

УДК 347.27

DOI: 10.34670/AR.2026.95.27.043

**Правовое регулирование предоставления и ипотеки
права безвозмездного пользования земельными
участками для жилищного строительства
(на примере Республики Крым и г. Севастополя)**

Тихомиров Алексей Анатольевич

Независимый исследователь,
119019, Российская Федерация, Москва, ул. Воздвиженка, 3/5;
e-mail: imlep@mail.ru

Эльгитани Инна Анатольевна

Независимый исследователь,
119019, Российская Федерация, Москва, ул. Воздвиженка, 3/5;
e-mail: imlep@mail.ru

Донецкова Марина Александровна

Независимый исследователь,
119019, Российская Федерация, Москва, ул. Воздвиженка, 3/5;
e-mail: imlep@mail.ru

Аннотация

В статье исследуются правовые нормы, регулирующие предоставление земельных участков в безвозмездное пользование для жилищного строительства и ипотеку такого права. На примере Республики Крым и г. Севастополя анализируется практика применения этих механизмов. Цель работы — доказать юридическую допустимость использования права безвозмездного пользования земельным участком в качестве предмета ипотеки и оценить потенциал данного инструмента для снижения стоимости жилья на первичном рынке. Методы: формально-юридический, системный и сравнительно-правовой анализ нормативных актов, а также изучение региональной правоприменительной практики. Основные результаты. Системный анализ Гражданского, Земельного кодексов и Закона об ипотеке подтверждает правовую допустимость залога права безвозмездного пользования при соблюдении ряда условий (субъектный состав, срок договора, регистрация). В Республике Крым и г. Севастополе созданы специализированные фонды-застройщики, реализуются пилотные проекты строительства стандартного жилья. Уникальная норма законодательства Севастополя (ст. 12.3 Закона № 46-ЗС) допускает передачу земли в безвозмездное пользование не только фонду, но и созданному им хозяйственному обществу, что расширяет круг потенциальных залогодателей. Вывод. Российское законодательство допускает ипотеку права безвозмездного пользования земельным участком. Накопленный в Крыму и Севастополе опыт подтверждает высокий потенциал

масштабирования этого механизма для обеспечения жильём отдельных категорий граждан и стабилизации цен на первичном рынке.

Для цитирования в научных исследованиях

Тихомиров А.А., Эльгитани И.А., Донецкова М.А. Правовое регулирование предоставления и ипотеки права безвозмездного пользования земельными участками для жилищного строительства (на примере Республики Крым и г. Севастополя) // Вопросы российского и международного права. 2026. Том 16. № 5А. С. 358-372. DOI: 10.34670/AR.2026.95.27.043

Ключевые слова

Застройщик, некоммерческая организация, право безвозмездного пользования, ипотека, доступное жильё, стандартное жильё, Республика Крым, г. Севастополь, методология исследования.

Введение

Ключевой задачей современной жилищной политики является повышение доступности жилья для граждан. В настоящее время Минстроем России осуществляется реализация национального проекта «Инфраструктура для жизни» и проекта «Жильё», одной из целей которых является повышение к 2030 году обеспеченности граждан РФ жильём до 33 кв. метров на человека [Минстрой России, 2026].

Согласно данным аналитического центра ДОМ.РФ [Аналитический центр ДОМ.РФ, 2025] в 2025 г. застройщики осторожнее принимали решения о запусках прежде всего из-за охлаждения спроса в первой половине года, но при этом география нового строительства расширилась: за год девелоперы вывели на рынок 41 млн кв. м новых проектов (-12% к рекордным 2023-2024 гг.) во всех 89 регионах. В условиях роста цен на первичном рынке особую актуальность приобретают механизмы, позволяющие снизить себестоимость строительства. Одним из таких перспективных инструментов выступает предоставление застройщикам государственных и муниципальных земельных участков на праве безвозмездного пользования, что исключает из конечной цены жилья затраты на землю.

Согласно Методическим указаниям Росреестра о государственной кадастровой оценке, утвержденным Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 [Приказ Росреестра № П/0336, 2021], доля стоимости земли в цене многоквартирного дома варьируется от 10 до 25% (без учета прав на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома). По данным аналитиков, цена земельного участка может в среднем составлять до 15% от стоимости продажи 1 кв. м. [РБК, 2024]. В Республике Крым средняя цена 1 квадратного метра на первичном рынке по итогам 4 квартала 2025 года составила 156 598 рублей, а в г. Севастополе - 165 387 рублей [Крымстат, 2025]. Таким образом, предоставление земли в безвозмездное пользование специализированным застройщикам способно снизить стоимость реализации 1 кв.м. жилья на величину, эквивалентную рыночной стоимости земельного участка, которая в пересчёте на квадратный метр жилья может составлять до 25 тыс. рублей (при средней стоимости 1 кв. м в Крыму около 161 тыс. руб.), что в сочетании с дефицитом доступных коммерческих земельных участков под застройку усиливает потребность в альтернативных механизмах землепользования.

Однако реализация этого потенциала сталкивается с серьезным препятствием. Современное жилищное строительство осуществляется преимущественно с использованием механизмов проектного финансирования, ключевым элементом которого является передача в залог банку прав на земельный участок. До недавнего времени возможность залога права безвозмездного пользования оставалась дискуссионной, что блокировало применение данного инструмента в реальных инвестиционных проектах. При этом в отдельных регионах (например, в Республике Крым) строительство может осуществляться за счет бюджетных средств без привлечения банковского кредитования, что также требует правового обоснования механизма предоставления земли.

Таким образом, проблема исследования заключается в противоречии между экономическим потенциалом использования права безвозмездного пользования землей для снижения стоимости жилья и правовой неопределенностью относительно возможности его вовлечения в залоговые отношения при проектном финансировании, а также в необходимости оценки готовности правовой системы и инфраструктуры Республики Крым к реализации такой модели.

