цифровых прав³.

Федеральным законом от 02.08.2019 № 259-ФЗ «О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» также допускается совершение сделок в инвестиционной платформе с цифровыми правами, являющимися *утилитарными*, — правами требования передачи вещей, исключительных прав, выполнения работ и (или) оказания услуг и *гибридными*, включающими одновременно утилитарные цифровые права (далее — УЦП) и цифровые финансовые активы (далее — ЦФА).

Появление в законе гибридных цифровых прав предопределило способность виртуального актива RWA выступать способом оформления традиционных вещных прав в России.

¹ ERC-3643, The Token Protocol for Real World Asset Tokenization [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.erc3643.org/> (дата обращения: 07.11.2025).

² Обзор платформенных сервисов в России за 2023 год – I квартал 2024 года: Информационно-аналитический материал // Центральный Банк Российской Федерации, Департамент инфраструктуры финансового рынка. 2024. С. 7 / Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/49243/platform_services_2024-1.pdf (дата обращения: 11.05.2025).

³ Реестр операторов информационных систем, в которых осуществляется выпуск цифровых финансовых активов по состоянию на 27.09.2025 // Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – URL: <https://cbr.ru/admissionfinmarket/navigator/ois/> (дата обращения: 27.09.2025).

Примером выпуска на платформах операторов информационных систем гибридных цифровых прав являются драгоценные металлы, где инвестор вправе выбрать форму погашения актива: получить его стоимость в денежном выражении либо получить эквивалент в натуральном виде.

По результатам анализа правового регулирования цифровых прав в России было замечено, что регламентация утилитарных цифровых прав не позволяет говорить о перспективах полной «токенизации недвижимости», которая давала бы возможность владельцу виртуального актива приобретать вещные права, по следующим причинам:

- Ограничение перечня утилитарных цифровых прав, которыми не могут являться права требовать имущество, права на которое и (или) сделки с которым подлежат государственной регистрации или нотариальному удостоверению.

- Запрет оплаты утилитарным цифровым правом за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. К таким исключениям относятся: проведение валютных операций по внешнеторговым контрактам, а также оплата УЦП, если встречным предоставлением является предоставление вещи (товара), исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или права его использования, выполняемая работа или оказываемая услуга.

Однако опыт разработки законодательства, допускающего приобретение вещных прав на недвижимость в цифровой среде, есть в некоторых зарубежных иностранных правоиздаках (Закон о токенах и блокчейн-услугах от 3 октября 2019 года, Лихтенштейн) [9, с. 112].

Признаками виртуального актива RWA, допускающего оформление права собственности на недвижимую вещь, является его невзаимозаменяемость — отсутствие способности быть замененным на другой аналогичный виртуальный объект и с помощью инвестиционного инструмента быть реализованным по частям. Цифровой актив в этом случае выпускается как виртуальный аналог индивидуально-определенной вещи.

Интересен опыт Бразилии, где был принят Закон № 14,478 от 21 декабря 2022 года, разработанный бразильским конгрессом, позволяющий использовать RWA для обмена и осуществления платежей или инвестиций⁴ в цифровой валюте Центрального Банка Бразилии. Создание цифровой среды, предусматривающей токенизацию недвижимости и цифрового бразильского реала⁵, наличие цифрового земельного кадастра позволяет приобретать право собственности на объект недвижимости на основании получения уникального цифрового сертификата о праве собственности, заключив смарт-контракт⁶, а также, при необходимости для осуществления платежа, осуществлять конвертацию денежных средств с банковских счетов банковской системы Бразилии в цифровой бразильский реал⁷.

Сложившаяся практика позволяет задуматься о гибридной природе цифровых прав на недвижимость, относящихся к категории реальных активов RWA.

Анализ зарубежного опыта в сфере регулирования токенизованных реальных активов RWA показывает практическую реализацию осуществления платежей в национальной цифровой валюте в сделках с недвижимостью при цифровизации систем регистрации

⁴ Article 5 Law No. 14,478, of December 21, 2022 // [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.mattosfilho.com.br/wp-content/uploads/2022/12/law-no-14478-of-december-21-2022.pdf> (дата обращения: 02.06.2025).

