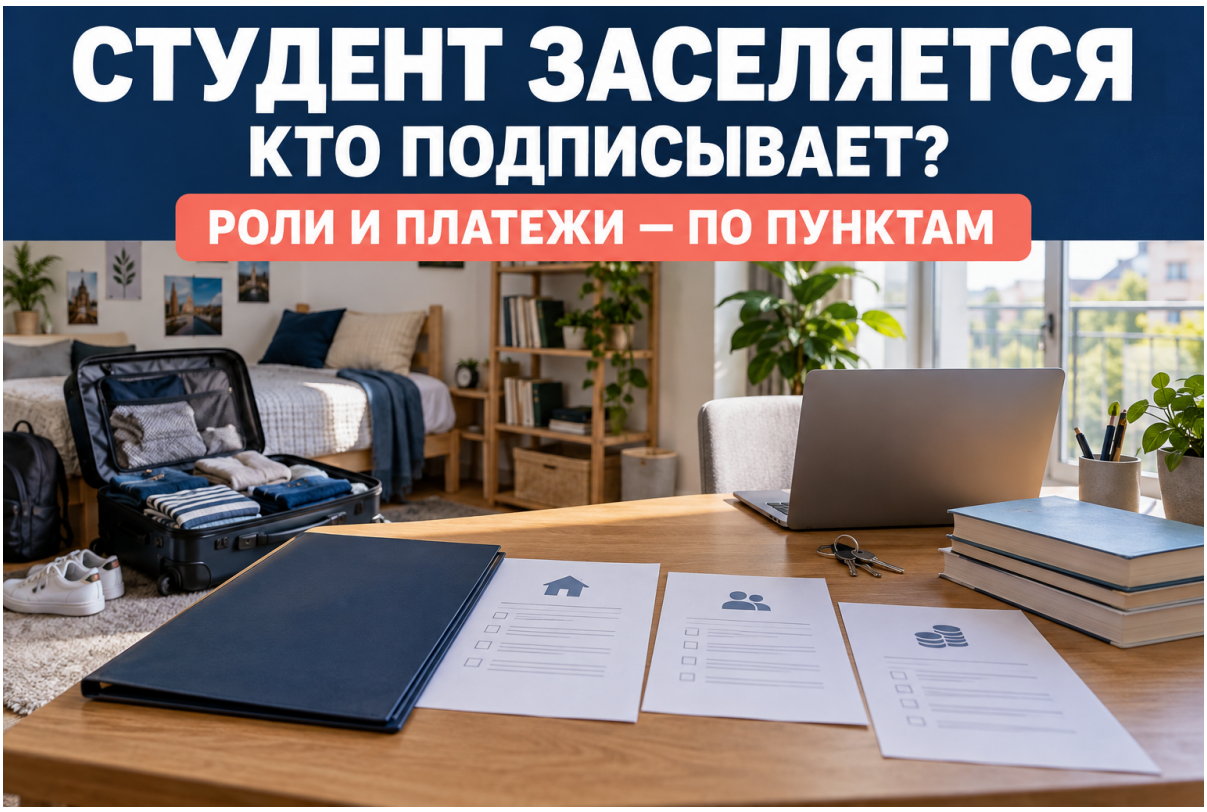
Студент заселяется: кто подписывает и платит?

Согласуйте подписи, деньги и бытовой порядок до передачи ключей. Заполненный С-89, матрица ролей, помесячный план и опись помогают понять, что действительно согласовано, а что пока осталось обещанием.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

С-89: студенту 17 лет. Плата 35 000 ₽ в месяц: семья планирует 30 000 от матери и 5 000 от студента. За шесть месяцев — 210 000 ₽. Обеспечение 35 000 ₽ отдельно; на первый месяц и обеспечение нужно 70 000 ₽.

Обычный коммерческий наём жилья несовершеннолетним 14–17 лет без подтверждённой полной дееспособности. Учебный С-89 не является договором. Для ребёнка младше 14 лет или другой схемы участников нужна отдельная проверка.

С-89: жить и платить могут разные люди

Студент будет жить в квартире, деньги обещает родитель, а договор ещё не объясняет, кто подписывает, платит, получает уведомления и на каком основании отвечает.

С-89	План за месяц	План за 6 месяцев
Мать	30 000 ₽	180 000 ₽
Студент	5 000 ₽	30 000 ₽
Общая плата	35 000 ₽	210 000 ₽

Статус, условия и подтверждения

• Возраст на дату сделки, личность сторон, представительские полномочия и право собственника сдавать квартиру.

• Согласованные наниматель, проживающий, представитель и плательщик; письменное согласие и проект договора.

