

Можно ли направить «земельный сертификат» многодетной семьи на погашение ипотеки

1. Краткая постановка вопроса

Заявительница — гражданка РФ, имеющая трёх и более детей, получила «земельный сертификат» и приобрела квартиру в ипотеку. Вопрос: допустимо ли использовать этот сертификат (либо заменяющую его денежную выплату) для досрочного погашения основного долга и/или процентов по ипотечному кредиту, и если да — в каком порядке, требуется ли согласие банка-залогодержателя и какие альтернативные меры (в том числе федеральная выплата 450 000 руб.) применимы.

Ключевая сложность: термин «земельный сертификат» **не является федеральным правовым термином**. Ни ЗК РФ, ни ГК РФ такой конструкции не знают. Под этим бытовым названием в разных субъектах РФ скрываются минимум четыре разные по правовой природе меры поддержки, и от того, какая именно у заявительницы, зависит ответ. Поэтому ниже разобраны все четыре версии.

2. Версия А: сертификат удостоверяет право на бесплатное предоставление земельного участка (наиболее распространённая)

2.1. Правовая природа

Основание — подпункт 6 ст. 39.5 Земельного кодекса РФ: земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется в собственность бесплатно гражданам, имеющим трёх и более детей, «в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации». Там же прямо указано, что субъект РФ **может** предусмотреть требование о нуждаемости семьи в жилых помещениях.

Порядок постановки на учёт, снятия с учёта, предоставления участка, основания отказа и предельные размеры участков устанавливаются законом

субъекта РФ (ч. 2 ст. 39.19 ЗК РФ; п. 2.1 ст. 33 ЗК РФ в редакции Федерального закона от 14.06.2011 № 138-ФЗ — источник 6).

Предоставление осуществляется **однократно**; при наличии права по нескольким основаниям, указанным в подпунктах 6 и 7 ст. 39.5 ЗК РФ, гражданин получает участок по одному из них (ч. 1 ст. 39.19 ЗК РФ).

2.2. Практический вывод по версии А

Направить такой сертификат на погашение ипотеки напрямую нельзя.

Это не деньги и не ценная бумага (ст. 142, 143 ГК РФ — сертификат не отнесён законом к ценным бумагам): он лишь подтверждает право требования участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Законодательство не предусматривает ни обращения его в денежную форму, ни перечисления его «стоимости» кредитору.

Дополнительно — предупреждение: любые схемы «обналичивания» сертификата (фиктивная продажа права, займы под залог сертификата) создают риск квалификации действий как мошенничества при получении выплат (ст. 159.2 УК РФ).

Возможные обходные пути (каждый требует проверки регионального законодательства):

1. Реализовать право на участок, зарегистрировать собственность и затем распорядиться участком, направив выручку на погашение ипотеки.

Ограничения: - в отдельных федеральных программах установлен запрет отчуждения в течение трёх лет со дня государственной регистрации права собственности, причём сделка, совершённая до истечения этого срока, признаётся ничтожной (п. 5, 6 ст. 24 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» в редакции, приведённой в источнике 8); при этом для таких участков положения п. 1 ст. 39.19 ЗК РФ об однократности не применяются (п. 7 той же статьи); - налоговые последствия: доход от продажи участка учитывается для НДФЛ, минимальный срок владения определяется ст. 217.1 НК РФ (по общему правилу пять лет, три года — в прямо перечисленных случаях), получение участка от государства под ст. 217.1 НК РФ как «приватизация» не подпадает.

2. Заменить натуральную меру на денежную — см. раздел 3.

3. Сохранить право и реализовать его позже, если в регионе есть очередь и отсутствуют свободные участки: право на однократное предоставление участка, как правило, не имеет срока давности, но в ряде регионов законом субъекта РФ устанавливается срок подачи заявления о предоставлении

участка (п. 2 ст. 24 Федерального закона № 137-ФЗ в редакции источника 8) — этот срок необходимо проверить.

3. Версия Б: сертификат — это документ о денежной выплате (компенсации) взамен земельного участка

3.1. Правовая природа

Подпункт 6 ст. 39.5 ЗК РФ прямо допускает, чтобы законом субъекта РФ была «установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия **иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка** в собственность бесплатно». Именно на этом основании в ряде регионов введены денежные выплаты (компенсации) взамен участка, оформляемые иногда «сертификатом».

