Супруги и аренда: проверка перед подписью

Соберите историю права, определите участников и сравните сроки договора. Заполненный С-85 показывает, почему 11 месяцев не дают ответа о согласии супруга. Пустые листы помогут получить недостающие документы и назначить следующий шаг.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

С-85: брак с 15.06.2019, покупка за общие средства 10.08.2022. Один супруг в ЕГРН. Альтернативы: 01.10.2026–31.08.2027 и 01.10.2026–30.09.2027. Меняется срок, но не происхождение квартиры.

С-85 полностью вымышленный: нет реальной квартиры, выписки, согласия, договора и регистрации. Обычный наём гражданином для проживания. Нет брачного договора и соглашения, меняющих режим имущества, по условию модели. Рабочие листы не являются юридическим заключением.

С-85: срок меняется, происхождение — нет

Владелец предлагает подписать наём без проверки супруга, ссылаясь на одну фамилию в ЕГРН или срок 11 месяцев.

С-85	Вариант А	Вариант Б
Начало	01.10.2026	01.10.2026
Конец включительно	31.08.2027	30.09.2027
Срок	11 месяцев / 335 дней	12 месяцев / 365 дней

Факты, документы и актуальный проект

• Основание приобретения, сведения о браке, документы об изменении режима имущества при наличии.

• Актуальные сведения ЕГРН и проект договора с объектом, сторонами, датами и условиями.

• Имеющееся согласие, полномочия подписанта и список неподтверждённых обстоятельств.

Участники, имущество и календарь

1. Определите участников и их роли

Разделите владельца, супруга владельца, жильца и представителя. Укажите, кто предоставляет квартиру, кто получает её, кто подписывает и получает плату. Вопрос о супруге нанимателя нельзя автоматически переносить на супруга собственника.

Готово: У каждой роли есть конкретный участник и основание полномочий.

Не делайте так: Считать супруга любой стороны участником одинаковой правовой ситуации.

2. Восстановите происхождение квартиры

С-85: брак 15.06.2019, покупка 10.08.2022 за общие средства; режим не менялся по условию. Одна фамилия в ЕГРН не исключает общую собственность. Для подаренной, унаследованной или добрачной квартиры нужна отдельная проверка основания и возможных изменений.

Готово: Есть документ приобретения и подтверждённая последовательность событий.

Не делайте так: Принимать отсутствие сведений за доказательство личной собственности.

3. Запишите вид договора и точные даты

С-85 — наём жилья гражданином. А: 01.10.2026–31.08.2027 включительно, 11 месяцев и 335 дней. Б: до 30.09.2027 включительно, 12 месяцев и 365 дней. По статье 674 при сроке не менее года регистрируется возникающее обременение.

Готово: Определены отношения, календарный срок и нужные регистрационные действия.

Не делайте так: Подменять наём договором с компанией или считать 365 дней универсальным годом.

Какой факт пока не подтверждён:

Согласие, полномочия и передача

4. Проверьте требования к согласию

Сопоставьте режим имущества и сделку со статьёй 35 СК РФ. В пункте 3 есть основание, связанное с регистрацией прав на имущество, а не только с регистрацией сделки. Для общей квартиры вопрос нотариального согласия нельзя снять одной ссылкой на 11 месяцев.

Готово: Определены необходимая форма, содержание и порядок получения документа для этой сделки.

Не делайте так: Считать сообщение «не против» заменой установленной законом формы.

5. Сверьте документ и полномочия

Если согласие уже есть, проверьте лицо, объект, действие и ограничения по полному тексту. Согласие на продажу не переносится автоматически на наём. Отдельно проверьте право представителя подписывать и получать деньги: согласие супруга не заменяет доверенность.

Готово: Каждое действие подписанта имеет самостоятельное подтверждение.

Не делайте так: Считать фотографию первой страницы достаточной проверкой всего документа.

6. Закройте вопросы до передачи ключей

Отправьте специалисту факты, документы и актуальную версию проекта. Запишите ответ, дату, недостающие сведения и ответственного. При изменении стороны, объекта или условий проверьте применимость пакета заново. Неразрешённое возражение нельзя скрывать общей отметкой «проверено».

Готово: Понятно, что подтверждено, что нужно получить и какие действия пока не выполняются.

Не делайте так: Передать квартиру, рассчитывая оформить необходимое согласие задним числом.

Какой документ ещё нужен:

Две альтернативы: 11 и 12 месяцев

С-85: две альтернативы одного найма, а не два договора. Даты конечного дня включены в расчёт. Число дней — контроль календаря, а не замена правового порога в годах.