Обоснование актуальности исследования

Актуальность настоящего исследования определяется тремя взаимосвязанными факторами.

Во-первых, рост цен на первичном рынке требует поиска эффективных механизмов снижения себестоимости строительства. Вопросы правового статуса застройщиков нашли отражение в трудах таких ученых, как Е.А. Суханов [Суханов, 2019], С.Д. Могилевский [Могилевский, 2020], Ю.Г. Лескова [Лескова, 2021]. Современные аспекты обязательственных прав на землю анализируются в работах С.В. Соколовой, которая указывает на проблемы ликвидности залога земельных участков и необходимость государственной регистрации прав [Соколова, 2025]. Однако, несмотря на наличие фундаментальных исследований, специфика использования права безвозмездного пользования в контексте проектного финансирования в условиях особого правового режима Республики Крым и города Севастополя осталась за пределами комплексного научного анализа. Отсутствие обобщения регионального опыта сдерживает масштабирование данного механизма, что определяет необходимость настоящего исследования.

Во-вторых, изменения федерального законодательства создали правовую основу для залога права безвозмездного пользования. Работы современных ученых (З.А. Додовой [Додова, 2022], А.А. Евтюхиной [Евтюхина, 2025], А.В. Казанского [Казанский, 2024], Е.И. Мануковской [Мануковская, 2011], А.А. Панфиловой [Панфилова, 2022], Н.В. Токмачевой [Токмачева, Кудряшов, 2024], Т.А. Щербиной [Щербина, 2025], В.А. Янющкина [Янющкин, Сванидзе, 2025]), посвященные вопросам проектного финансирования, акцентируют внимание на формах и видах привлечения заемных средств, но не в полной мере раскрывают глубину этого финансового механизма. Кроме того, аспект безвозмездного пользования в контексте проектного финансирования, особенно в условиях правового режима Республики Крым и города Севастополя, остался неизученным. Данное обстоятельство сдерживает применение механизма на практике, поскольку комплексный анализ этих новелл и их практического потенциала в научной литературе отсутствует. Полагаем, что именно эта правовая неопределенность сдерживает внедрение механизма в банковскую практику, несмотря на очевидный экономический эффект.

В-третьих, Республика Крым представляет собой регион, где уже сформирована необходимая институциональная среда: действуют специализированные фонды-застройщики,

приняты региональные нормативные акты и реализуются первые проекты строительства доступного жилья на землях, предоставленных в безвозмездное пользование. Осмысление этого опыта значимо как для самого региона, так и для оценки эффективности федеральных правовых новелл в целом.

Совокупность указанных факторов - социальная значимость, правовая новизна и наличие региональной практики, требующей теоретического обобщения, - определяет актуальность настоящего исследования.

Цель исследования - проверить, является ли предоставление земельных участков в безвозмездное пользование специализированным некоммерческим организациям-застройщикам с последующей передачей этого права в ипотеку юридически допустимым и экономически эффективным механизмом снижения стоимости жилья на первичном рынке, а также оценить готовность правовой системы Республики Крым к реализации данной модели.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

1. Впервые обоснована правовая конструкция использования права безвозмездного пользования земельным участком в качестве предмета ипотеки при проектном финансировании на основе системного анализа ГК РФ, ЗК РФ и Закона об ипотеке.
2. Выявлены критерии субъектного состава (некоммерческие фонды субъектов РФ) и условия действительности договора ипотеки права безвозмездного пользования.
3. Впервые проанализирован региональный опыт Республики Крым и г. Севастополя, включая уникальную норму законодательства Севастополя (ст. 12.3 Закона № 46-ЗС), расширяющую круг потенциальных залогодателей.
4. Доказан потенциал масштабирования данного механизма для снижения стоимости жилья на первичном рынке.

Нормативно-правовая основа исследования (методология)

Методологическую основу исследования составили формально-юридический и системный методы анализа нормативных правовых актов, позволившие выявить правовую природу и взаимосвязь норм, регулирующих статус застройщика, право безвозмездного пользования земельным участком и возможность его передачи в ипотеку. Сравнительно-правовой метод применен для анализа особенностей регионального законодательства Республики Крым и г. Севастополя.

Понятие «застройщик» в российском праве изменилось после внедрения правил проектного финансирования. Согласно ч. 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ («Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Федеральный закон № 214-ФЗ, 2004]) (далее - Закон № 214-ФЗ), застройщиком признаётся хозяйственное общество, которое владеет землёй на одном из следующих правовых оснований: собственность, аренда, субаренда или - в ситуациях, специально установленных Федеральным законом № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» [Федеральный закон № 161-ФЗ, 2008] (далее - Закон № 161-ФЗ) и подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации [Земельный кодекс РФ, 2001] (далее - Земельный кодекс), - право безвозмездного пользования. Именно наличие такого права даёт возможность привлекать средства дольщиков и строить многоквартирные дома на основании разрешения на строительство.

Наряду с хозяйственными обществами законодатель относит к числу застройщиков также некоммерческие организации. К их числу отнесены, в частности, фонды субъектов Российской Федерации, а также юридические лица, созданные публично-правовым образованием (Российской Федерацией или ее субъектом) и уполномоченные на реализацию решений о комплексном развитии территорий.

Прежде чем обратиться к анализу региональных подходов в Республике Крым и г. Севастополе, имеет смысл оценить опыт других субъектов РФ, где организационно-правовая форма «фонд» уже доказала свою эффективность в жилищной сфере.

Наиболее длительный опыт функционирования таких структур имеет Кемеровская область, где с 1994 года действует «Фонд развития жилищного строительства Кузбасса», сочетающий функции инвестора, застройщика и заимодавца [Фонд развития жилищного строительства Кузбасса, 2026]. Аналогичные организации созданы в Красноярском крае, Ханты-Мансийском АО и Республике Татарстан [Государственный жилищный фонд при Раисе Республики Татарстан, 2026; Красноярский краевой фонд жилищного строительства, 2026; Фонд «Жилище», 2026]. Приведённые примеры подтверждают, что форма фонда является востребованной и универсальной для решения задач жилищного строительства в различных регионах РФ.

