

Краткая постановка вопроса

Вы участвуете в программе «Молодая семья», состоите на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий. В январе предстоит финальная проверка перед выдачей сертификата. В это же время у вас возникло право на наследство после смерти родителя — жилой дом, который никогда не был зарегистрирован в Росреестре (имеется только техническая выписка из БТИ). Вы спрашиваете: если не получать свидетельство о праве на наследство и не регистрировать дом, останетесь ли вы в программе и получите ли сертификат.

Ситуация требует разграничения двух юридически значимых обстоятельств:

- 1) основания признания семьи нуждающейся в жилье;
 - 2) правовых последствий принятия или непринятия наследства для имущественного положения семьи.
-

1. Правовые основания участия в программе «Молодая семья» и требований к нуждаемости

Программа «Молодая семья» реализуется в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710). На региональном уровне действуют местные нормативные акты, конкретизирующие условия участия, но основные критерии едины:

- возраст каждого из супругов (или одного родителя в неполной семье) не превышает 35 лет;
- семья признана нуждающейся в жилых помещениях по основаниям ст. 51 Жилищного кодекса РФ;
- у семьи есть доходы либо иная возможность оплатить часть стоимости жилья сверх субсидии.

Под нуждаемостью понимается:

- обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи ниже **учётной нормы**, установленной органом местного самоуправления (обычно 10–15 кв.м на человека);
-

- проживание в помещении, непригодном для проживания;
- отсутствие собственного жилья.

Важно: учётная норма и норма предоставления площади — разные величины. Для постановки на учёт применяется **учётная норма**, для расчёта субсидии — **норма предоставления** (18 кв.м на человека). При проверке права на субсидию орган местного самоуправления оценивает именно наличие у членов семьи жилых помещений в собственности и обеспеченность общей площадью.

Следовательно, любое приобретение в собственность жилого помещения (в том числе в порядке наследования) увеличивает общую площадь, приходящуюся на каждого члена семьи, и может привести к утрате статуса нуждающегося.

2. Момент возникновения права собственности наследника на наследуемое имущество

По общему правилу, имущество умершего переходит к наследникам в порядке универсального правопреемства (ст. 1110 ГК РФ). Для приобретения наследства наследник должен его принять (ст. 1152 ГК РФ).

Существует два способа принятия наследства (ст. 1153 ГК РФ):

1. Подача нотариусу заявления о принятии наследства либо заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство.
2. Фактическое вступление во владение или управление наследственным имуществом (например, если наследник проживает в наследуемом доме, оплачивает коммунальные платежи, принимает меры к сохранности имущества).

Ключевое правило содержится в п. 2 ст. 1152 ГК РФ:

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, если такое право подлежит государственной регистрации.

Таким образом, если наследник **подал заявление нотариусу** (или фактически принял наследство), он становится собственником наследуемого имущества **с даты смерти наследодателя**, даже если:

- не получил свидетельство о праве на наследство;
- не подал документы на государственную регистрацию права в Росреестре.

Справка из БТИ о наличии дома не является правоустанавливающим документом, но она содержит техническую характеристику объекта. Если дом был внесён в ЕГРН как ранее учтённый объект без записи о правах, это не меняет сути: наследник получил право собственности в момент принятия наследства, независимо от регистрации.

Следовательно, **намерение «не получать свидетельство» не предотвращает возникновение права собственности, если наследство уже принято**. Единственный способ не стать собственником — не принимать наследство вообще либо оформить отказ.

3. Последствия непринятия наследства и отказа от наследства

3.1. Полное бездействие наследника (неподача заявления)

Наследство может быть принято в течение **шести месяцев** со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ). Если наследник не подал заявление нотариусу и не совершил действий, свидетельствующих о фактическом принятии, наследство считается не принятым. Оно переходит к другим наследникам по закону или по завещанию, а при их отсутствии — становится выморочным и переходит в собственность государства (ст. 1151 ГК РФ).

Для вашей ситуации это означает: если вы **никогда не пользовались домом**, не оплачивали его содержание, не были там зарегистрированы и не подавали нотариусу заявления, то вы не становитесь собственником. Дом не будет включён в состав вашего имущества, а значит, не будет учитываться при определении нуждаемости.

Однако есть серьёзный риск: **фактическое принятие наследства** может быть установлено судом по иску заинтересованных лиц (например, налогового

органа или другого наследника). Действия, которые могут быть признаны фактическим принятием, включают:

- проживание в доме;
- оплата счетов, налогов, коммунальных услуг;
- осуществление ремонта, охраны дома;
- публичное использование дома как своего собственного.

Поэтому просто «не получать свидетельство» недостаточно — необходимо полностью исключить любые действия по владению и пользованию домом.