• Плата, обеспечение, назначение переводов, акт имущества и показаний, контакты и порядок срочных сообщений.

Возраст, четыре роли и подписи

1. Уточните возраст и правовой статус

Проверьте документы и возраст на дату подписания. В С-89 студенту 17 лет; общего заявления «у него паспорт» недостаточно. Полную дееспособность до 18 подтверждают отдельно. Сверьте также право собственника и полномочия его представителя.

Готово: Для каждой стороны есть документ и понятный статус.

Не делайте так: Считать поступление в вуз или подработку полной дееспособностью.

2. Разделите четыре роли

В С-89 студент планируется нанимателем и жильцом; мать — законным представителем и помощником в оплате. Запишите эти роли отдельно. При договоре с родителем прямо согласуйте фактическое проживание студента. Других жильцов не скрывайте за общим словом «семья».

Готово: Понятно, кто снимает, живёт, даёт согласие и платит.

Не делайте так: Назвать переводящего деньги человека автоматически стороной договора.

3. Согласуйте подписи и ответственность

Для сделки 17-летнего по общему правилу нужно письменное согласие представителя. Помощь в платежах не равна поручительству. Если стороны хотят поручительство, проверьте отдельное обязательство и письменную форму. Договорную ответственность и причинение вреда разбирают по разным основаниям.

Готово: У каждой подписи и обязанности есть основание.

Не делайте так: Обещать собственнику, что родители безусловно отвечают за всё.

Чью роль или подпись ещё нужно уточнить:

Бюджет, передача и сопровождение

4. Разделите старт и регулярную плату

35 000 × 6 = 210 000 ₽ платы. Мать планирует 180 000, студент 30 000. Обеспечение 35 000 отдельно. Старт 70 000 уже содержит первый месяц; полный план платы с обеспечением 245 000, не 280 000. Коммунальные расходы и комиссия неизвестны.

Готово: Первый месяц посчитан один раз, факт отделён от плана.

Не делайте так: Прибавить стартовые 70 000 к шести месяцам платы целиком.

5. Зафиксируйте квартиру и бытовой порядок

Составьте опись техники, мебели, дефектов, ключей и показаний с фото. Укажите порядок ремонта, осмотров, гостей и срочных сообщений. Контакт родителя используется в согласованных случаях и не даёт права внезапного входа в квартиру.

Готово: Состояние и порядок взаимодействия понятны жильцу и собственнику.

Не делайте так: Оставить только фразу «всё исправно» и один телефон агента.

6. Проверьте поступления и завершение

У перевода должны быть период, плательщик и назначение. Сверяйте фактическое поступление, а не обещание. На выезде сравните опись, показания и ключи, отдельно оформите плату, зачёт и возврат обеспечения. При продлении заново проверьте возраст и роли.

Готово: Есть подтверждения исполнения и следующий контроль открытого вопроса.

Не делайте так: Заполнить фактические суммы цифрами из учебного плана.

Какой расход или результат пока неизвестен:

Не посчитайте первый месяц дважды

С-89 полностью вымышлен: план 01.10.2026–31.03.2027, студенту 17 лет весь период. Суммы показывают источники финансирования, а не два самостоятельных долга перед собственником. Подписей и переводов нет.

Позиция	Расчёт	План ₽	Пояснение
Плата за срок	35 000 × 6	210 000	Шесть месяцев
Обеспечение	Однократно	35 000	Отдельный возврат/зачёт
На первый месяц	35 000 + 35 000	70 000	Входит в план ниже
Плата + обеспечение	210 000 + 35 000	245 000	Без неизвестных расходов

Проверка без двойного счёта: 70 000 на старт + 5 × 35 000 = 245 000 ₽. Это не полная стоимость проживания: прочие расходы неизвестны. Возврат обеспечения и поручительство не оформлены.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Платит мама — значит, отвечает за всё	Определим нанимателя, согласие, источник платежа и отдельные обязательства
Старт плюс шесть месяцев — 280 тысяч	Первый месяц уже внутри срока: общий план 245 тысяч

Карта участников С-89

Роль	В С-89 планируется	Подтверждение
Наниматель	Студент, 17 лет	Договор и согласие
Проживающий	Студент	Условия проживания
Представитель	Мать	Полномочия и согласие
Плательщики	Мать и студент	Назначение и поступления
Поручитель	Не определён	Не считать оформленным

Вопросы перед передачей ключей

1. Сколько лет нанимателю на дату подписи и чем подтверждён статус?
2. Кто будет фактически жить и как это отражено в договоре?
3. Кто даёт письменное согласие и есть ли отдельное поручительство?
4. Из чего состоят старт, месячная плата и обеспечение?
5. Какие документы подтвердят состояние квартиры и реальные расчёты?