Учитывая, что предметом настоящего исследования является ипотека права безвозмездного пользования, особый интерес представляет анализ деятельности таких застройщиков-фондов, которые получают землю именно на этом праве.

В системе земельного законодательства РФ ключевое значение для целей настоящего исследования имеют два взаимосвязанных блока норм: во-первых, отраслевые принципы, определяющие общую логику правового регулирования, и во-вторых, конкретные основания предоставления земельных участков из публичной собственности.

Статья 1 Земельного кодекса РФ среди прочих закрепляет принцип платности землепользования, согласно которому любое использование земли по общему правилу является возмездным. Исключения из этого правила, включая возможность безвозмездного пользования, допускаются только при наличии прямого указания в федеральном или региональном законе. Одновременно с этим принцип сочетания интересов общества и законных прав граждан требует, чтобы регулирование земельных отношений обеспечивало баланс между публичными задачами (в том числе жилищного строительства) и правами граждан как пользователей земельных участков.

Конкретные правовые формы, в которых осуществляется передача публичных земель, определены в ст. 39.1 Земельного кодекса РФ. Законодатель выделяет четыре основания: предоставление на основании решения органа власти (для случаев бесплатной передачи в собственность или в постоянное пользование); договор купли-продажи (возмездное приобретение в собственность); договор аренды (возмездное временное пользование); договор безвозмездного пользования (безвозмездное временное пользование). Таким образом, договор безвозмездного пользования выступает самостоятельной и законодательно признанной формой предоставления земельных участков, что создает нормативную основу для его использования в жилищном строительстве.

Выше было показано, что предоставление земельных участков из государственной или муниципальной собственности в безвозмездное пользование отступает от общего правила о возмездности землепользования. Именно поэтому в пункте 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ законодатель привёл исчерпывающий круг лиц, имеющих право на получение земли на этом правовом титуле.

Подпункт 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса РФ имеет ключевое значение для настоящего исследования - именно он формирует правовой статус застройщиков-фондов, учреждаемых субъектами РФ. Из содержания данной нормы вытекают обязательные условия для таких организаций: во-первых, они должны быть прямо названы в региональном законе; во-вторых, созданы самим субъектом РФ; в-третьих, их основная цель - жилищное строительство для обеспечения жильём отдельных категорий граждан (список которых может утверждаться как на федеральном, так и на региональном уровне); в-четвёртых, земельный участок передаётся им только на период строительства.

Последнее условие - предоставление земли на срок строительства - порождает дискуссионный вопрос о его совместимости со сроками кредитования в рамках проектного финансирования. Учитывая, что банковское кредитование предполагает четкие временные рамки, несовпадение этих сроков может создавать риски для реализации инвестиционных проектов. Представляется, что данная проблема требует внимания законодателя с целью выработки согласованного подхода.

Подпункт 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ нацелен на решение жилищной проблемы в стране, выступая одним из правовых инструментов реализации национального проекта «Инфраструктура для жизни» и входящего в его структуру проекта «Жилье». Указанная правовая норма позволяет субъектам РФ на базе региональных законов учреждать некоммерческие организации, которым земля передаётся в безвозмездное пользование. Ключевая задача таких структур - возведение жилых объектов с целью предоставления помещений определённым категориям граждан.

По нашему мнению, схожий механизм предоставления земельного участка в безвозмездное пользование, направленный на реализацию государственной жилищной политики с участием единого института развития (АО «ДОМ.РФ»), закреплён подпунктом 17 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса, что соотносится с определением застройщика, приведенным в части 1 статьи 2 Закона № 214-ФЗ, и содержит отсылку к Закону № 161-ФЗ.

В соответствии с подпунктом 6.3 пункта 3 статьи 3 Закона № 161-ФЗ, в случаях, определённых указанным законом, земельные участки, принадлежащие АО «ДОМ.РФ», могут передаваться в безвозмездное пользование, при этом ключевое отличие данной нормы от подпункта 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ заключается в субъектном составе получателей. Если в первом случае речь идет исключительно о некоммерческих организациях, создаваемых субъектами РФ, то Закон № 161-ФЗ допускает передачу земли в безвозмездное пользование любым юридическим лицам (вне зависимости от организационно-правовой формы).

Таким образом, механизм безвозмездного пользования, предусмотренный Законом № 161-ФЗ, не ограничивается жилищно-строительными кооперативами, а распространяется на более широкий круг субъектов, перечисленных в статьях 16.1, 16.4 и 16.6 данного закона. Это создает дополнительные возможности для реализации жилищных проектов, в том числе с участием застройщиков-фондов.

Правовая конструкция договора безвозмездного пользования (ссуды) требует анализа в системной связи с нормами о залоге и аренде.

Общие правила о залоге, закреплённые в ст. 336 ГК РФ, исходят из принципа универсальности: предмет залога может быть любое имущество, включая вещи и имущественные права.

Само право безвозмездного пользования возникает из договора ссуды, легальное определение которого содержится в ст. 689 Гражданского кодекса [Гражданский кодекс РФ,

1996]. Ключевое значение для обоснования допустимости залога права безвозмездного пользования имеет п. 2 ст. 689 ГК РФ. Данная норма устанавливает, что к договору безвозмездного пользования применяются правила об аренде, предусмотренные рядом статей Гражданского кодекса. В частности, речь идет о положениях, касающихся объектов аренды (ст. 607), сроков договора (п. 1 и абз. 1 п. 2 ст. 610), пользования арендованным имуществом (п. 1 и 3 ст. 615). Поскольку в перечень применяемых норм входят и положения о залоге арендных прав (п. 2 ст. 615 ГК РФ), это позволяет распространить режим ипотеки и на право безвозмездного пользования.