Здесь ключевое — **точная формулировка целей использования в региональном законе**. Возможны три подварианта:

- **Б-1.** Цель прямо сформулирована широко: «улучшение жилищных условий», «приобретение или строительство жилого помещения», «погашение основного долга и уплата процентов по кредитам (займам) на приобретение (строительство) жилья». → Средства **можно** направить на ипотеку.
- **Б-2.** Цель сформулирована узко: «приобретение земельного участка», «оплата работ по строительству дома», «подключение к сетям». → На погашение уже имеющегося ипотечного кредита направить нельзя; отказ органа будет законным.
- **Б-3.** Цель сформулирована как «обеспечение жилым помещением» / «улучшение жилищных условий» без детализации. → Это поле для спора (см. раздел 7).

3.2. Практический вывод по версии Б

При подварианте Б-1 — да, при условии, что: жилое помещение находится на территории соответствующего субъекта РФ (это требование содержится в большинстве региональных законов); кредит является целевым (на приобретение/строительство жилья), а не потребительским; средства направляются на основной долг и проценты, но не на пени, штрафы и комиссии.

При Б-2 — нет; имеет смысл рассмотреть иные меры (раздел 5).

4. Версия В: сертификат — это региональный материнский (семейный) капитал либо единовременная выплата многодетным

4.1. Правовая природа

Если по региональному закону выплата носит характер дополнительной меры поддержки семьи (региональный материнский капитал, губернаторская выплата многодетным, выплата на улучшение жилищных условий), её конструкция обычно воспроизводит федеральную модель ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», по которой средства материнского капитала направляются на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту или займу на приобретение (строительство) жилья, в том числе ипотечному, **не дожидаясь достижения ребёнком трёх лет**. Порядок направления средств на улучшение жилищных условий утверждён постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862.

4.2. Практический вывод по версии В

Направление средств на досрочное погашение ипотеки **допустимо и является стандартным способом использования**. Нюансы:

- при использовании «материнского» типа капитала жилое помещение должно быть оформлено в общую собственность всех членов семьи, включая детей (ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ); по федеральному материнскому капиталу требование нотариального обязательства с 2020 года упрощено, но обязанность выделить доли сохраняется — в региональном законе аналогичное требование нужно проверить отдельно;
- по региональному материнскому капиталу часто установлен «возрастной» порог (например, право возникает после достижения третьим ребёнком определённого возраста) — проверяется по тексту закона;
- одновременное использование региональной выплаты и федерального материнского капитала на один кредит законом не запрещено.

5. Версия Г: сертификат отражает «новые» федеральные механизмы предоставления земли многодетным

Федеральное законодательство в 2024 году корректировалось в части распоряжения земельными участками и предоставления участков многодетным семьям: в частности, изменения внесены в Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ст. 3-3 о распоряжении участками, государственная собственность на которые не разграничена; см. источник 9 — Федеральный закон от 08.08.2024 № 255-ФЗ, и источник 10), а также в Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», где закреплён приоритет предоставления участков гражданам, имеющим трёх и более детей, для индивидуального жилищного строительства — участки для иных целей предоставляются только **после** предоставления всех участков, предназначенных для передачи многодетным (пп. 7.4 и 7.5 соответствующей части в редакции источника 2).

Практический вывод: эти нормы улучшают процедуру получения **земли** и не создают права на денежную выплату. Если сертификат отсылает к этим механизмам, работает вывод раздела 2: на ипотеку напрямую — нельзя.

6. Соотношение права на участок и права на денежную выплату взамен участка

Аспект	Правовое регулирование	Практическое следствие
Однократность	ч. 1 ст. 39.19 ЗК РФ	Право на участок по пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ реализуется один раз; при нескольких основаниях — по одному
Возможность замены участка на иную меру	абз. 2 пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ	Замена возможна только если предусмотрена законом субъекта РФ и с согласия гражданина
Установление условий и порядка	ч. 2 ст. 39.19 ЗК РФ	Если региональный закон выплату взамен участка не предусматривает, требование о ней юридически необоснованно

Аспект	Правовое регулирование	Практическое следствие
Требование нуждаемости	абз. 2 пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ; ст. 51 ЖК РФ	Регион вправе требовать постановки на учёт нуждающихся в жилых помещениях
Ограничения распоряжения участком	п. 5–7 ст. 24 Федерального закона № 137-ФЗ (в редакции источника 8)	В отдельных программах — трёхлетний запрет отчуждения, ничтожность сделки, а также неприменение правила об однократности

Отдельно следует учитывать Указ Президента РФ от 23.01.2024 № 63 «О мерах социальной поддержки многодетных семей», установивший единый подход к статусу многодетной семьи (семья с тремя и более детьми, статус — бессрочно) и рекомендовавший субъектам РФ предусматривать меры поддержки, в том числе в жилищной сфере. Этот акт не заменяет региональное регулирование, но используется судами как аргумент при оценке целей поддержки.

