

Возможность использования «регионального капитала» на установку входной двери в неприватизированной квартире (социальный найм)

1. Краткая постановка вопроса

Вы спрашиваете, можно ли за счёт «регионального капитала» установить или заменить входную дверь в квартире, которая находится не в вашей собственности, а занимается по договору социального найма.

Поскольку вопрос сформулирован без указания конкретного субъекта РФ и без названия конкретной региональной программы, необходимо различать несколько правовых ситуаций. Наиболее вероятный смысл термина «региональный капитал» — **региональный материнский (семейный) капитал**, который устанавливается законом субъекта РФ. Однако даже в этом случае окончательный ответ зависит от текста регионального закона.

Общий вывод заранее: в подавляющем большинстве случаев использовать региональный капитал на установку входной двери в квартире по договору социального найма **нельзя**, потому что такая квартира не находится в собственности владельца капитала, а сами региональные программы чаще всего разрешают тратить средства только на жильё, которое приобретается в собственность, либо на ремонт жилого помещения, принадлежащего семье на праве собственности. Исключения возможны только тогда, когда региональный закон прямо и недвусмысленно называет такие случаи разрешёнными.

2. Правовой разбор

2.1. Что такое «региональный капитал» и чем его правовой режим отличается от федерального

Федеральный материнский капитал действует на всей территории РФ на основании Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

«Региональный капитал» — это отдельная мера социальной поддержки, вводимая законом конкретного субъекта РФ. Субъект РФ самостоятельно определяет:

- основания возникновения права на региональную выплату;
- её размер;
- круг лиц, имеющих на неё право;
- перечень направлений использования средств;
- условия и порядок распоряжения средствами.

Это значит, что **не существует единого федерального ответа** на ваш вопрос. В одном регионе региональный капитал можно направить только на образование детей, в другом — на улучшение жилищных условий, в третьем — в том числе на ремонт жилого помещения.

Поэтому для юридически точного ответа необходимо найти закон вашего субъекта РФ о региональном материнском (семейном) капитале, а также региональный подзаконный акт, утверждающий порядок распоряжения средствами.

2.2. Федеральный материнский капитал: возможен ли он для установки двери

Если под «региональным капиталом» вы на самом деле имеете в виду обычный федеральный материнский капитал, то ответ однозначный: **нет**.

Статья 10 Федерального закона № 256-ФЗ устанавливает закрытый перечень целей улучшения жилищных условий, на которые могут быть направлены средства материнского капитала:

- приобретение жилого помещения;
- строительство жилого помещения;
- реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства;
- уплата первоначального взноса при получении жилищного кредита или займа;
- погашение основного долга и уплата процентов по кредитам или займам, в том числе ипотечным;
- направление средств на оплату участия в жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных кооперативах.

Установка двери, ремонт, замена двери, отделка и иные ремонтные работы **не входят** в этот перечень. Федеральный материнский капитал нельзя направить на ремонт даже в собственной квартире, а тем более в неприватизированной муниципальной квартире.

2.3. Ключевое ограничение: квартира по договору социального найма не находится в собственности нанимателя

По договору социального найма жилое помещение передаётся гражданину и членам его семьи **во владение и пользование**, но не в собственность (ст. 60 Жилищного кодекса РФ). Собственником неприватизированной квартиры остаётся:

- Российская Федерация;
- субъект РФ;
- муниципальное образование.

Наниматель не вправе распоряжаться жилым помещением, в том числе продавать его, дарить, сдавать без согласия наймодателя и т.д.

Для региональных жилищных программ это имеет решающее значение. Большинство регионов формулирует направления использования регионального капитала одинаково: средства могут направляться либо на приобретение жилья в собственность владельца капитала и членов его семьи, либо на строительство или реконструкцию жилого дома, принадлежащего семье на праве собственности, либо на ремонт **жилого помещения, находящегося в собственности** владельца сертификата и/или членов его семьи.

Если квартира не приватизирована, у нанимателя нет права собственности. Следовательно, даже та региональная норма, которая формально разрешает «проведение ремонта жилого помещения», в вашем случае, скорее всего, неприменима, потому что ремонтируется помещение, принадлежащее другому лицу — наймодателю.

2.4. Входная дверь: это «улучшение жилищных условий» или текущий ремонт?

Это дополнительный правовой аспект, который часто остаётся без внимания.

С точки зрения жилищного законодательства понятия «улучшение жилищных условий» и «ремонт» не тождественны. Законодательство и правоприменительная практика выделяют также:

- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Статья 67 ЖК РФ прямо относит к обязанностям нанимателя жилого помещения по договору социального найма проведение **текущего ремонта**

жилого помещения, а ст. 65 ЖК РФ возлагает обязанность по проведению **капитального ремонта** на наймодателя.

Если входная дверь в квартире вышла из строя и требует замены в связи с естественным износом, это часто квалифицируется как расходы на поддержание жилого помещения в надлежащем состоянии, то есть как одна из обязанностей нанимателя. Государственная поддержка в виде семейного капитала не предназначена для финансирования обычной хозяйственно-эксплуатационной обязанности гражданина.

Если же вы хотите установить дверь с целью улучшения потребительских качеств жилого помещения (например, бронированную дверь вместо старой деревянной), то такие работы направлены на улучшение имущества, которое вам не принадлежит. В этом случае средства регионального капитала по сути направляются на увеличение стоимости муниципального или государственного жилого фонда, а не на приобретение жилья в собственность вашей семьи. Такое целевое использование также не соответствует назначению семейного капитала.