Пункт 4 статьи 6 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) [Федеральный закон № 102-ФЗ, 1998] прямо допускает залог права аренды. Такая сделка требует одобрения со стороны арендодателя (если иное не следует из закона или условий договора), а в ряде случаев - также разрешения собственника имущества.

Наконец, пункт 4.1 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ закрепляет правило о сохранении залога при разделе земельного участка. Если подлежащий разделу земельный участок, находящийся в залоге, предоставлен для строительства многоквартирного дома на праве безвозмездного пользования, то залог сохраняется в отношении того образуемого участка, на котором осуществляется строительство. Данная норма подтверждает, что законодатель рассматривает право безвозмездного пользования как полноценный объект залоговых отношений наравне с правом аренды.

Таким образом, толкование вышеприведенных норм приводит нас к выводу о том, что действующее законодательство допускает передачу права безвозмездного пользования земельным участком в ипотеку при соблюдении условий, установленных для залога арендных прав, в том числе предусматривает возможность залога права безвозмездного пользования земельным участком, предоставленного застройщику для строительства многоквартирного жилого дома.

Правовое регулирование государственной регистрации сделок с земельными участками устанавливает два ключевых положения. Согласно пункту 2 статьи 25 Земельного кодекса РФ, регистрация обязательна только в случаях, прямо указанных в федеральных законах. В свою очередь, пункт 2 статьи 26 Земельного кодекса РФ определяет, что договоры безвозмездного пользования земельными участками подлежат регистрации лишь при условии, что они заключены на срок один год и более; договоры на меньший срок регистрации не требуют.

Взаимосвязь между регистрацией основного договора и возможностью передачи возникшего из него права в ипотеку раскрыта в п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 90, 2005]. В данном разъяснении указано, что объектом ипотеки может выступать только такое право аренды, которое возникло из договора, прошедшего государственную регистрацию. Это обусловлено тем, что в силу статьи 5 Закона об ипотеке предметом залога признается лишь недвижимое имущество (или право на него), права на которое зарегистрированы в установленном порядке.

Применяя данную логику к праву безвозмездного пользования (с учетом субсидиарного применения норм об аренде), можно сделать вывод: ипотека права безвозмездного пользования возможна исключительно в отношении тех договоров, которые заключены на срок один год и более и, соответственно, прошли государственную регистрацию. Следовательно, договор

ипотеки такого права тоже требует государственной регистрации в качестве обременения недвижимости. В ином случае (при заключении договора ссуды на срок менее года) передача права безвозмездного пользования в залог невозможна, а договор, оформляющий такую передачу, не будет признан договором об ипотеке.

Проведенный анализ позволяет заключить, что действующее законодательство Российской Федерации допускает передачу в залог права безвозмездного пользования земельными участками, предоставленных для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости. Однако реализация данного механизма возможна лишь при соблюдении ряда требований, предъявляемых как к субъектному составу, так и к основаниям предоставления земельного участка. Прежде всего, залогодатель права безвозмездного пользования должен относиться к числу лиц, перечисленных в подпунктах 12, 15 и 17 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ. Кроме того, само предоставление земельного участка в безвозмездное пользование такому субъекту должно быть прямо предусмотрено федеральным законом либо законом субъекта Российской Федерации. Дополнительные требования касаются оснований предоставления земельного участка: деятельность организации-залогодателя должна быть связана с реализацией положений, закрепленных в пункте 9.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [Федеральный закон № 137-ФЗ, 2001] либо в Законе № 161-ФЗ. При этом сама организация должна быть учреждена субъектом Российской Федерации на основании регионального закона, а целью ее создания выступает жилищное строительство для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан.

Несоблюдение любого из перечисленных требований влечет серьезные правовые последствия. Отсутствие надлежащих оснований для предоставления земельного участка в безвозмездное пользование может привести к признанию договора ипотеки недействительным, поскольку залогодатель не обладает правом, которое может быть предметом залога.

Установив на федеральном уровне правовую возможность залога права безвозмездного пользования, далее рассмотрим, насколько эта возможность реализована в региональном законодательстве и правоприменительной практике. Показательным в этом отношении является опыт Республики Крым и г. Севастополя, где созданы специализированные фонды-застройщики и реализуются пилотные проекты строительства доступного жилья.

Результаты исследования

Обращение к региональному опыту Республики Крым начнем с анализа деятельности некоммерческой организации «Крымский республиканский фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования» (далее - Крымский республиканский фонд). Данная структура была учреждена Правительством Республики Крым в 2014 году и представляет собой застройщика, отвечающего требованиям подпункта 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ.

Основными направлениями деятельности Крымского республиканского фонда выступают: развитие региональной системы ипотечного жилищного кредитования, привлечение инвестиций в жилищное строительство, а также реализация проектов по строительству объектов социальной и коммунальной инфраструктуры [Крымский республиканский фонд, 2026].

Функциональные возможности Крымского республиканского фонда существенно расширены за счет его статуса в системе АО «ДОМ.РФ». Организация включена в перечень

уполномоченных лиц, имеющих право предоставлять ипотечные займы в соответствии со Стандартом ипотечного кредитования, а также аккредитована в качестве поставщика закладных. Данные обстоятельства создают благоприятные предпосылки для реализации инвестиционно-строительных проектов, рассматриваемых далее.

