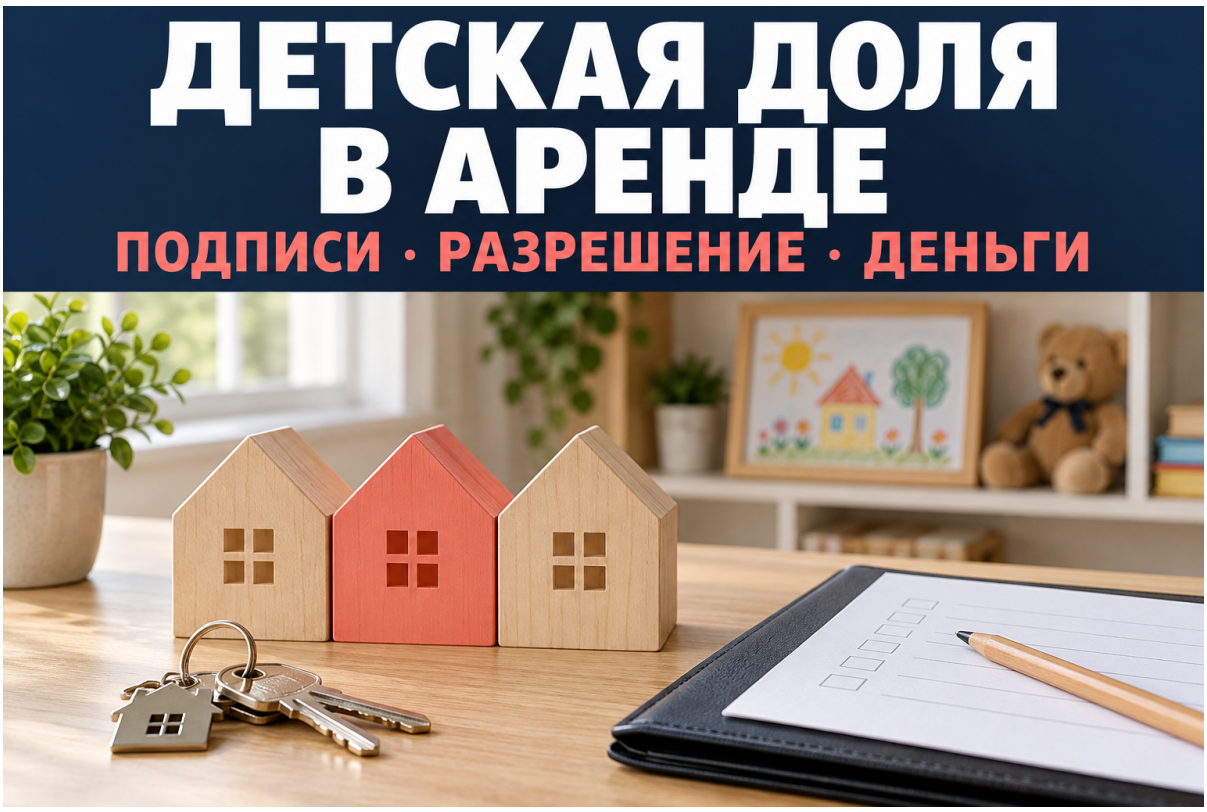
# Собственник — ребёнок: маршрут проверки аренды

Соберите условия сделки до передачи ключей. Матрица возраста и ролей, учебный Д-88, план поступлений и рабочие листы помогут отделить полномочия родителя, разрешение опеки и доход ребёнка.




## 10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-88: ребёнку 12 лет, доля 1/3. Плата за квартиру 60 000 ₽ в месяц. При пропорциональном распределении ребёнку планируется 20 000 ₽ в месяц и 120 000 ₽ за шесть месяцев. Реальных платежей нет.

Обычный наём квартиры гражданином для проживания. Д-88 полностью вымышлен. Разрешение, договор, счета и поступления не оформлены. Для полной дееспособности до 18 лет и особых семейных обстоятельств нужна отдельная проверка.

# Д-88: детская треть дохода отдельно

Среди владельцев квартиры есть несовершеннолетний, а семья считает, что для сдачи достаточно подписи взрослого и перевода общей суммы на его карту.

| Д-88 | Ребёнок | Мать |
|---|---|---|
| Доля | 1/3 | 2/3 |
| План платы в месяц | 20 000 ₽ | 40 000 ₽ |
| План за 6 месяцев | 120 000 ₽ | 240 000 ₽ |

## Право, представители и условия

• Сведения о собственниках и долях, основание права, возраст на дату сделки и подтверждение представительства.

• Проект условий: объект, наниматель, срок, плата, обеспечение, проживающие и жилищные интересы ребёнка.

• Предварительное разрешение и его условия, окончательный договор, подтверждённые реквизиты и порядок учёта поступлений.