⁵ Netto Victoria, Bomfim Ricardo. Real estate tokenization grows in Brazil amid regulatory vacuum // Valor International [Электронный ресурс]. – URL: <https://valorinternational.globo.com/markets/news/2025/07/01/real-estate-tokenization-grows-in-brazil-amid-regulatory-vacuum.ghtml> (дата обращения: 11.05.2025).

⁶ Banco Central do Brasil // [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.bcb.gov.br/en/financialstability/faq-drex> (дата обращения: 02.06.2025).

⁷ Roy James. Real Estate Tokenization. How To Do It? // Slex crypto exchange [Электронный ресурс]. – URL: <https://blog.slex.io/activities/tokenized-real-estate/> (дата обращения: 02.06.2025).

недвижимости, что является возможным путем для интеграции механизма эскроу-счета в процессы сделок с недвижимостью с использованием цифрового рубля.

Как отмечает В. В. Степанова, цифровая трансформация банковского сектора предполагает активную разработку, внедрение и использование digital-продуктов и инструментов, а распространение технологии распределенных реестров создает благоприятные условия для получения клиентом услуг разных банков в одном месте (приложении) по принципу единого окна [11, с. 131, 132].

Л. Ю. Василевская, анализируя положения законодательства и правоприменение, в частности, п. 2 ч. 1, ч. 1.3 ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, ст. 53.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», приходит к выводу о допустимости электронных сделок с недвижимостью (при этом Росреестр вправе разрабатывать примерные условия договоров в отношении объектов недвижимости в таких случаях на основании ст. 427 ГК РФ), однако констатирует невозможность контрагентам самостоятельно заключать договоры об отчуждении недвижимости в электронной форме без посредника. Это возможно посредством дополнительных услуг нотариуса или онлайн-сервисов [2, с. 28, 29; 13, с. 109]. По этой причине расширение участия банка, выступающего эскроу-агентом в дистанционных сделках по отчуждению недвижимости, заключаемых в электронной форме, является перспективным направлением для создания правового механизма цифрового оборота недвижимости, которое позволяет минимизировать риски, связанные с мошенничеством и потерей денежных средств. Среди проблем заключения таких договоров отмечается осложненный электронный документооборот [2, с. 28, 33].

ИНВЕСТИЦИОННАЯ И ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНАЯ ФУНКЦИИ ЦИФРОВЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Особенность цифровых прав на недвижимость в России в настоящее время — в том, что с помощью выпускаемого виртуального актива RWA стоимость эквивалентного ему материального аналога реализуется по частям. Инвестиционная функция цифровых финансовых активов заключается в предоставлении права инвестору на получение денежных средств в виде дохода от продажи или аренды недвижимого имущества.

Процесс перевода недвижимости в цифровой инвестиционный актив предполагает:

- Депонирование стоимости реального актива.
- Повышение доходности актива за счет увеличения рыночной стоимости на недвижимое имущество.
- Погашение актива в срок, указанный в решении о выпуске.

Обязательства при инвестировании в цифровые права на недвижимость имеют признаки срочных обязательств финансового характера, которыми являются обязательства по возврату займа, кредита и возникающие при использовании счетов эскроу.

Соотношение цифровых прав на недвижимость и счетов эскроу показывает, что оба режима опосредуют обязательства с участием третьего лица, регулирующего денежные операции (в первом случае это оператор информационной системы, во втором — банк), являются срочными и имеют назначением учет и хранение стоимости активов. При этом договор счета эскроу не обладает инвестиционной функцией, поскольку:

- не предусматривает начисления процентов на денежные средства, находящиеся на счете эскроу;
- не предназначен для финансирования строительства.

Привлечение инвестиций в недвижимость посредством выпуска и обмена цифровых прав, напротив, позволяет инвестору:

- получить процентный доход за операции, проводимые в системе блокчейн с заключением смарт-контрактов;
- осуществлять финансирование строительства аналогично кредитованию или проектному финансированию.