3.2. Официальный отказ от наследства (ст. 1157 ГК РФ)

Наследник вправе отказаться от наследства в пользу других лиц (из числа наследников по закону или по завещанию) или без указания таких лиц. Отказ оформляется заявлением нотариусу в течение шести месяцев со дня открытия наследства. Отказ от наследства **не может быть впоследствии изменён или взят обратно**.

Если вы откажетесь от наследства, вы гарантированно не станете собственником дома. При этом отказ не является сделкой, ухудшающей жилищные условия, поскольку не уменьшает уже имеющуюся у вас обеспеченность жильём, а только не увеличивает её.

4. Анализ возможных сценариев поведения

Рассмотрим четыре основных варианта с точки зрения их правовых последствий.

Сценарий А. Не принимать наследство (не подавать заявление нотариусу) и не предпринимать никаких действий с домом

- Вы не становитесь собственником дома.
- Дом не учитывается при проверке нуждаемости.
- Программа «Молодая семья» сохраняется при условии, что орган местного самоуправления не получит сведений о вашем фактическом принятии наследства.
- **Риск:** если вы хотя бы единоразово оплатили коммунальные услуги за дом, заказали технический план, зарегистрировались в нём или каким-либо

иным образом проявили отношение к нему как к своему, может быть установлено фактическое принятие наследства. Тогда вы будете считаться собственником с даты смерти наследодателя, что задним числом лишит вас статуса нуждающегося на момент финальной проверки.

Сценарий Б. Оформить официальный отказ от наследства

- Вы гарантированно не приобретаете дом.
- Риск фактического принятия минимизирован, поскольку отказ фиксирует ваше волеизъявление не принимать наследство.
- Отказ должен быть оформлен нотариально в срок до шести месяцев со дня смерти наследодателя.
- **Важно:** отказ от части наследства не допускается (ст. 1158 ГК РФ); отказ от наследства, причитающегося по всем основаниям, означает отказ от всего наследственного имущества. Если в состав наследства входят не только дом, но и иные ценности (деньги на счетах, автомобиль и т.д.), вы теряете права на всё наследство.

Сценарий В. Принять наследство и зарегистрировать право собственности на дом

- С момента принятия наследства (подачи заявления) вы — собственник дома с даты смерти наследодателя.
- При финальной проверке в январе орган учёта выявит увеличение обеспеченности жилой площадью.
- Если общая площадь дома превышает учётную норму в расчёте на каждого члена семьи, вы утрачиваете статус нуждающегося и будете сняты с учёта ещё до получения сертификата.
- Даже если площадь дома меньше учётной нормы, размер субсидии может быть уменьшен, поскольку субсидия рассчитывается исходя из недостающей площади до нормы предоставления.
- **Вывод:** почти всегда влечёт невозможность получить сертификат в текущем виде.

Сценарий Г. Принять наследство, но не получать свидетельство и не регистрировать право

- Этот вариант **не защищает вас**. Право собственности на дом возникает в момент принятия наследства независимо от государственной регистрации (п. 2 ст. 1152 ГК РФ).
 - Нотариус ведёт наследственное дело; сведения о поданном заявлении могут быть запрошены органом местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия.
 - Соккрытие факта принятия наследства может быть расценено как предоставление недостоверных сведений, что является основанием для отказа в выдаче сертификата, исключения из программы, а в дальнейшем — для взыскания неправомерно полученной субсидии.
-

5. Обязанность сообщать об изменении жилищных условий и последствия сокрытия сведений

В большинстве региональных программ «Молодая семья» закреплена обязанность семьи информировать орган местного самоуправления об изменении обстоятельств, влияющих на право получения субсидии (состав семьи, место жительства, наличие доходов, возникновение права собственности на жильё и т.д.). Обычно такая обязанность содержится в соглашении о порядке предоставления субсидии либо в нормативном акте, регулирующем программу.

Если в ходе проверки будет установлено, что вы приняли наследство, но не сообщили об этом, последует отказ во включении в список претендентов на получение сертификата. В случае, если сертификат уже будет получен, может быть поставлен вопрос о признании его недействительным и возврате бюджетных средств.

Дополнительно стоит учитывать, что в соответствии со ст. 53 Жилищного кодекса РФ граждане, совершившие действия с намерением ухудшить свои жилищные условия (что привело к постановке на учёт), принимаются на учёт не ранее чем через пять лет после таких действий. Отказ от наследства **не является** ухудшением жилищных условий, поэтому пятилетний срок не применяется.