7. Конкурирующие правовые позиции по вопросу «можно ли направить выплату на ипотеку»

7.1. Позиция первая (доминирующая в правоприменении): буквальное толкование

Региональный акт устанавливает **закрытый перечень** направлений использования средств, и расширительное толкование не допускается. Если в законе субъекта РФ ипотека не упомянута, требование о направлении средств на погашение кредита подлежит отклонению; средства имеют строго целевой характер, а их нецелевое использование влечёт отказ и возможный возврат. Основание — абз. 2 пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ и ч. 2 ст. 39.19 ЗК РФ, передающие определение случаев и порядка субъекту РФ.

Когда применяется: если региональный закон прямо называет направления использования и ипотечного кредита среди них нет (подвариант Б-2), а также если приобретённое жильё находится за пределами субъекта РФ, установившего выплату.

7.2. Позиция вторая: социально-целевое (расширительное) толкование

Погашение ипотечного кредита, привлечённого на приобретение жилого помещения, **является улучшением жилищных условий** и охватывается формулировкой «обеспечение жилыми помещениями» / «иные меры социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями» (абз. 2 пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ). Аргументация строится на аналогии со ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ, где погашение кредита прямо приравнено к улучшению жилищных условий, и на конституционных гарантиях (ст. 7, 38, 40 Конституции РФ): мера поддержки не должна превращаться в формальность, а отказ, лишаящий семью возможности улучшить жилищные условия, несоразмерен цели меры.

Когда применяется: при «рамочных» формулировках регионального закона (подвариант Б-3); при отсутствии свободных участков в муниципалитете, когда регион фактически не может исполнить обязательство в натуре и вынужден использовать денежный эквивалент; при наличии устойчивой практики конкретного субъекта РФ.

7.3. Позиция третья (касается выбора между участком и выплатой)

Если сертификат уже выдан как документ о праве на участок и регион не предусматривает замены, суды, как правило, признают отказ в выплате правомерным. Вместе с тем сформировалась практика, по которой орган не вправе ссылаться на отсутствие сформированных участков как на бессрочное основание для отказа: он обязан либо предоставить участок в иных границах, либо применить предусмотренные законом субъекта РФ компенсационные механизмы. Исход зависит от доказанности факта длительного бездействия органа и от наличия в регионе соответствующей выплаты.

Практическое следствие: до обращения в суд необходимо письменно зафиксировать: дату постановления на учёт, количество обращений, письменные отказы (или их отсутствие), наличие/отсутствие свободных участков, содержание регионального закона о направлениях использования средств.

8. Федеральная выплата 450 000 руб. как самостоятельная альтернатива

Это единственная мера, **специально предназначенная** для уменьшения ипотечного долга многодетной семьи, и она не зависит от наличия у семьи земельного сертификата.

Условия (ст. 1 Федерального закона от 03.07.2019 № 157-ФЗ, текст приведён в источнике 1):

- заявитель — гражданин РФ, мать **или** отец;
- третий ребёнок или последующие дети родились в период с 01.01.2019 по 31.12.2022 (в приведённой в источнике редакции; действие меры впоследствии продлевалось — **актуальную редакцию ст. 1 необходимо сверить**, в том числе по Федеральному закону от 08.08.2024 № 255-ФЗ, фигурирующему в предоставленной базе);
- заявитель является заёмщиком по ипотечному жилищному кредиту (займу);
- не учитываются дети, не являющиеся гражданами РФ, а также дети, в отношении которых заявитель лишён родительских прав либо усыновление отменено (ч. 3 ст. 1);
- мера реализуется **однократно** — по одному ипотечному кредиту, независимо от рождения детей после её реализации (ч. 4 ст. 1);
- размер — задолженность, но не более 450 000 руб.; сначала гасится основной долг, а если он меньше 450 000 руб. — оставшиеся средства направляются на проценты (ч. 4 ст. 1).