Режим банковских счетов эскроу не позволяет привлекать инвестиции на строительство, хотя договор долевого строительства формировался как инвестиционный с наделением лиц, финансирующих строительство, правом собственности на объект недвижимости⁸, в связи с чем существует проблема поэтапного раскрытия счетов эскроу, которая не разрешена в законодательстве.

Преимуществом исследуемого механизма цифровых прав на недвижимость является восполнение инвестиционного потенциала в строительстве, которое осуществляется с использованием счетов эскроу.

Действие обеспечительной функции цифровых прав на недвижимость проявляется в том, что привлечение инвестиций с использованием инвестиционной платформы представляет собой предоставление займов в информационной системе на условиях возмездности и возвратности (краудлending) [1, 3, с. 16–18; 4, с. 33, 352].

С применением альтернативных способов инвестирования, в том числе финансирования застройщиков через предоставление займов посредством механизма краудлendingа в инвестиционных онлайн-платформах, пользователи информационных систем становятся обладателями цифровых прав, а привлеченные денежные средства поступают в обращение эмитента [8, с. 248]. Возврат денежных средств эмитент обеспечивает при погашении ЦФА (сумму процентного дохода, рассчитанную на дату погашения ЦФА, и сумму, выплачиваемую при погашении ЦФА, в размере номинальной стоимости ЦФА).

С этой точки зрения выпуск и обмен цифровых прав может рассматриваться как альтернативный способ финансирования аналогично кредитованию или проектному финансированию. Данный способ актуален для осуществления финансирования строительства жилых домов по договорам строительного подряда, поскольку не предполагает получение банковского кредитования, не предназначен для финансирования крупного бизнеса, а специфика погашения цифрового актива определяет краткосрочный характер финансирования.

При выпуске ЦФА на недвижимость, когда эмитентом цифрового актива является кредитная организация, исследуемый механизм напоминает процесс секьюритизации активов, где цифровые финансовые активы являются аналогом долговых ценных бумаг и служат для рефинансирования инвестиций в жилищное строительство. Это помогает защитить как интересы кредитора по кредитам, так и интересы должника по кредиту от взыскания заложенного имущества.

На основе анализа инвестиционной и обеспечительной функции цифровых прав на недвижимость были обозначены следующие основные преимущества привлечения инвестиций в цифровые права на недвижимость:

- Гибкость в использовании денежных средств для погашения долгов застройщиками.
- Поддержание ликвидности застройщиков.
- Минимизация нецелевого использования денежных средств по кредитам.
- Минимизация случаев мошенничества и незаконной реализации недвижимости застройщиками в целях получения финансирования: при недобросовестном использовании

⁸ Разина Е. Инвестиционные договоры и инвестиционные контракты // Секреты арбитражной практики: интернет-журнал [Электронный ресурс]. – URL: https://vitvet.com/articles/investitsionnyy_kontrakt_pravovaya_kvalifikatsiya_i_sudebnaya_praktika/?ysclid=maye3qki3e628681298 (дата обращения: 02.06.2025).

банковских счетов эскроу посредством уступки прав, незаконного привлечения денежных средств на счета эскроу (примеры включают: заключение договоров инвестирования, договоров бронирования, приобретение векселя застройщика).

В целом процесс финансирования путем приобретения и обмена цифровых прав на недвижимость позволяет привлекать инвестиции законными способами под контролем государства и несет меньшие издержки, чем кредитование, однако для инвестора связан с рисками неполучения дохода, поскольку оператор информационной системы не отвечает по обязательствам эмитента цифрового актива, а денежные средства для выплаты возмещения в связи с участием инвестиционной платформы не подлежат страхованию⁹.

Закон дополнительно защищает от кредитного риска инвесторов специализированных финансовых обществ и специализированных обществ проектного финансирования, облигации которых обеспечены залогом денежных требований и иного имущества¹⁰. Обеспечение исполнения обязательств, удостоверенных ЦФА, не предусмотрено. Пользователю информационной системы, которым может являться неквалифицированный инвестор — физическое лицо, получение его денежных вложений при реализации рисков не гарантируется.

