

РУКОВОДСТВО ПО ВОПРОСАМ ЖИЛЬЯ ДЛЯ  
ПОЖИЛЫХ АМЕРИКАНЦЕВ

# Передача дома по наследству детям или другим наследникам

# Как оставить дом в наследство вашим детям или другим наследникам

Многие домовладельцы хотят оставить свой дом в наследство детям или другим наследникам после смерти. Заблаговременное планирование упростит этот процесс и сделает его менее затратным, а также может снизить вероятность возникновения конфликтов между членами семьи. Данное руководство поможет вам сравнить различные способы передачи права собственности на дом детям или наследникам, каждый из которых имеет свои финансовые преимущества и риски.



**Обратитесь за советом к юристам и специалистам в области налогообложения**, поскольку передача имущества по наследству может иметь существенные финансовые последствия как для вас, так и для ваших детей и наследников. Вы можете получить бесплатную юридическую помощь, если вам больше 60 лет или вы имеете право на ее получение на основании вашего дохода. Более подробную информацию см. в разделе «Куда обращаться за помощью» в конце данного руководства.

Данное руководство содержит информацию общего характера, предназначенную для потребителей. Оно не представляет собой юридическую консультацию или совет в отношении нормативно-правовых требований. Информацию о том, как получить юридическую помощь, см. в разделе «Куда обращаться за помощью» данного руководства. Данное руководство также может включать ссылки или упоминать ресурсы и информацию, предлагаемые третьими сторонами. Бюро не рекомендует какие-либо третьи стороны и не гарантирует точность предлагаемой ими информации. Возможно, что существуют и другие ресурсы, которые также могут соответствовать вашим потребностям.

# Как выбрать между пятью различными способами передачи дома по наследству

## Оставьте свой дом в наследство по завещанию

Наиболее распространенным способом передачи дома по наследству является составление завещания – юридического документа, в котором излагаются ваши пожелания относительно того, что должно произойти с вашей собственностью и имуществом после вашей смерти. Как правило, рекомендуется иметь завещание, поскольку в противном случае ваши деньги и имущество будут распределены в соответствии с законами вашего штата, а не так, как вы желаете. Поскольку завещание является юридическим документом, для его составления следует обратиться к юристу. Дополнительную информацию о том, как найти юриста, см. в разделе «Куда обращаться за помощью» данного руководства.

 Если вы планируете оставить свой дом в наследство детям или другим наследникам по завещанию, имейте в виду, что ваш штат может потребовать, чтобы ваши наследники прошли через судебный процесс передачи наследства, прежде чем вступить во владение домом. Утверждение завещания судом – это официальный юридический процесс признания вашего завещания, во время которого назначается его исполнитель или личный представитель для распределения вашего имущества. Наличие завещания упрощает и ускоряет этот процесс.

## **Передайте дом в подарок**

Вы можете подарить свой дом детям или другому близкому человеку до вашей смерти, а не оставлять его им в наследство по завещанию. Если вы рассматриваете возможность передачи дома в подарок, необходимо учесть приведенные ниже аспекты:

- После передачи дома в подарок вам, возможно, придется переехать, если только человек, которому вы подарили дом, не согласится на ваше дальнейшее проживание в нем.
- После передачи дома в подарок ваш дом больше не сможет использоваться в качестве финансового обеспечения ваших будущих потребностей. Это означает, что вы больше не сможете ни продать его и использовать вырученные деньги, ни взять кредит под залог дома.

## **Продайте дом своим детям или другим лицам**

Вместо того чтобы подарить свой дом кому-либо, вы можете продать его до своей смерти. Основное различие между дарением и продажей дома заключается в том, что продажа дома позволит вам получить средства для оплаты будущих расходов. Если вы рассматриваете возможность продажи дома вашим детям или другим наследникам, необходимо учесть приведенные ниже аспекты:

- Как и в случае с дарением, после продажи дома вам, возможно, придется переехать, если только человек, которому вы продали дом, не согласится на ваше дальнейшее проживание в нем.
- Решение продать дом своим детям или наследникам, а также установление цены продажи, могут иметь значительные налоговые последствия как для вас, так и для ваших наследников.

 Еще один вариант – включить ваших детей или наследников в число владельцев дома еще при вашей жизни. Это решение несет определенные риски, поэтому рекомендуется обсудить с юристом обязанности и налоговые последствия, которые оно повлечет для вас и ваших наследников.

## Передайте дом в доверительное управление

Вы можете передать свой дом в прижизненное доверительное управление, которое представляет собой юридическое соглашение, позволяющее вашим детям или наследникам вступить во владение домом в определенное время в будущем. Основное преимущество доверительного управления по сравнению с завещанием заключается в том, что доверительное управление означает, что ваш дом не будет проходить через судебный процесс передачи наследства, который может быть дорогостоящим и продолжительным процессом. Если вы рассматриваете возможность передачи своего дома в доверительное управление, необходимо учесть приведенные ниже аспекты:

- Передача в доверительное управление – это сложный юридический механизм, поэтому для его оформления вам придется нанять юриста. Как правило, это более сложный и дорогостоящий процесс по сравнению с составлением стандартного завещания.
- Передача в доверительное управление позволит вам отсрочить момент наследования дома вашими наследниками после вашей смерти, что может быть хорошим вариантом для людей с детьми младшего возраста. Например, вы можете установить условия доверительного управления таким образом, чтобы ваш наследник получил дом во владение после того, как ему исполнится 25 лет.