Существенные практические моменты:

1. **Совместимость мер.** Закон не содержит запрета на одновременное использование федеральной выплаты 450 000 руб. и иных мер — материнского капитала (ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ) и региональных выплат. Обе могут быть направлены на один и тот же кредит.
2. **Дата заключения кредитного договора** значения не имеет: ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 157-ФЗ требует лишь статуса заёмщика, поэтому ипотека, взятая до рождения третьего ребёнка, подпадает под меру.
3. **Рефинансирование.** При рефинансировании ипотечного кредита право на выплату сохраняется, поскольку новый кредит также является ипотечным жилищным; этот вопрос целесообразно предварительно согласовать с оператором меры (функции агента выполняет АО «ДОМ.РФ»).
4. **Порядок** реализации меры установлен Правительством РФ; заявление подаётся через кредитную организацию или через оператора, средства перечисляются банку безналичным путём.

9. Банк, залогодержатель и процедура досрочного погашения

9.1. Требуется ли согласие банка

Нет. Право заёмщика-гражданина досрочно вернуть всю сумму кредита или его часть закреплено в ст. 11 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (ипотечные кредиты с 2019 года охватываются его регулированием) и в ст. 315 ГК РФ. Залогодержатель не даёт «согласия» на погашение — это не распоряжение предметом залога по смыслу ст. 346 ГК РФ.

При этом требуется **уведомление** кредитора: по общему правилу — не менее чем за тридцать календарных дней, если договором не установлен более короткий срок. Банки в ипотечных договорах обычно устанавливают сокращённые сроки и «окна» для досрочного погашения (например, привязка к дате очередного платежа) — конкретный порядок и минимальную сумму частичного досрочного погашения следует смотреть в вашем кредитном договоре и графике платежей.

9.2. Механика использования бюджетных средств

1. Заявление в уполномоченный орган (соцзащита, администрация муниципального образования, МФЦ) о распоряжении средствами сертификата/выплаты с указанием цели — погашение задолженности по ипотечному кредиту.
2. Комплект документов: сертификат; паспорт; документы о рождении детей; кредитный договор (договор займа); договор купли-продажи жилья; выписка из ЕГРН; справка банка об остатке ссудной задолженности с разбивкой на основной долг и проценты; реквизиты счёта для перечисления; при необходимости — документы о нуждаемости.
3. Решение органа (по общему правилу — в срок до 30 дней), затем перечисление средств на счёт банка (обычно от нескольких недель до двух месяцев).
4. Заявление в банк о **частичном досрочном погашении** с указанием, что сокращается — срок кредита или размер платежа. После зачисления банк обязан предоставить уточнённый график платежей и справку о новом остатке задолженности; проценты пересчитываются исходя из фактического срока пользования кредитом (ст. 809 ГК РФ, ст. 11 Федерального закона № 353-ФЗ).

9.3. Основания для отказа в перечислении средств банку

Наиболее частые: нецелевой характер кредита (потребительский кредит, «кредит на любые цели», кредитная карта); жилое помещение не является жилым (апартаменты, нежилое помещение); объект расположен вне субъекта РФ, установившего выплату; отсутствие государственной регистрации права собственности и ипотеки; кредит оформлен на лицо, не имеющее права на меру, без подтверждения родства/созаёмщика; использование средств на пени, штрафы, комиссии, страховки; представление недостоверных сведений.

10. Обжалование отказа

- Отказ органа власти обжалуется в порядке главы 22 КАС РФ (ст. 218–227 КАС РФ); срок обращения в суд — три месяца со дня, когда заявителю стало известно о нарушении права.
- Досудебный канал — жалоба в вышестоящий орган и обращение в прокуратуру (Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»).
- Требования формулируются как признание решения (действия, бездействия) незаконным и возложение обязанности предоставить меру/направить средства; практика по таким делам неоднородна и прямо зависит от того, предусматривает ли региональный закон соответствующее направление использования (раздел 7).

11. Практический алгоритм для заявительницы

1. **Определите природу сертификата.** Посмотрите его наименование и указанный в нём нормативный акт (закон субъекта РФ, решение органа местного самоуправления). Это единственный способ выбрать применимый сценарий.
2. **Найдите в этом акте перечень направлений использования средств.** Ищите формулировки: «улучшение жилищных условий», «приобретение жилого помещения», «погашение основного долга и уплата процентов по кредитам (займам)».
3. **Если ипотека прямо или через «улучшение жилищных условий» допустима** — подавайте заявление, получите справку банка об остатке задолженности, дождитесь перечисления, затем подайте в банк заявление о частичном досрочном погашении.
4. **Если сертификат — только о праве на участок** — проверьте: (а) предусмотрена ли в регионе выплата взамен участка (абз. 2 пп. 6 ст. 39.5 ЗК

РФ); (б) нет ли возможности реализовать участок и направить выручку на кредит с учётом трёхлетнего запрета отчуждения (п. 5–6 ст. 24 Федерального закона № 137-ФЗ) и налоговых последствий (ст. 217.1 НК РФ).