Крымский республиканский фонд осуществляет деятельность по строительству стандартного жилья на основании Постановления Совета Министров Республики Крым от 15 февраля 2017 года №75 «Об утверждении Порядка и условий приобретения стандартного жилья, строящегося (построенного) на земельных участках, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, предоставляемых в безвозмездное пользование Крымскому республиканскому фонду в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан» [Постановление Совета Министров Республики Крым № 75, 2017]. Право на приобретение стандартного жилья, строящегося (построенного) на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в безвозмездное пользование Крымскому республиканскому Фонду в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, имеют граждане, постоянно проживающие на территории Республики Крым и относящиеся к категориям, указанным в статье 34.1 Закона Республики Крым от 06.07.2015 г. №130-ЗРК/2015 «О регулировании некоторых вопросов в области жилищных отношений в Республике Крым» [Закон Республики Крым № 130-ЗРК/2015, 2015].

В 2025-2026 годах в рамках реализации программы «Стандартное жилье» Крымским республиканским фондом за счет взносов органов власти Республики Крым в уставный капитал фонда (что не исключает возможность банковского проектного финансирования строительства) осуществляется строительство жилого дома, относящегося к стандартному жилью, по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт. Гвардейское, на земельном участке с кадастровым номером 90:12:010101:2489 (1 очередь). Проектной документацией предусмотрено строительство 197-квартирного жилого дома со сроком ввода в эксплуатацию в IV квартале 2026 года. Следует отметить, что рассматриваемый проект не является единственным в деятельности Фонда. Успешная апробация данной модели, по мнению исследователя, может послужить основанием для ее тиражирования в иных муниципальных образованиях Крыма.

Как сообщается на интернет-портале Фонда, бюджетом Республики Крым в рамках реализации программы «Стандартное жилье» предусмотрены средства на обеспечение жильем отдельных категорий граждан, исполнителем мероприятий по обеспечению жильем которых является Крымский республиканский фонд. Данные меры распространяются на медицинских и педагогических работников, инвалидов, семьи с детьми-инвалидами, многодетные семьи, молодые семьи, а также государственных и муниципальных служащих, работников социальной сферы, физической культуры и спорта, культуры, предприятий и учреждений, учредителями которых являются исполнительные органы государственной власти Республики Крым или органы местного самоуправления.

Указанные категории граждан имеют право претендовать на получение социальной выплаты в размере до 30% стоимости жилья. Социальные выплаты предоставляются на приобретение стандартного жилья, построенного на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в безвозмездное пользование Крымскому республиканскому фонду.

Существование Крымского республиканского фонда развития жилищного строительства и ипотечного кредитования подтверждает, что институт специализированных некоммерческих

организаций-застройщиков успешно функционирует и на территории Республики Крым. Данный факт имеет существенное значение, поскольку позволяет рассматривать правовой статус подобных фондов в качестве потенциальной модели для реализации инвестиционно-строительных проектов в регионе.

Необходимо отметить, что в данном проекте финансирование строительства осуществляется за счет взносов органов власти Республики Крым в уставный капитал фонда, без привлечения банковского кредитования. Это демонстрирует работоспособность механизма предоставления земли в безвозмездное пользование даже в упрощенном режиме, без ипотеки права. Однако наличие зарегистрированного права безвозмездного пользования создает правовую основу для возможного последующего залогового обеспечения, если потребуются привлечение заемных средств.

Применительно к городу федерального значения Севастополь правовой механизм предоставления земельных участков в безвозмездное пользование и их последующей ипотеки имеет свою региональную специфику. Эта специфика обусловлена положениями Федерального конституционного закона о принятии Крыма и Севастополя, который устанавливает для данных территорий переходный период в регулировании земельных и имущественных отношений, действующий до 1 января 2027 года (п. 1.1 ст. 12.1 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» [Федеральный конституционный закон № 6-ФКЗ, 2014]).

В рамках указанного переходного периода региональное законодательство вправе вводить особенности в данной сфере - с обязательным согласованием таких нормативных актов с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Именно на основании этого полномочия был принят Закон города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» [Закон г. Севастополя № 46-ЗС, 2014] (далее - Закон № 46-ЗС), статья 12.3 которого закрепляет уникальную правовую конструкцию.

Согласно данной норме, земельные участки, находящиеся в государственной собственности Севастополя, могут предоставляться в безвозмездное пользование хозяйственному обществу, созданному некоммерческой организацией «Фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования города Севастополя», в целях строительства жилья для его реализации гражданам, имеющим право на приобретение доступного жилья.

Некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования города Севастополя» [Фонд развития жилищного строительства г. Севастополя, 2026] (далее - Фонд города Севастополя) была создана в целях реализации положений Закона № 46-ЗС и в соответствии с распоряжением Правительства Севастополя от 27.11.2020 № 138-РП.

Одной из основных целей деятельности Фонда города Севастополя является организация строительства доступного и стандартного жилья на территории города Севастополя в соответствии с Законом города Севастополя от 20 июля 2022 года № 708-ЗС «О доступном жилье в городе Севастополе» [Закон г. Севастополя № 708-ЗС, 2022], в том числе многоквартирных домов, в которых все квартиры являются доступным жильем и строительство которых ведется на земельном участке, предоставленном в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации или статьей 12.3 Закона № 46-ЗС. Право на приобретение такого жилья имеют отдельные категории граждан, установленные нормативными правовыми актами города Севастополя. Это

работники учреждений здравоохранения, образования, культуры, спорта, получатели материнского (семейного) капитала, многодетные и молодые семьи, граждане, переселяемые из аварийного жилья и другие социальные категории.

В настоящее время на территории города Севастополя региональным Фондом развития жилищного строительства реализуется пилотный проект по строительству доступного жилья - многоквартирного 9-этажного жилого дома секционного типа по адресу: г. Севастополь, ул. Горпищенко, дом 111. Стоимость одного квадратного метра жилья в указанном проекте, установленная для продажи отдельным вышеуказанным категориям граждан, составляет 147 000 руб., что на 20% ниже средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилья в г. Севастополе. По состоянию на март 2026 года, в жилом доме реализовано 80 из 153 квартир (все квартиры - с чистовой отделкой).