- Существует два типа передачи в доверительное управление: отзывная и безотзывная. Прижизненная передача в доверительное управление является отзывной, что означает, что в течение вашей жизни вы можете вносить изменения в ее условия. Безотзывная передача в доверительное управление не может быть изменена после ее оформления – даже если вы передумаете насчет того, что хотите сделать со своим домом.

**!** Услуги по оформлению передачи в доверительное управление иногда рекламируются недобросовестными лицами и фирмами. Обязательно проверяйте рекомендации и всесторонне оценивайте каждого, с кем вы собираетесь иметь дело, а также поговорите со специалистом в области финансов или юристом, прежде чем принимать какие-либо решения.

## **Оформите документ о передаче права собственности на дом после смерти**

Документ о передаче права собственности после смерти – это юридический документ, в котором указано, что после вашей смерти ваш дом должен перейти в собственность определенного наследника. Как и в случае доверительного управления, составление и юридическое оформление документа о передаче права собственности после смерти позволяет избежать расходов и задержек, связанных с процессом утверждения завещания. Тем не менее, составление и юридическое оформление такого документа обычно проще и дешевле процесса доверительного управления. Если вы рассматриваете возможность составления документа о передаче права собственности на дом после смерти, нужно иметь в виду, что во многих штатах они запрещены.

# Как принять наилучшее решение для вас и ваших наследников

- Учитывая возможные юридические и налоговые последствия, рекомендуется обратиться к специалисту, обладающему опытом в обеих областях.
- В какой именно момент времени вы продадите или подарите свой дом может повлиять на ваше право на участие в программе Medicaid. Чтобы узнать больше, обратитесь в местное региональное агентство по делам пожилых людей (Area Agency on Aging), которое можно найти, обратившись на общенациональную горячую линию Eldercare Locator («Поиск помощи пожилым людям») по телефону (800) 677-1116 или через сайт [eldercare.acl.gov](http://eldercare.acl.gov).
- Спросите своих детей или наследников, оставили бы они дом себе или продали бы его, если бы вы передали его в наследство им – их ответы могут повлиять на ваши планы и решения. Например, если они планируют продать дом, ваш выбор способа передачи его им в наследство может потенциально сэкономить им тысячи долларов на налогах.



Другие ресурсы CFPB [consumerfinance.gov/olderamericans](http://consumerfinance.gov/olderamericans)

# Куда обращаться за помощью

## Юридическая помощь

- **Бесплатные юридические услуги для людей старше 60 лет**  
Чтобы найти местные программы, предоставляющие бесплатную юридическую помощь людям старше 60 лет, обратитесь на общенациональную горячую линию Eldercare Locator («Поиск помощи пожилым людям») по телефону (800) 677-1116 или посетите сайт [eldercare.acl.gov](http://eldercare.acl.gov).
- **Бесплатные юридические услуги для малообеспеченных людей**  
Чтобы найти местные программы, предоставляющие бесплатную юридическую помощь малообеспеченным людям, обратитесь в организацию Legal Services Corporation («Корпорация юридических услуг») по телефону (202) 295-1500 или посетите сайт [lsc.gov/find-legal-aid](http://lsc.gov/find-legal-aid).

- **Юристы, работающие на платной основе**

Американская ассоциация юристов (American Bar Association) предоставляет информацию о том, как найти юриста в каждом штате, о доступных юридических ресурсах, как проверить, имеет ли юрист лицензию, и что делать, если у вас возникли проблемы с юристом; для этого обратитесь по телефону (800) 285-2221 или посетите сайт [findlegalhelp.org](http://findlegalhelp.org).

## Консультирование по жилищным вопросам

Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) предоставляет список утвержденных агентств по жилищному консультированию, которые предлагают консультации по покупке и аренде жилья, урегулированию дефолта по ипотеке, получению отсрочки и предотвращению отчуждения недвижимого имущества. Одобренные HUD агентства по жилищному консультированию предлагают независимые консультации, часто практически бесплатно, по телефону (800) 569-4287 или через сайт [consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](http://consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor).

## Консультирование по вопросам, связанным с кредитами

Большинство кредитных консультантов предлагают услуги лично, онлайн или по телефону. Министерство юстиции США (U.S. Department of Justice) публикует список одобренных кредитных консультантов. Звоните по телефону (202) 514-4100 или просмотрите список на сайте [justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111](https://justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111).

## Помощь по финансовым вопросам

Организация American Institute of CPAs («Американский институт сертифицированных специалистов по финансам») предоставляет список местных сертифицированных специалистов по финансам по телефону (888) 777-7077 и через сайт [aicpa.org/forthepublic/findacpa.html](https://aicpa.org/forthepublic/findacpa.html).

## Льготы для пожилых людей

Организация National Council on Aging («Национальный совет по делам пожилых людей») предлагает бесплатный ресурс Benefits CheckUp («Проверка льгот»), который позволяет пожилым людям узнать, на какие льготы они могут иметь право. Позвоните в службу поддержки этой организации по телефону (800) 794-6559 или посетите сайт [benefitscheckup.org](https://benefitscheckup.org).

## Свяжитесь с нами



Онлайн

[consumerfinance.gov](https://consumerfinance.gov)



По телефону

(855) 411-CFPB (2372)

(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD



По почте

Consumer Financial Protection Bureau

P.O. Box 27170

Washington, DC 20038



Подайте жалобу

[consumerfinance.gov/complaint](https://consumerfinance.gov/complaint)