6. Судебная практика и правовые позиции

По вопросам, связанным с учётом наследственного имущества при определении нуждаемости, сложились следующие подходы:

- **Если наследник надлежащим образом принял наследство, он признаётся собственником со дня открытия наследства; регистрация права не меняет момент возникновения права.** Суды руководствуются п. 2 ст. 1152 ГК РФ (например, определения Верховного Суда РФ по делам о признании граждан утратившими право пользования жилым помещением, о включении имущества в наследственную массу и т.п.).
- **Фактическое принятие наследства может быть установлено судом, даже если наследник не обращался к нотариусу.** При рассмотрении дел о наследстве суды анализируют совокупность действий наследника: проживание в доме, несение расходов, регистрацию по месту жительства и пр.
- **Отказ от наследства не расценивается как намеренное ухудшение жилищных условий** применительно к ст. 53 ЖК РФ, поскольку он не изменяет существующую нуждаемость, а лишь не допускает её прекращения. Вместе с тем, если будет доказано, что отказ совершён исключительно для сохранения права на субсидию при том, что наследник фактически продолжает пользоваться домом, суд может признать такие действия злоупотреблением правом (ст. 10 ГК РФ) и применить последствия, аналогичные последствиям ухудшения жилищных условий. Однако на практике такие споры редки и требуют доказательств использования наследником дома.

7. Рекомендации применительно к вашей ситуации

1. **Не принимайте наследство до получения сертификата, если это возможно.** Если дом не представляет для вас ценности, оформите официальный отказ от наследства — это исключит риски, связанные с фактическим принятием.
2. **Не совершайте никаких действий, которые можно истолковать как фактическое принятие наследства** (не оплачивайте счета за дом, не делайте ремонт, не регистрируйтесь в нём).

3. **Оцените площадь дома и состав семьи.** Если дом небольшой (например, 20 кв.м), а семья состоит из 4 человек, принятие наследства может не привести к превышению учётной нормы. В таком случае сертификат может быть получен, но размер субсидии пересчитают (уменьшат на площадь имеющегося жилья).
4. **Уточните в местной администрации, каким образом учитываются объекты, не прошедшие государственную регистрацию.** Даже при отсутствии записи в ЕГРН администрация может запрашивать сведения из БТИ. Если дом был поставлен на технический учёт и передал данные в ЕГРН как ранее учтённый, сведения о нём могут появиться в выписке. Однако до регистрации права собственности за вами дом не должен считаться вашим имуществом.
5. **Не пытайтесь скрыть факт принятия наследства.** Если решение о включении в список будет вынесено на основании недостоверных сведений, его признают незаконным, а уже выплаченную субсидию взыщут.

8. Практический вывод

Вы получите сертификат, только если на момент финальной проверки (в конце января) семья будет признана нуждающейся. Наследство влияет на это только в том случае, если вы **приняли** его — подали заявление нотариусу либо фактически вступили во владение домом. Сама по себе «выписка из БТИ» не делает вас собственником, а неподанное заявление о выдаче свидетельства не предотвращает возникновение права, если наследство принято иными способами.

Таким образом:

- Если вы **не подавали** заявление нотариусу, **не проживаете** в доме, **не несёте** бремя его содержания, то вы не являетесь собственником, дом не учитывается в вашей обеспеченности жильём, и вы можете претендовать на получение сертификата.
- Если вы успели **подать заявление** о принятии наследства до января, вы уже стали собственником дома (со дня смерти наследодателя), и это почти наверняка лишит вас права на сертификат при превышении учётной нормы площади.
- Если вы хотите полностью исключить риски, оформите **нотариальный отказ от наследства** до истечения шестимесячного срока со дня смерти родителя.

Окончательное решение должно приниматься с учётом: - стоимости и площади дома; - числа членов семьи; - нормы учёта, установленной в вашем муниципалитете; - наличия других наследников и их претензий на дом.

В любом случае, до получения сертификата рекомендуется воздерживаться от любых действий, направленных на принятие наследства.

Список основных нормативных источников

1. Жилищный кодекс РФ — ст. 49 (жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма), ст. 51 (основания признания нуждающимися), ст. 53 (последствия намеренного ухудшения жилищных условий).
2. Гражданский кодекс РФ — ст. 10 (пределы осуществления гражданских прав), ст. 1151 (выморочное имущество), ст. 1152 (принятие наследства), ст. 1153 (способы принятия наследства), ст. 1154 (срок принятия), ст. 1157 (отказ от наследства), ст. 1158 (отказ в пользу других лиц).
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 8, 9, 58 (ранее учтённые объекты, порядок регистрации прав на наследуемое имущество).
4. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» — приложение 3 (правила предоставления субсидий молодым семьям).
5. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе „Жилище“ на 2011–2015 годы» (в части, не противоречащей действующим нормам; используется в регионах как основа для местных программ).