Таким образом, основными недостатками правового регулирования альтернативных способов привлечения инвестиций в цифровые права является ограниченный характер прав инвестора, отсутствие обеспечения по ЦФА и риски банкротства эмитента.

ВЫВОДЫ

Исследование подтверждает эффективность введения в гражданский оборот новых инвестиционных инструментов, удостоверяющих цифровые права на недвижимость в контексте финансирования застройщиков в России.

Правовой режим цифровых прав на недвижимость имеет существенные отличия от сложившейся практики, где виртуальный актив RWA приобретает признаки гибридного, включающего одновременно утилитарные цифровые права и цифровые финансовые активы.

По результатам исследования было замечено, что текущее правовое регулирование не позволяет говорить о полноценной токенизации недвижимости в связи с принципиальным различием между обязательственной природой цифровых прав и вещным характером права собственности на недвижимость.

Анализ зарубежного опыта в сфере регулирования токенизованных реальных активов RWA показывает практическую реализацию осуществления платежей в национальной цифровой валюте в сделках с недвижимостью при цифровизации систем регистрации недвижимости, что является возможным путем для интеграции механизма эскроу-счета в процессы цифровизации сделок с недвижимостью с использованием цифрового рубля.

Ключевое преимущество цифровизации традиционных активов RWA на недвижимость на сегодняшний день заключается в реализации их инвестиционного потенциала и обеспечительной функции.

Действие инвестиционного инструмента подразумевает предоставление займов в информационной системе и предоставляет застройщикам гибкость в управлении ликвидностью. В данном контексте использование подобного инструмента позволяет разрешить проблему поэтапного раскрытия счетов эскроу.

⁹ П. 6 ст. 5, ст. 13.1–13.2-1 Федерального закона от 23.12.2003 № 177-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «О страховании вкладов в банках Российской Федерации».

¹⁰ Глава 3.1 (Ст. 15.1, 15.4) Федерального закона «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ.

Аргументировано, что привлечение денежных средств с помощью выпуска и обмена цифровых прав применимо аналогично классическим банковским продуктам, таким как кредит и проектное финансирование при строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу.

В заключение необходимо отметить, что в целом опыт привлечения неквалифицированных инвесторов в цифровой финансовый рынок недвижимости, несмотря на имеющиеся минусы подобного механизма, является положительным и крайне важным для развития цифровой платежной инфраструктуры.

Правовое регулирование, обеспечивающее функционирование бизнеса, сочетающего как физические, так и цифровые инструменты продаж на основе технологий блокчейн, способствует повышению уровня цифровизации, благодаря этому повышается скорость, безопасность и прозрачность расчетов. Вместе с тем существуют перспективы для дальнейшего совершенствования платежной инфраструктуры в области цифровых прав на недвижимое имущество.

Литература:

1. Алексеева Д. Г. Комментарий к Федеральному закону от 2 августа 2019 г. № 259-ФЗ «О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) / Д. Г. Алексеева, Л. Л. Арзуманова, Т. А. Батрова и др. // СПС КонсультантПлюс. 2021.
2. Василевская Л. Ю. Электронная форма сделок с недвижимостью: проблемы право-применения в условиях цифровизации // Вестник университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА). 2024. № 11. С. 25–34.
3. Давтян А. М. Краудфандинг или привлечение инвестиций с использованием инвестиционных платформ / А. М. Давтян, Л. М. Григорян // Вопросы современной науки и практики. 2020. № 1 (2). С. 16–22.
4. Ефимова Л. Г. Цифровое право в банковской деятельности: сравнительно-правовой аспект: монография. М.: Проспект, 2021. 416 с.
5. Ефимова Л. Г. О правовой природе безналичных денег, цифровой валюты и цифрового рубля // Цивилист. 2022. № 4. С. 6–15.
6. Кацхия А. А. Актуальные аспекты законодательства о цифровых правах. М.: Фонд развития правовой культуры, 2021. 96 с.
7. Лифшиц И. М. Правовое регулирование криptoактивов в Швейцарии / И. М. Лифшиц, А. В. Лосева // Международное право. 2020. № 4. С. 4–9.
8. Перепелкина Я. А. Краудлендинг: сравнительно-правовой аспект // Право и государство: теория и практика. 2023. № 5 (221). С. 248–250.
9. Понаморенко В. Е. Правовое регулирование криptoактивов в передовых криpto-юрисдикциях Европы: Мальта, Лихтенштейн, Швейцария / В. Е. Понаморенко, Д. В. Дибина // Журнал юридических исследований. 2021. № 2. С. 110–119.
10. Рожкова М. А. Категории «Цифровое право», «Цифровые права» и «Цифровая валюта» в российском праве // Право цифровой экономики. 2021. № 17. С. 10–68.
11. Степанова В. В. Правовое регулирование цифровизации банковской деятельности // Журнал юридических исследований. 2021. № 2. С. 110–119.
12. Терехов М. Г. Цифровое право: учебное пособие. М.: Проспект, 2024. 144 с.
13. Уханов И. С. Применение цифровых технологий при регистрации сделок с недвижимостью // Гражданские правоотношения в цифровой среде: вопросы теории и практики: сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции. СПб.: Санкт-Петербургский университет МВД России, 2022. С. 106–110.