5. **Параллельно проверьте право на федеральную выплату 450 000 руб.** по ст. 1 Федерального закона № 157-ФЗ (в актуальной редакции) и на материнский капитал по ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ. Эти меры суммируются между собой и с региональной поддержкой.
6. **При отказе** — требуйте письменный отказ с указанием нормы и обжалуйте в трёхмесячный срок.

12. Практические выводы по каждой версии (сводно)

- **Версия А (участок):** использовать сертификат на погашение ипотеки **нельзя**. Возможны замена меры (если регион её предусматривает), реализация участка с последующим направлением выручки на кредит (с учётом возможного трёхлетнего запрета отчуждения и НДФЛ) либо реализация права позже.
- **Версия Б (денежная выплата взамен участка): можно**, если региональный закон относит к целям улучшение жилищных условий или погашение кредитов на жильё; **нельзя**, если перечень целей узкий и ограничен приобретением земли или строительством.
- **Версия В (региональный материнский капитал / жилищная выплата): можно**; стандартный вариант — погашение основного долга и процентов, при обязательном оформлении жилья в общую собственность всех членов семьи.
- **Версия Г (федеральные механизмы предоставления земли):** денежной составляющей не содержат — на ипотеку не направляются.
- **Во всех случаях доступна федеральная выплата до 450 000 руб.** (ст. 1 Федерального закона № 157-ФЗ) как самостоятельная мера, а также материнский капитал (ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ).
- **Согласие банка на досрочное погашение не требуется** (ст. 11 Федерального закона № 353-ФЗ, ст. 315 ГК РФ) — требуется заявление и уведомление в порядке, установленном договором.

13. Оговорка о качестве предоставленной правовой базы

Фрагмент, приведённый в базе под наименованием «Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 15.12.2023 № 58-

П» (источник 10), текстуально воспроизводит положения ст. 3-3 Федерального закона № 137-ФЗ о распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и не содержит резолютивной части судебного акта. Перед использованием этой ссылки в процессуальных документах её содержание следует проверить по официальной публикации. Аналогично, часть приведённых источников (№ 11-16) представляет собой фрагменты бюджетных законов и к рассматриваемому вопросу прямого отношения не имеет.

Поскольку региональное законодательство о поддержке многодетных семей различается по субъектам РФ, окончательный вывод по конкретному сертификату возможен только после сопоставления его текста с законом соответствующего субъекта РФ.

Список использованных нормативных источников

1. Конституция Российской Федерации — ст. 7, 38, 40.
2. Гражданский кодекс РФ — ст. 142, 143, 315, 346, 809, 810, 819.
3. Земельный кодекс РФ — ст. 33 (п. 2.1), ст. 39.5 (пп. 6, 7), ст. 39.10 (п. 2), ст. 39.19 (ч. 1, 2).
4. Жилищный кодекс РФ — ст. 49, 51.
5. Кодекс административного судопроизводства РФ — гл. 22, ст. 218-227.
6. Налоговый кодекс РФ — ст. 217 (п. 1), ст. 217.1.
7. Уголовный кодекс РФ — ст. 159.2.
8. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» — ст. 3, 3.1, 3.3, 24 (п. 4-7; в редакции, приведённой в источниках 8, 9).
9. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» — ст. 16 (в редакции источника 2, пп. 7.3-7.5).
10. Федеральный закон от 14.06.2011 № 138-ФЗ (внесение изменений в ст. 16 Федерального закона № 161-ФЗ и ЗК РФ) — источник 6.
11. Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» — ст. 11 (досрочный возврат кредита).
12. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
13. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» — ст. 10.
14. Федеральный закон от 03.07.2019 № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)...» — ст. 1 (ч. 1-4), ст. 2.

-
15. Федеральный закон от 08.08.2024 № 255-ФЗ (изменения в законодательство о распоряжении земельными участками) — источник 9; актуальная редакция ст. 1 Федерального закона № 157-ФЗ подлежит проверке.
 16. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».
 17. Указ Президента Российской Федерации от 23.01.2024 № 63 «О мерах социальной поддержки многодетных семей».
 18. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «Об утверждении Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».
 19. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 15.12.2023 № 58-П (с оговоркой, изложенной в разделе 13).
 20. Законы субъектов Российской Федерации о бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям и о мерах социальной поддержки многодетных семей — реквизиты определяются по тексту конкретного сертификата.