18 проверок заселения студента

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

Установить роли

- [ ] **Проверить возраст.** дата сделки и документ. Если нет: не ориентироваться на внешний вид.
- [ ] **Подтвердить статус.** основание полной дееспособности при наличии. Если нет: не считать паспорт достаточным.
- [ ] **Проверить наймодателя.** право и полномочия. Если нет: не забыть объект из-за возраста жильца.
- [ ] **Назвать нанимателя.** сторона договора. Если нет: не путать с плательщиком.
- [ ] **Записать проживающих.** согласованный состав. Если нет: не скрывать студента за подписью взрослого.
- [ ] **Подтвердить представителя.** основание и письменное согласие. Если нет: не заменять перепиской без проверки формы.

Согласовать деньги и документы

- [ ] **Оформить договор.** письменные условия. Если нет: не ограничиваться устным обещанием.
- [ ] **Отделить поручительство.** самостоятельное обязательство при наличии. Если нет: не выводить его из родства.
- [ ] **Записать месячную плату.** срок и реквизиты. Если нет: не смешивать разные периоды.
- [ ] **Определить обеспечение.** зачёт и возврат. Если нет: не объявлять сразу невозвратным.
- [ ] **Посчитать старт.** первый месяц только один раз. Если нет: не прибавлять его повторно к сроку.
- [ ] **Оставить неизвестные расходы.** список для уточнения. Если нет: не подставлять нули.

Передать и сопровождать

- [ ] **Составить опись.** предметы и дефекты с фото. Если нет: не писать только «исправно».
- [ ] **Записать ключи и показания.** комплекты, приборы и даты. Если нет: не переносить чужой пример.
- [ ] **Согласовать связь.** обычные и срочные случаи. Если нет: не заменять контактами право входа.
- [ ] **Проверять поступления.** сумма, период и назначение. Если нет: не считать обещание оплатой.
- [ ] **Разобрать спор.** основание и доказательства. Если нет: не объединять все претензии к родителю.
- [ ] **Оформить выезд.** акт и расчёт обеспечения. Если нет: не закрывать по факту съезда.

Кто участвует и на каком основании

Плательщик, представитель и поручитель не объединяются автоматически в одну обязанность.

Объект: _____ Дата сделки: _____

Роль	Участник	Документ / условие
Наниматель		
Проживающий		
Представитель		
Плательщик		
Поручитель при наличии		

Главный открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контроль: _____

Зафиксируйте состояние квартиры

Запишите конкретные предметы и номера файлов; добавьте строки в рабочей таблице.

Предмет	Состояние / дефект	Фото / передача
Мебель		
Техника		
Отделка		
Ключи		
Приборы		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нанимателя и плательщика считают одним лицом. Сопоставьте роли с договором и платежами.

Согласия на сделку нет. Уточните необходимое оформление до ключей.

Родителя уже назвали поручителем. Проверьте основание и письменное обязательство.

Сумма старта прибавлена к полному сроку. Уберите повтор первого месяца.

Спорное повреждение без исходного акта. Соберите документы о состоянии и причине.

Согласуйте следующий шаг

Согласуйте понятный порядок

Предлагаю до заселения согласовать четыре роли: кто является нанимателем, кто проживает, кто даёт необходимое согласие и кто перечисляет деньги. Отдельно уточним наличие поручительства, месячную плату, обеспечение и назначение переводов. Подготовим опись, показания, контакты и порядок срочных сообщений. После проверки документов зафиксируем условия письменно.

Первое действие после чтения

Заполните карточку по одной семье и сопоставьте её с проектом договора. Уточните подписи и ответственность с юристом. Сверьте бюджет без повторного первого месяца. На передаче заполните акт, а после первого платежа внесите только подтверждённый факт.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ответ / документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: договорённости сохраняются после показа?

Разберите сбор данных, объяснение условий и сопровождение заселения. Диагностическая карта помогает организовать работу с клиентами и материалами; проверка правовой конструкции договора — отдельная задача.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 21.09.2026: статьи 26, 313, 362, 674, 677, 683 и 1074 ГК РФ. Учтены особенности краткосрочного найма. Порядок регистрационного учёта проверяют отдельно; универсальное разрешение по возрасту не заявлено.

ГК РФ, статья 26: сделки в 14–17 лет

ГК РФ, статья 674: письменный договор

ГК РФ, статья 677: наниматель и жильцы

ГК РФ, статья 683: краткосрочный наём

ГК РФ, статья 313: платёж третьего лица

ГК РФ, статья 362: форма поручительства

ГК РФ, статья 1074: возмещение вреда