Застройщиком проекта выступает ООО «Специализированный застройщик «Доступное жилье № 2», единственным учредителем которого согласно открытым данным Единого государственного реестра юридических лиц является Фонд города Севастополя. Проектное финансирование строительства осуществляет один из коммерческих банков, в качестве обеспечения по кредиту в том числе выступает право безвозмездного пользования земельным участком, на котором ведется строительство проекта.

Данный факт свидетельствует о возможности применения механизма безвозмездного пользования не только самим специализированным фондом, но и созданным им хозяйственным обществом, что является важной региональной особенностью, расширяющей круг потенциальных заемщиков-залогодателей при проектном финансировании. Стоит подчеркнуть, что подобная конструкция с участием дочернего хозяйственного общества является уникальной для Крыма и Севастополя.

Заключение

Проведённое исследование позволяет сформулировать следующие основные выводы.

Действующее законодательство РФ допускает передачу в ипотеку права безвозмездного пользования земельным участком, который предоставлен специализированным некоммерческим организациям-фондам, создаваемым субъектами РФ. Данный вывод основан на системном анализе подп. 15 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ, п. 4.1 ст. 11.8 ЗК РФ, а также ст. 62.1 Закона об ипотеке. Нормативная база сформирована на федеральном уровне и позволяет использовать как бюджетные, так и банковские модели финансирования жилищного строительства.

Для передачи права безвозмездного пользования в залог необходимо соблюдение ряда обязательных условий: застройщик должен быть некоммерческим фондом, созданным субъектом РФ; земельный участок предоставляется на срок строительства; договор безвозмездного пользования заключён на срок не менее года и прошёл государственную регистрацию. Несоблюдение любого из этих условий влечет риск признания договора ипотеки недействительным, что требует от кредитных организаций проведения тщательной юридической проверки статуса застройщика и оснований предоставления ему земли.

В Республике Крым и г. Севастополе сформирована полноценная правовая и институциональная среда для применения исследуемого механизма. В Крыму действует Крымский республиканский фонд развития жилищного строительства, утверждён порядок предоставления ему земли в безвозмездное пользование (Постановление №75), реализуется пилотный проект строительства стандартного жилья в пгт. Гвардейское. Уникальная норма

законодательства Севастополя (ст. 12.3 Закона № 46-ЗС) допускает передачу земли в безвозмездное пользование не только фонду, но и созданному им хозяйственному обществу, что существенно расширяет круг потенциальных залогодателей (подтверждается проектом по ул. Горпищенко).

Практическая значимость исследования заключается в обосновании механизма, который позволяет снизить стоимость одного квадратного метра жилья на первичном рынке до 20% по сравнению со средней рыночной стоимостью. Это достигается за счёт исключения затрат на приобретение земельного участка под строительство либо за счёт предоставления государством субсидий отдельным категориям граждан, компенсирующих до 30% от цены жилого помещения, возводимого на государственных или муниципальных землях, переданных застройщикам на безвозмездной основе. Полученные выводы могут быть использованы при формировании региональных жилищных программ, а также в банковской практике при структурировании сделок проектного финансирования.

Цель исследования достигнута. Исследуемый механизм является юридически состоятельным инструментом снижения стоимости жилья на первичном рынке и имеет высокий потенциал для масштабирования в других регионах Российской Федерации.

Библиография

1. Аналитический центр ДОМ.РФ. Итоги 2025 года в жилищной сфере. URL: <https://дом.рф/analytics/housing-construction/report/year/593291/>.
2. Государственный жилищный фонд при Раисе Республики Татарстан. Официальный сайт. URL: <https://gilfondrt.ru/>.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025, с изм. от 16.12.2025) // Российская газета. 1996. 6, 7, 8, 10 февр.
4. Додова З.А. Проектное финансирование: мировой опыт и перспективы для России // Инновационная экономика. 2022. № 2 (31). С. 53–74.
5. Евтюхина А.А. Проектное финансирование в коммерческих банках // Научный лидер. 2025. № 24 (225). С. 171–175.
6. Закон Республики Крым от 06.07.2015 № 130-ЗРК/2015 «О регулировании некоторых вопросов в области жилищных отношений в Республике Крым». URL: <http://pravo.crimea.gov.ru>.
7. Закон города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя». URL: <http://zaks.gov.sevastopol.ru>.
8. Закон города Севастополя от 20.07.2022 № 708-ЗС «О доступном жилье в городе Севастополе». URL: <http://zaks.gov.sevastopol.ru>.
9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.12.2025) // Российская газета. 2001. 30 окт.
10. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 4.
11. Казанский А.В. Банковское проектное финансирование в сфере государственно-частного партнерства // Проблемы современной экономики. 2024. № 1 (89). С. 116–119.
12. Красноярский краевой фонд жилищного строительства. Официальный сайт. URL: <http://www.krasgilfond.ru>.
13. Крымстат. Средние цены на рынке жилья по Республике Крым и г. Симферополю (в 2025 г.). URL: <https://82.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Цены%20на%20рынке%20жилья%204%20кв%202025%20Крым.xlsx>.
14. Крымский республиканский фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования. Официальный сайт. URL: <https://ipotekark.ru/>.
15. Лескова Ю.Г. Правовое регулирование деятельности некоммерческих организаций // Журнал российского права. 2021. № 5. С. 45–58.
16. Мануковская Е.И. Классификация видов проектного финансирования // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2011. № 1. С. 318–325.
17. Минстрой России. Национальный проект «Инфраструктура для жизни». URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-infrastruktura-dlya-zhizni/>