2.5. Если дверь является общим имуществом многоквартирного дома

Необходимо уточнить, о какой двери идёт речь:

- **входная дверь в квартиру** (дверь, отделяющая квартиру от лестничной клетки);
- **входная дверь в подъезд** (общая дверь многоквартирного дома).

Если речь идёт о двери в подъезд, она относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 36 ЖК РФ). Решение о замене такой двери принимается общим собранием собственников помещений, а оплачивается за счёт взносов на содержание общего имущества. Наниматель муниципальной квартиры собственником общего имущества не является, поэтому самостоятельно направлять средства регионального капитала на такую дверь он не может.

Если речь идёт о внутренней входной двери в самой квартире, она является составной частью муниципальной квартиры. Право собственности на неё принадлежит наймодателю. Наниматель обязан поддерживать её в исправном состоянии, но это не создаёт у него права распоряжаться ею как объектом собственного имущества.

2.6. Возможен ли положительный сценарий: когда региональный капитал можно направить на ремонт при социальном найме

Теоретически региональный закон может прямо предусмотреть направление средств регионального капитала на ремонт жилого помещения, занимаемого семьёй **по договору социального найма**. Например, если регион использует формулировку:

- «ремонт жилого помещения, принадлежащего заявителю и членам его семьи на праве собственности» — тогда социальный наниматель не подходит;
- «ремонт жилого помещения, в котором заявитель и члены его семьи постоянно проживают» — тогда отсутствие права собственности может не быть препятствием;
- «в том числе для оплаты работ по замене дверных блоков в жилом помещении, занимаемом семьёй» — тогда прямой ответ «да» при соблюдении всех остальных условий.

Но такие формулировки — редкость. Кроме того, даже если региональный закон допускает «ремонт», нужно внимательно смотреть:

- на возраст ребёнка, с рождения которого возникло право на региональный капитал;
- на срок, в течение которого можно распорядиться средствами;
- на необходимость предварительного одобрения органа соцзащиты;
- на способ перечисления средств (обычно только безналично в адрес подрядчика или продавца);
- на необходимость подтверждения фактического выполнения работ и оплаты.

Поэтому если в вашем регионе действует такое специальное правило, оно должно быть письменно подтверждено региональным законом. До получения такого подтверждения рассчитывать на оплату двери за счёт регионального капитала нельзя.

2.7. Иной возможный смысл вопроса: единовременная социальная выплата на жильё

Иногда под «капиталом» ошибочно понимают не семейный капитал, а иные жилищные выплаты, например единовременную социальную выплату для приобретения или строительства жилого помещения, предусмотренную для отдельных категорий граждан, в том числе сотрудников органов внутренних дел (ст. 4 Федерального закона от 19.07.2011 № 247-ФЗ).

Если ваш вопрос относится к такой выплате, то ответ также отрицательный. Эта выплата предоставляется **только на приобретение или строительство жилого помещения** один раз за весь период службы. Установка входной двери не является ни приобретением, ни строительством жилья. Более того, одним из условий получения выплаты является нуждаемость сотрудника в жилом помещении, но сама выплата не может направляться на ремонт или неотделимые улучшения существующего жилья.

3. Практические выводы

Вывод 1: если речь идёт о федеральном материнском капитале

Установка двери не входит в закрытый перечень направлений использования средств федерального материнского капитала. Использовать его на дверь нельзя, независимо от того, приватизирована квартира или нет.

Вывод 2: если речь идёт о региональном материнском (семейном) капитале

Нужно изучить закон вашего региона. Общее правило — региональный капитал можно использовать на жильё, которое переходит в собственность семьи, либо на ремонт жилого помещения, находящегося в собственности семьи. Квартира по договору социального найма не является собственностью нанимателя, поэтому по общему правилу **направление средств на входную дверь не допускается**.

Вывод 3: исключение

Использование регионального капитала возможно только в том случае, если региональный закон прямо разрешает направлять средства на ремонт жилого помещения, занимаемого семьёй по договору социального найма. Такое разрешение должно быть сформулировано в самом законе, а не подразумеваться. Практически такие случаи редки, и каждый из них требует точной проверки.

Вывод 4: о приватизации

Практический путь, который делает ситуацию правовой, — сначала приватизировать квартиру и оформить её в собственность. После государственной регистрации права собственности семья сможет

претендовать на использование регионального капитала на ремонт, **если региональная программа это допускает.**

Однако следует учитывать:

- приватизация возможна только при наличии права на неё и согласия всех лиц, зарегистрированных в квартире;
- несовершеннолетние, имеющие право пользования жилым помещением, должны быть включены в число собственников;
- после приватизации жилое помещение перестаёт быть муниципальным, и тогда условия региональной программы, требующие наличия собственности, могут быть соблюдены.

Вывод 5: риски

Оплата работ по установке двери за счёт средств регионального капитала без прямого разрешения регионального закона может быть признана **нецелевым использованием бюджетных средств**. В таком случае:

- орган соцзащиты откажет в удовлетворении заявления о распоряжении средствами;
- уже перечисленные средства могут быть предъявлены к возврату;
- при представлении подложных документов возможно привлечение к ответственности вплоть до уголовной (мошенничество при получении выплат).

4. Список использованных нормативных источников

1. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», статья 10.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации, статьи 36, 60, 65, 67.
3. Федеральный закон от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 4.
4. Законодательство субъекта РФ о региональном материнском (семейном) капитале и порядок распоряжения его средствами — подлежит установлению применительно к конкретному региону.