УДК 347.4

Лавренова Н.Б.

студент

Научный руководитель: Семенец М.Ю., к.ю.н.

Московский финансово-юридический университет

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ДОЛЬЩИКОВ-УЧАСТНИКОВ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аннотация: в статье рассмотрены меры и программы льгот и поддержки при приобретении участниками специальной военной операции объектов недвижимости по договору долевого участия.

Ключевые слова: участник специальной военной операции (СВО), меры поддержки, льготы, программы поддержки, застройщик, дольщик.

Lavrenova N.B.

Student

Supervisor: Semenets M.Y., Candidate of Legal Sciences (PhD in Law)

Moscow University of Finance and Law

SUPPORT MEASURES AND SPECIAL CONDITIONS FOR PARTICIPANTS IN THE SPECIAL MILITARY OPERATION UNDER SHARE AGREEMENT

Abstract: this article examines support measures and preferential programs available to participants in the special military operation when acquiring real estate through share agreement.

Keywords: participant in the special military operation, support measures, benefits, support programs, developer, participant in shared construction.

Участники специальной военной операции (СВО) представляют собой особую категорию граждан, заслуживающих государственной поддержки и социальных гарантий. К участникам СВО относятся граждане,

призванные на военную службу по частичной мобилизации в соответствии с Указом Президента РФ от 21 сентября 2022 года №647, а также военнослужащие, проходящие (проходившие) службу по контракту или в войсках национальной гвардии, принимающие (принимавшие) участие в СВО. К членам семьи участника СВО относятся супруга (супруг) и дети погибшего (умершего) участника.

В числе важнейших направлений поддержки находится и жилищный. Многие участники СВО на момент мобилизации уже имели заключенные договоры участия в долевом строительстве (ДДУ) и являлись дольщиками. Для этой категории граждан в России формируется специальный правовой режим, включающий комплекс мер поддержки и особых условий исполнения обязательств по ДДУ.

Актуальность темы обусловлена необходимостью балансирования интересов участников долевого строительства и защиты прав участников СВО, которые в силу обстоятельств не способны своевременно исполнять финансовые обязательства или контролировать ход строительства. Государство признает особый статус участников СВО и создает для них преференции в части защиты как дольщиков.

Рассмотрим правовую основу мер поддержки на разных уровнях регулирования. Основой правового регулирования отношений долевого строительства в России на федеральном уровне является Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Он устанавливает общие гарантии, включая требования к застройщикам, порядок расчетов, сроки сдачи объектов и механизмы защиты прав дольщиков. Для участников СВО дополнительно действуют нормы федерального законодательства о социальных гарантиях военнослужащим и участникам боевых действий. Так, согласно Федеральному закону от 7 октября 2022 года №377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по

кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооружённые Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» участники СВО и члены их семей могут обратиться за кредитными каникулами в любой момент до 31 декабря 2026 года, пока действует кредитный договор или договор займа. При этом допускается оформление каникул «задним числом»: можно указать в заявлении любую дату начала каникул, начиная с 21 сентября 2022 года, но не ранее даты мобилизации или начала участия в СВО. Данная мера особенно важна для дольщиков, использующих ипотечное кредитование.

Регионы Российской Федерации также активно развивают программы поддержки участников СВО в сфере жилья. Так, например, Новосибирская область разработала особые льготные условия для участников СВО. Одиннадцать ведущих застройщиков региона создали специальные программы продажи квартир для этой категории граждан с полным сопровождением со стороны АО «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования».

Второй немаловажной мерой поддержки является наличие специальных условия по договору долевого участия. Одной из ключевых мер поддержки для дольщиков-участников СВО является возможность приостановки платежей или получения беспроцентной рассрочки на весь срок строительства. Половина крупных застройщиков страны уже предлагает специальные программы для военнослужащих и их близких, включающие скидки на квартиры рассрочку без процентов на весь срок строительства, бесплатные юридические и ипотечные консультации, некоторые застройщики предлагают, например, бесплатный ремонт [7].

Для участников СВО так же возможно изменение графика платежей по ДДУ в сторону отсрочки основных платежей до момента окончания

военной службы. Это позволяет избежать накопления задолженности и начисления пеней в период, когда участник СВО физически не может исполнять финансовые обязательства. Важно отметить, что такие изменения должны быть зафиксированы в дополнительном соглашении к ДДУ с четким указанием новых сроков и условий платежей.