# Участники, подписи и разрешение

## 1. Установите собственников и возраст

Сверьте доли и ограничения по документам. Регистрация по адресу не равна собственности. Уточните возраст на дату подписания и основания полной дееспособности, если о ней заявляют. В Д-88 ребёнку 12 лет, доля 1/3; матери принадлежит 2/3.

**Готово:** Есть схема владельцев и подтверждение возраста.

**Не делайте так:** Заменить выписку словами «это наша семейная квартира».

## 2. Проверьте подписи и представительство

За ребёнка до 14 лет действует законный представитель. В 14–17 лет по общему правилу сделку совершает сам ребёнок с письменным согласием представителя. Полная дееспособность — отдельный подтверждаемый статус. Уточните назначение опекуна и возможные ограничения.

**Готово:** У каждой роли есть участник, основание и корректная подпись.

**Не делайте так:** Считать родителя собственником детской доли или автоматически подписантом за подростка.

## 3. Подготовьте условия для органа опеки

Предварительное разрешение на наём детского имущества не заменяется согласием родителей. Подготовьте объект, срок, нанимателя, цену, обеспечение и порядок защиты интересов ребёнка. Уточните местный пакет. Полученный документ сопоставьте с окончательной редакцией сделки.

**Готово:** Проверены разрешение и конкретные условия, а не только обещание его получить.

**Не делайте так:** Передать ключи и рассчитывать оформить необходимое разрешение потом.

**Какого подтверждения пока нет:**

# Расчёты, интересы и исполнение

## 4. Отделите доход ребёнка от остальных денег

В Д-88 шесть месяцев по 60 000 ₽ дают 360 000 ₽ плановой платы: 120 000 ребёнку и 240 000 матери. Отдельные 60 000 ₽ обеспечения не включены в доход от платы. Налоги и расходы неизвестны. Другой порядок распределения требует проверки интересов ребёнка.

**Готово:** Плата, обеспечение и распределение показаны разными строками.

**Не делайте так:** Назвать все поступившие семье деньги свободным доходом родителей.

## 5. Проверьте реквизиты и интересы ребёнка

Уточните допустимый счёт, получателя и распоряжение деньгами по применимым правилам и разрешению. Не задавайте всем одну банковскую схему. При конфликте интересов или сделке с родственником проверьте ограничения с юристом и органом опеки.

**Готово:** Есть подтверждённый способ зачисления и проверки исполнения.

**Не делайте так:** Считать перевод на карту родителя достаточным доказательством защиты ребёнка.

## 6. Сопоставьте договор и исполнение

Сверьте роли, предмет, срок, расчёты, проживающих и акт передачи с условиями разрешения. Сохраните подтверждения. В реестре различайте план, факт и зачисление по назначению. Изменение условий требует новой оценки, а не копирования прежнего решения.

**Готово:** У каждого условия есть документ, а у открытого вопроса — следующий контроль.

**Не делайте так:** Поставить «исполнено» по одной устной договорённости.

**Какие условия требуют уточнения:**

# Плата и обеспечение — разные потоки

Д-88: будущий учебный период 01.10.2026–31.03.2027, шесть полных месяцев. Пропорции 1/3 и 2/3 приняты для расчёта. Нет реального договора, разрешения, начислений и поступлений.

| Поток | Месяц ₽ | 6 месяцев ₽ | Статус |
|---|---|---|---|
| Плата ребёнку | 20 000 | 120 000 | Учебный план |
| Плата матери | 40 000 | 240 000 | Учебный план |
| Всего платы | 60 000 | 360 000 | До расходов/налогов |
| Обеспечение | Отдельно 60 000 | Не прибавлено | Условия возврата отдельно |

120 000 ₽ — часть плановой платы ребёнка, не свободные деньги родителя и не чистая прибыль. Реальные налоги, допустимые расходы, реквизиты, порядок хранения обеспечения и условия разрешения пока неизвестны.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| Подпишу всё за ребёнка — я же родитель | Проверим возраст, роль, основание подписи и необходимое разрешение |
| Все 420 тысяч можно потратить | 360 тысяч плановой платы и 60 тысяч обеспечения имеют разные основания |

# Не смешивайте пять подтверждений

| Проверка | Подтверждение | Что нельзя подменять |
|---|---|---|
| Право | Владелец и доля | Регистрацией по адресу |
| Представительство | Возраст и полномочия | Одним паспортом родителя |
| Разрешение | Условия конкретной сделки | Устным согласием семьи |
| Детский доход | Распределение и зачисление | Общим балансом карты |
| Исполнение | Документы и поступления | Плановой таблицей |

## Вопросы до расчётов и передачи

1. Кто владеет квартирой и сколько лет ребёнку на дату подписания?
2. Кто совершает сделку и чем подтверждены полномочия?
3. Где будет жить ребёнок и как защищены его интересы?
4. Какие условия разрешения должны совпасть с договором?
5. Как проверить детскую часть платы и допустимость расходов?