18. Могилевский С.Д. Коммерческие и некоммерческие организации в гражданском праве. М.: Статут, 2020. 320 с.
19. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Российская газета. 1998. 22 июля.
20. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 29.12.2025) // Российская газета. 2001. 30 окт.
21. О содействии развитию жилищного строительства...: Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Российская газета. 2008. 30 июля.
22. О участии в долевом строительстве...: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Российская газета. 2004. 31 дек.
23. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (ред. от 15.09.2025) // СПС «КонсультантПлюс».
24. Об утверждении Порядка и условий приобретения стандартного жилья...: Постановление Совета Министров Республики Крым от 15.02.2017 № 75. URL: <http://pravo.crimea.gov.ru>.
25. Панфилова А.А. Проектное финансирование как метод организации инвестиционной деятельности // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. Социально-экономические науки. 2022. № 3. С. 228–240. DOI: 10.15593/2224-9354/2022.3.16.
26. Постановление Совета Министров Республики Крым от 15.02.2017 № 75 «Об утверждении Порядка и условий приобретения стандартного жилья...» // Официальный интернет-портал правовой информации Республики Крым. URL: <http://pravo.crimea.gov.ru>.
27. РБК. Как выросла себестоимость жилья в России и что в нее входит. 2024. 19 июня. URL: <https://realty.rbc.ru/news/667177d69a79471d0f51694a>.
28. Соколова С.В. К вопросу об обязательственных правах на земельные участки: анализ судебной практики // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. 2025. Т. 56, № 4. С. 137–144. DOI: 10.21779/2224-0241-2025-56-4-137-144.
29. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юридическая литература, 2019. 240 с.
30. Токмачева Н.В., Кудряшов В.В. Банковское проектное финансирование: основные вызовы и перспективы развития // Социально-экономические процессы современного общества: материалы Всерос. науч.-практ. конф. Чебоксары, 2024. С. 174–179. DOI: 10.31483/r-112139.
31. Федеральный конституционный закон от 21.03.2014 № 6-ФКЗ (ред. от 30.11.2024) «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым...» // Российская газета. 2014. № 66.
32. Фонд «Жилище». Официальный сайт. URL: <http://fg-hmao.ru/>.
33. Фонд развития жилищного строительства г. Севастополя. Официальный сайт. URL: <http://nkofondrjs.ru>.
34. Фонд развития жилищного строительства Кузбасса. Официальный сайт. URL: <http://www.frgs-ko.ru>.
35. Щербина Т.А. Проектное финансирование в различных отраслях: роль банков в успешной реализации // Менеджмент и бизнес-администрирование. 2025. № 2. С. 168–175. DOI: 10.33983/2075-1826-2025-2-168-175.
36. Янюшкин В.А., Сванидзе И.А. Проектное финансирование как инвестиционная технология // Социально-экономическое пространство регионов. 2025. Т. 19, № 2. С. 102–110.

Legal Regulation of the Grant and Mortgage of the Right of Gratuitous Use of Land Plots for Housing Construction (on the Example of the Republic of Crimea and the City of Sevastopol)

Aleksei A. Tikhomirov

Independent Researcher,
119019, 3/5, Vozdvizhenka str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: imlep@mail.ru

Inna A. El'gitani

Independent Researcher,
119019, 3/5, Vozdvizhenka str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: imlep@mail.ru

Marina A. Donetskova

Independent Researcher,
119019, 3/5, Vozdvizhenka str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: imlep@mail.ru

Abstract

The article examines the legal norms regulating the grant of land plots for gratuitous use for housing construction and the mortgage of such a right. Using the example of the Republic of Crimea and the city of Sevastopol, the practice of applying these mechanisms is analyzed. The objective of the work is to prove the legal admissibility of using the right of gratuitous use of a land plot as a subject of mortgage and to assess the potential of this instrument for reducing the cost of housing in the primary market. Methods: formal-legal, systemic, and comparative-legal analysis of normative acts, as well as the study of regional law enforcement practice. Main results. A systemic analysis of the Civil Code, the Land Code, and the Law on Mortgage confirms the legal admissibility of pledging the right of gratuitous use subject to a number of conditions (subject composition, contract term, registration). In the Republic of Crimea and the city of Sevastopol, specialized developer funds have been created, and pilot projects for the construction of standard housing are being implemented. A unique norm of Sevastopol legislation (Art. 12.3 of Law No. 46-ZS) allows the transfer of land for gratuitous use not only to the fund but also to a business entity created by it, which expands the circle of potential mortgagors. Conclusion. Russian legislation allows the mortgage of the right of gratuitous use of a land plot. The experience accumulated in Crimea and Sevastopol confirms the high potential for scaling this mechanism to provide housing for certain categories of citizens and stabilize prices in the primary market.

For citation

Tikhomirov A.A., El'gitani I.A., Donetskova M.A. (2026) Pravovoe regulirovanie predostavleniya i ipoteki prava bezvozmeznogo pol'zovaniya zemelnymi uchastkami dlya zhilishchnogo stroitel'stva (na primere Respubliki Krym i g. Sevastopolya) [Legal Regulation of the Grant and Mortgage of the Right of Gratuitous Use of Land Plots for Housing Construction (on the Example of the Republic of Crimea and the City of Sevastopol)]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 16 (5A), pp. 358-372. DOI: 10.34670/AR.2026.95.27.043

Keywords

Developer, non-profit organization, right of gratuitous use, mortgage, affordable housing, standard housing, Republic of Crimea, city of Sevastopol, research methodology.

References

1. DOM.RF Analytical Center. Results of 2025 in the Housing Sector. URL: <https://dom.rf/analytics/housing-construction/report/year/593291/>
2. State Housing Fund under the Raisa of the Republic of Tatarstan. Official website. URL: <https://gilfondrt.ru/>
3. Civil Code of the Russian Federation (Part Two) of January 26, 1996, No. 14-FZ (as amended on June 24, 2025, as amended on December 16, 2025) // Rossiyskaya Gazeta. 1996. February 6, 7, 8, 10.
4. Dodova Z.A. Project Financing: Global Experience and Prospects for Russia // Innovative Economy. 2022. No. 2 (31). P. 53–74.
5. Evtukhina, A.A. Project Financing in Commercial Banks. Scientific Leader. 2025. No. 24 (225). P. 171–175.