Еще одной мерой поддержки выступает льготное ипотечное кредитование. Участники СВО могут воспользоваться льготной ипотекой под меньший, чем рыночный процент. Программы действуют как на первичное, так и на вторичное жилье, что дает гибкость в выборе варианта улучшения жилищных условий.

Для кадровых военных доступна программа военной ипотеки, которая может быть использована для оплаты ДДУ. Особенности военной ипотеки для участников СВО:

1) государство компенсирует платежи по кредиту в период службы;
2) возможность использования накопительно-ипотечной системы (НИС);
3) при увольнении в связи с участие в СВО условия кредита смягчаются.

Продление возможности оформления кредитных каникул до 31 декабря 2026 года для участников СВО и членов их семей является важной мерой поддержки. Данные меры установлены Федеральным законом от 15 декабря 2025 г. № 477-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», который внес изменения в 2 закона: Федеральный закон № 106-ФЗ (о кредитных каникулах для мобилизованных ИП и МСП) и Федеральный закон № 377-ФЗ (о кредитных каникулах для участников СВО). Кредитные каникулы позволяют:

1) полностью приостановить платежи на срок до 6 месяцев;
2) продлить срок кредита без изменения ежемесячного платежа;
3) изменить график платежей (уменьшить сумму, увеличить срок).

Отдельное регулирование разработано в случае гибели военнослужащего. Так, согласно Закону № 377-ФЗ от 07.10.2022 при гибели военного во время несения службы или заболевания, полученного в ходе СВО, а также при признании его инвалидом первой группы его обязательства по кредитному договору прекращаются.

Рассмотрим приоритетные права и особые условия со стороны застройщиков. Одной из ключевых преференций для дольщиков-участников СВО является приоритетное заселение в готовые дома. Это означает, что при сдаче объекта в эксплуатацию участники СВО получают квартиры в первую очередь, еще до остальных дольщиков. Это так же может включать приоритетную регистрацию права собственности.

В ряде регионов созданы специальные учреждения для сопровождения участников СВО при покупке жилья. В Новосибирской области полное сопровождение и помощь в приобретении жилья оказывает подведомственное Правительству региона учреждение – АО «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования».

Функции агентства включают: подбор объектов недвижимости, проверку юридической чистоты ДДУ, сопровождение сделки, ипотечное консультирование, помощь в оформлении документов.

Рассмотрим порядок обращения за поддержкой. В зависимости от того, какая мера поддержки требуется, участник может: инициировать переговоры о заключении дополнительного соглашения к ДДУ с изменением графика платежей, обратиться в банк для оформления кредитных каникул или льготной ипотеки с документом об участии в СВО, обратиться в региональные органы власти для получения субсидий. Сервис

Госуслуг поможет участникам специальной военной операции найти меры поддержки в субъекте РФ.

В заключении можно отметить, что меры поддержки и особые условия для дольщиков-участников специальной военной операции по договору участия в долевом строительстве представляют собой комплексную систему гарантий, включающую федеральные и региональные программы, льготы от застройщиков, специальные ипотечные условия и приоритетные права.

Использованные источники:

1. АО «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования»-официальный сайт [Электронный ресурс]: URL: https://noaik.ru/ (дата обращения: 25.10.2026).
2. Льготы участникам СВО в 2026 году [Электронный ресурс] / Ю. Митин URL: https://www.kp.ru/money/posobiya-i-lgoty/lgoty-uchastnikam-svo/ (дата обращения: 23.10.2026).
3. Льготы участникам СВО: какие выплаты и госгарантии положены мобилизованным, контрактникам и добровольцам [Электронный ресурс] URL: https://www.garant.ru/article/1684339/ (дата обращения: 19.10.2026).
4. Механизм защиты субъектов договора долевого участия в строительстве [Электронный ресурс] URL: https://cyberleninka.ru/article/n/mehanizm-zaschity-subektov-dogovora-dolevogo-uchastiya-v-stroitelstve (дата обращения: 25.10.2026).
5. Меры поддержки мобилизованных и участников СВО [Электронный ресурс]: URL: https://cbr.ru/faq/voprosy-i-otvety-po-kreditnym-kanikulam-dlya-uchastnikov-special-noy-voennoy-operacii/ (дата обращения: 23.10.2026).
6. Российская газета [Электронный ресурс]: URL: https://rg.ru/2025/03/21/okolo-poloviny-zastrojshchikov-daiut-skidki-na-

zhile-uchastnikam-svo.html?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.perplexity.ai%2F (дата обращения: 24.10.2026).