# 18 проверок найма с детской долей

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

## Подтвердить участников

- [ ] **Сверить собственников.** доли и основания права. Если нет: не смешивать с регистрацией.
- [ ] **Проверить возраст.** на дату подписания. Если нет: не брать прошлогоднюю схему.
- [ ] **Разделить роли.** владелец и представитель. Если нет: не объявлять родителя хозяином доли.
- [ ] **Подтвердить полномочия.** документы и ограничения. Если нет: не полагаться на слова.
- [ ] **Уточнить остальных владельцев.** участие в сделке. Если нет: не сдавать всю квартиру одной своей долей.
- [ ] **Описать интересы ребёнка.** проживание и доход. Если нет: не ограничиваться ценой найма.

## Подготовить условия

- [ ] **Уточнить пакет.** уполномоченный орган. Если нет: не обещать универсальный список.
- [ ] **Зафиксировать предмет.** объект и наниматель. Если нет: не менять после разрешения незаметно.
- [ ] **Записать срок и плату.** конкретные условия. Если нет: не подменять итог устным обсуждением.
- [ ] **Получить разрешение.** документ до сделки. Если нет: не планировать задним числом.
- [ ] **Отделить обеспечение.** условия возврата и зачёта. Если нет: не считать сразу заработанным.
- [ ] **Проверить реквизиты.** зачисление по правилам. Если нет: не выбирать карту по удобству взрослого.

## Сверить и сопровождать

- [ ] **Разобрать распределение.** детская часть отдельно. Если нет: не уменьшать без основания.
- [ ] **Проверить конфликт.** семья и контрагент. Если нет: не считать родство гарантией.
- [ ] **Сопоставить договор.** все условия разрешения. Если нет: не использовать старую редакцию.
- [ ] **Подготовить передачу.** акт и состав имущества. Если нет: не обещать ключи до подтверждений.
- [ ] **Вести поступления.** план и факт раздельно. Если нет: не заполнять факт учебной суммой.
- [ ] **Назначить контроль.** событие и ответственный. Если нет: не терять открытый вопрос после подписи.

# Матрица участников и подписей

Не каждая строка нужна в каждой семье. Удалите неприменимое, не придумывайте участника.

Объект: _____ Дата сделки: _____

| Участник | Право / роль | Документ / подпись |
|---|---|---|
| Ребёнок | | |
| Родитель | | |
| Опекун / попечитель | | |
| Другой собственник | | |
| Наниматель | | |

Главный открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контроль: _____

# Сверьте разрешение с договором

Фиксируйте реквизиты и пункт документа; устное обещание оставляйте нерешённым.

| Условие | Разрешение / договор | Пробел / действие |
|---|---|---|
| Объект / участники | | |
| Срок / плата | | |
| Получатель / счёт | | |
| Обеспечение | | |
| Защита ребёнка | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Ребёнка предлагают не указывать.** Проверьте полный состав владельцев и ролей.

**Опеку обещают оформить потом.** Перенесите решение к этапу до сделки.

**Все деньги направляют родителю.** Проверьте основание, реквизиты и детскую часть.

**Семья меняет цену или срок.** Сопоставьте новые условия с разрешением.

**Контрагент — близкий родственник.** Уточните ограничения и возможный конфликт интересов.

# Согласуйте следующий шаг

## Подготовьте предметный запрос

Просим уточнить порядок получения предварительного разрешения на наём квартиры с долей несовершеннолетнего. Подготовим сведения о праве, возрасте, представительстве, нанимателе, сроке, плате и условиях проживания ребёнка. Просим указать необходимые подтверждения, требования к зачислению детской части дохода и исполнению условий разрешения. После получения документа сопоставим его с окончательным проектом сделки.

## Первое действие после чтения

Заполните матрицу участников по одной семье. Соберите исходные документы и проект условий. Уточните требования у уполномоченного органа, затем с юристом проверьте разрешение, договор и расчёты. Только подтверждённые события переносите в колонку «факт».

Ответственный: _____ Срок: _____

Ответ / документ: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## Риелтору: что проверено до обещания ключей?

Разберите сбор документов, фиксацию открытых вопросов и контроль сопровождения. Диагностическая карта посвящена вашей работе с клиентом; она не заменяет разрешение органа опеки или проверку договора.

**Пройти диагностическую карту риелтора →**

Проверено 21.09.2026: статьи 26, 28, 37 и 248 ГК РФ, 60 и 64 СК РФ. Дополнительно сверены правила полной дееспособности и долевого пользования. Будущая редакция СК не применена. Местный пакет и банковский порядок уточняют по семье.

ГК РФ, статья 28: ребёнок до 14 лет

ГК РФ, статья 26: возраст от 14 до 18

ГК РФ, статья 37: распоряжение имуществом

СК РФ, статья 60: имущество ребёнка

СК РФ, статья 64: представительство

ГК РФ, статья 248: распределение дохода