Проверка	А: 11 месяцев	Б: 12 месяцев
Период	01.10.26–31.08.27	01.10.26–30.09.27
Дней включительно	335	365
Происхождение	Покупка в браке	То же имущество
Порог статьи 674	Не достигнут	Достигнут
Вопрос согласия	Проверяется отдельно	Проверяется отдельно
Реальные документы	Не представлены	Не представлены

В обоих вариантах квартира приобретена за общие средства в браке. В Б требуется регистрация возникающего обременения по статье 674. В А этот порог не достигнут, но это не вывод об отсутствии необходимости согласия.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
В ЕГРН только я — супруг не нужен	Сначала основание покупки и режим имущества
Одиннадцать месяцев решают всё	Отдельно срок, регистрация и требования к согласию

У каждого документа своя задача

Что выяснить	Где искать	Зачем
Происхождение	Основание приобретения	Личное или общее
Изменение режима	Договор / соглашение	Не опираться лишь на дату
Текущее право	Сведения ЕГРН	Объект и зарегистрированное право
Действие и срок	Проект договора	Форма и регистрация
Кто подписывает	Полномочия	Право совершить действие

Вопросы собственнику и специалисту

1. Как и когда приобретена квартира, за какие средства?
2. Менялся ли имущественный режим по документам?
3. Кто наниматель, кто подписывает и получает деньги?
4. Какая форма согласия нужна именно для этого договора?
5. Что остаётся получить до подписи и передачи ключей?

18 проверок до передачи квартиры

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

Участники и квартира

- [ ] **Уточнить роли.** владелец, супруг, жилец, представитель. Если нет: не смешивать супругов разных сторон.
- [ ] **Определить основание.** покупка, дар, наследство и другое. Если нет: не верить только устному описанию.
- [ ] **Сопоставить даты.** брак и приобретение. Если нет: не ограничиваться текущим статусом.
- [ ] **Проверить средства.** подтверждённые обстоятельства покупки. Если нет: не считать неизвестное личным.
- [ ] **Получить ЕГРН.** объект и текущее право. Если нет: одна фамилия не закрывает режим.
- [ ] **Уточнить изменения.** договор, соглашение, судебный акт. Если нет: не игнорировать новые документы.

Договор и согласие

- [ ] **Определить отношения.** гражданин или компания, назначение. Если нет: не доверять названию шаблона.
- [ ] **Записать срок.** первая и последняя даты. Если нет: не оставлять только «11 месяцев».
- [ ] **Проверить регистрацию.** обременение по найму от года. Если нет: не смешивать с другой арендой.
- [ ] **Проверить форму.** режим и статья 35 СК. Если нет: не выводить её только из срока.
- [ ] **Прочитать согласие.** лицо, объект, действие, ограничения. Если нет: не переносить согласие на продажу.
- [ ] **Уточнить возражения.** позиция и открытый вопрос. Если нет: не считать спор улаженным заранее.

Подпись и передача

- [ ] **Проверить представителя.** право подписать документы. Если нет: согласие не заменяет полномочия.
- [ ] **Проверить получение денег.** кто и на каком основании. Если нет: не смешивать с правом подписи.
- [ ] **Собрать полный пакет.** нужные страницы и приложения. Если нет: не проверять по одному фото.
- [ ] **Получить предметный ответ.** факты и версия проекта. Если нет: не задавать общий вопрос без данных.
- [ ] **Назначить действие.** документ, ответственный, срок. Если нет: не ставить галочку без результата.
- [ ] **Сверить перед передачей.** нет неразрешённых обязательных вопросов. Если нет: не оформлять задним числом.

История права и подтверждения

Пустое поле означает отсутствие подтверждения, а не отсутствие требования.

Объект: _____ Дата: _____

Факт	Документ / дата	Что ещё получить
Основание покупки		
Брак / режим		
Текущее право		
Согласие		
Полномочия		

Открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующее действие: _____

Проверьте конкретный проект договора

Запишите версию проекта и вернитесь к проверке при изменении условий.

Параметр	Проект договора	Что проверить
Стороны и цель		
Срок и даты		
Регистрация		
Форма согласия		
Подписант / деньги		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Только одна фамилия в выписке. Получите основание приобретения и сведения о режиме имущества.

Короткий срок считают исключением. Отдельно проверьте статью 35 и регистрацию по виду договора.

Согласие на другую сделку. Сверьте действие, объект и ограничения.

Деньги получает представитель. Проверьте полномочие на получение платы.

Супруг возражает. Зафиксируйте спорный вопрос и определите дальнейшие действия до передачи.

Согласуйте следующий шаг

Запросите ответ по фактам

Просим проверить требования к согласию супруга по приложенному проекту. Указываем основание и дату приобретения, сведения о браке и изменении режима, участников, цель пользования, даты и подписанта. Просим определить необходимую форму и содержание документа, регистрационные действия и недостающие подтверждения. Ответ нужен применительно к указанной версии договора; неизвестные факты перечислены отдельно.

Первое действие после чтения

Начните с одного объекта: восстановите историю права, заполните роли и даты, соберите нерешённые вопросы. Получите недостающие документы и предметный ответ до подписи. Готовые таблицы не являются самим согласием или доверенностью.

Ответственный: _____ Срок: _____

Версия проекта: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: что задерживает клиента после показа?

Проверьте сбор исходных данных, объяснение документов и следующий контакт. Диагностическая карта помогает организовать сопровождение, но не определяет режим имущества или форму согласия по конкретной квартире.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 21.09.2026: СК РФ 34–37; ГК РФ 671 и 674. Учтена действующая редакция, будущие изменения не выданы за действующие. С-85 вымышленный. Специальные случаи требуют проверки применимых правил.

СК РФ, статья 34: совместное имущество

СК РФ, статья 35: распоряжение и согласие

СК РФ, статья 36: личное имущество

СК РФ, статья 37: значительные вложения

ГК РФ, статья 671: наём и состав сторон

ГК РФ, статья 674: форма и обременение