References:

1. Alekseeva, D. G., Arzumanova, L. L., Batrova, T. A., and al. (2021) Commentary on the Federal Law of August 2, 2019 No. 259-FZ “On Attracting Investments Using Investment Platforms and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation” (article by article) // *SPS ConsultantPlus*.
2. Vasilevskaya, L. Yu. (2024) Electronic form of real estate transactions: problems of law enforcement in the context of digitalization // *Bulletin of the O. E. Kutafin University (MSAL)*. No. 11. Pp. 25–34.
3. Davtyan, A. M., Grigoryan, L. M. (2020) Crowdfunding or Attracting Investments Using Investment Platforms // *Issues of Modern Science and Practice*. No. 1 (2). Pp. 16–22.
4. Efimova, L. G. (2021) Digital Law in Banking: Comparative Legal Aspect: Monograph. Moscow: *Prospect*. 416 p.
5. Efimova, L. G. (2022) On the Legal Nature of Non-Cash Money, Digital Currency, and the Digital Ruble // *Civilist*. No. 4. Pp. 6–15.
6. Kartkhia, A. A. (2021) Current Aspects of Legislation on Digital Rights. Moscow: *Foundation for the Development of Legal Culture*. 96 p.
7. Lifshits, I. M., Loseva, A. V. (2020) Legal regulation of cryptoassets in Switzerland // *International Law*. No. 4. Pp. 4–9.
8. Perepelkina, Ya. A. (2023) Crowd lending: comparative legal aspect // *Law and State: Theory and Practice*. No. 5 (221). Pp. 248–250.
9. Ponamorenko, V. E., Dibina, D. V. (2021) Legal regulation of cryptoassets in advanced cryptojurisdictions of Europe: Malta, Liechtenstein, Switzerland // *Journal of Legal Studies*. No. 2. Pp. 110–119.
10. Rozhkova, M. A. (2021) The categories “Digital Law”, “Digital Rights” and “Digital Currency” in Russian Law // *Law of the Digital Economy*. No. 17. Pp. 10–68.
11. Stepanova, V. V. (2021) Legal regulation of the digitalization of banking activities // *Journal of legal research*. No. 2. Pp. 110–119.
12. Terekhov, M. G. (2024) Digital Law: a tutorial. Moscow: *Prospect*. 144 p.
13. Ukhanov, I. S. (2022) Application of digital technologies in registering real estate transactions // Civil legal relations in the digital environment: issues of theory and practice: a collection of articles based on the materials of the All-Russian scientific and practical conference. St. Petersburg. University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. Pp. 106–110.

Для цитирования / For citation:

Минажева Е. Р. Альтернативное финансирование в цифровые права на недвижимость // Новизна. Эксперимент. Традиции (Н.Экс.Т). – 2025. – Т. 11. – № 4 (32). – С. 61–69.