6. Law of the Republic of Crimea dated July 6, 2015, No. 130-ZRK/2015, "On the Regulation of Certain Issues in the Field of Housing Relations in the Republic of Crimea." Available at: <http://pravo.crimea.gov.ru>
7. Law of the City of Sevastopol dated July 25, 2014, No. 46-ZS, "On the Specifics of Regulating Property and Land Relations in the City of Sevastopol." Available at: <http://zaks.gov.sevastopol.ru>
8. Law of the City of Sevastopol dated July 20, 2022 No. 708-ZS "On Affordable Housing in the City of Sevastopol". URL: <http://zaks.gov.sevastopol.ru>
9. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ (as amended on December 29, 2025) // Rossiyskaya Gazeta. 2001. October 30.
10. Information Letter of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated January 28, 2005 No. 90 "Review of the Practice of Considering Disputes Related to Mortgage Agreements by Arbitration Courts" // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2005. No. 4.
11. Kazansky A.V. Bank Project Financing in the Sphere of Public-Private Partnerships // Problems of the Contemporary Economy. 2024. No. 1 (89). P. 116–119.
12. Krasnoyarsk Regional Housing Construction Fund. Official website. URL: <http://www.krasgilfond.ru>
13. Krymstat. Average prices on the housing market in the Republic of Crimea and the city of Simferopol (in 2025). URL: <https://82.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Цаны%20на%20рынке%20жилая%204%20кв%202025%20Крым.xlsx>
14. Crimean Republican Fund for the Development of Housing Construction and Mortgage Lending. Official website. URL: <https://ipotekark.ru/>
15. Leskova Yu.G. Legal regulation of the activities of non-profit organizations. Journal of Russian Law. 2021-5. pp. 45-58.
16. Manukovskaya E.I. Classification of Types of Project Financing // Bulletin of Voronezh State University. Series: Economics and Management. 2011. No. 1. Pp. 318–325.
17. Ministry of Construction of the Russian Federation. National Project "Infrastructure for Life". URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-infrastruktura-dlya-zhizni/>
18. Mogilevsky S.D. Commercial and Non-Commercial Organizations in Civil Law. Moscow: Statut, 2020. 320 p.
19. On Mortgages (Real Estate Pledges): Federal Law of July 16, 1998 No. 102-FZ (as amended on July 31, 2025) // Rossiyskaya Gazeta. 1998. July 22.
20. On the Entry into Force of the Land Code of the Russian Federation: Federal Law of October 25, 2001 No. 137-FZ (as amended on December 29, 2025) // Rossiyskaya Gazeta. 2001. October 30.
21. On Promoting the Development of Housing Construction...: Federal Law of July 24, 2008 No. 161-FZ (as amended on December 13, 2024) // Rossiyskaya Gazeta. 2008. July 30.
22. On participation in shared construction...: Federal Law of 30.12.2004 No. 214-FZ (as amended on 26.12.2024) // Rossiyskaya Gazeta. 2004. December 31.
23. On approval of the Methodological Guidelines on state cadastral valuation: Order of Rosreestr of 04.08.2021 No. P/0336 (as amended on 15.09.2025) // SPS "ConsultantPlus".
24. On approval of the Procedure and conditions for the acquisition of standard housing...: Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Crimea of 15.02.2017 No. 75. URL: <http://pravo.crimea.gov.ru>
25. Panfilova A.A. Project financing as a method of organizing investment activities // Bulletin of Perm National Research Polytechnic University. Social and Economic Sciences. 2022. No. 3. pp. 228–240. DOI: 10.15593/2224-9354/2022.3.16.
26. Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Crimea dated February 15, 2017 No. 75 "On approval of the Procedure and conditions for the acquisition of standard housing..." // Official Internet portal of legal information of the Republic of Crimea. URL: <http://pravo.crimea.gov.ru>
27. RBC. How the cost of housing in Russia has grown and what it includes. 2024. June 19. URL: <https://realty.rbc.ru/news/667177d69a79471d0f51694a>
28. Sokolova S.V. On the Issue of Obligatory Rights to Land Plots: Analysis of Judicial Practice // Legal Bulletin of Dagestan State University. 2025. Vol. 56, No. 4. pp. 137–144. DOI: 10.21779/2224-0241-2025-56-4-137-144.
29. Sukhanov E.A. Lectures on Property Law. Moscow: Legal Literature, 2019. 240 p.
30. Tokmacheva N.V., Kudryashov V.V. Bank Project Financing: Main Challenges and Development Prospects // Socio-Economic Processes of Modern Society: Proc. of the All-Russian Scientific and Practical Conf. Cheboksary, 2024. pp. 174–179. DOI: 10.31483/r-112139.
31. Federal Constitutional Law of March 21, 2014, No. 6-FKZ (as amended on November 30, 2024) "On the Admission of the Republic of Crimea to the Russian Federation..." // Rossiyskaya Gazeta. 2014. No. 66.
32. Housing Fund. Official website. URL: <http://fg-hmao.ru/>
33. Sevastopol Housing Development Fund. Official website. URL: <http://nkofondrjs.ru>
34. Kuzbass Housing Development Fund. Official website. URL: <http://www.frgs-ko.ru>
35. Shcherbina, T.A. Project Financing in Various Industries: The Role of Banks in Successful Implementation // Management and Business Administration. 2025. No. 2. pp. 168–175. DOI: 10.33983/2075-1826-2025-2-168-175.
36. Yanyushkin V.A., Svanidze I.A. Project Financing as an Investment Technology // Socio-Economic Space of Regions. 2025. Vol. 19, No. 2. pp. 102–110.