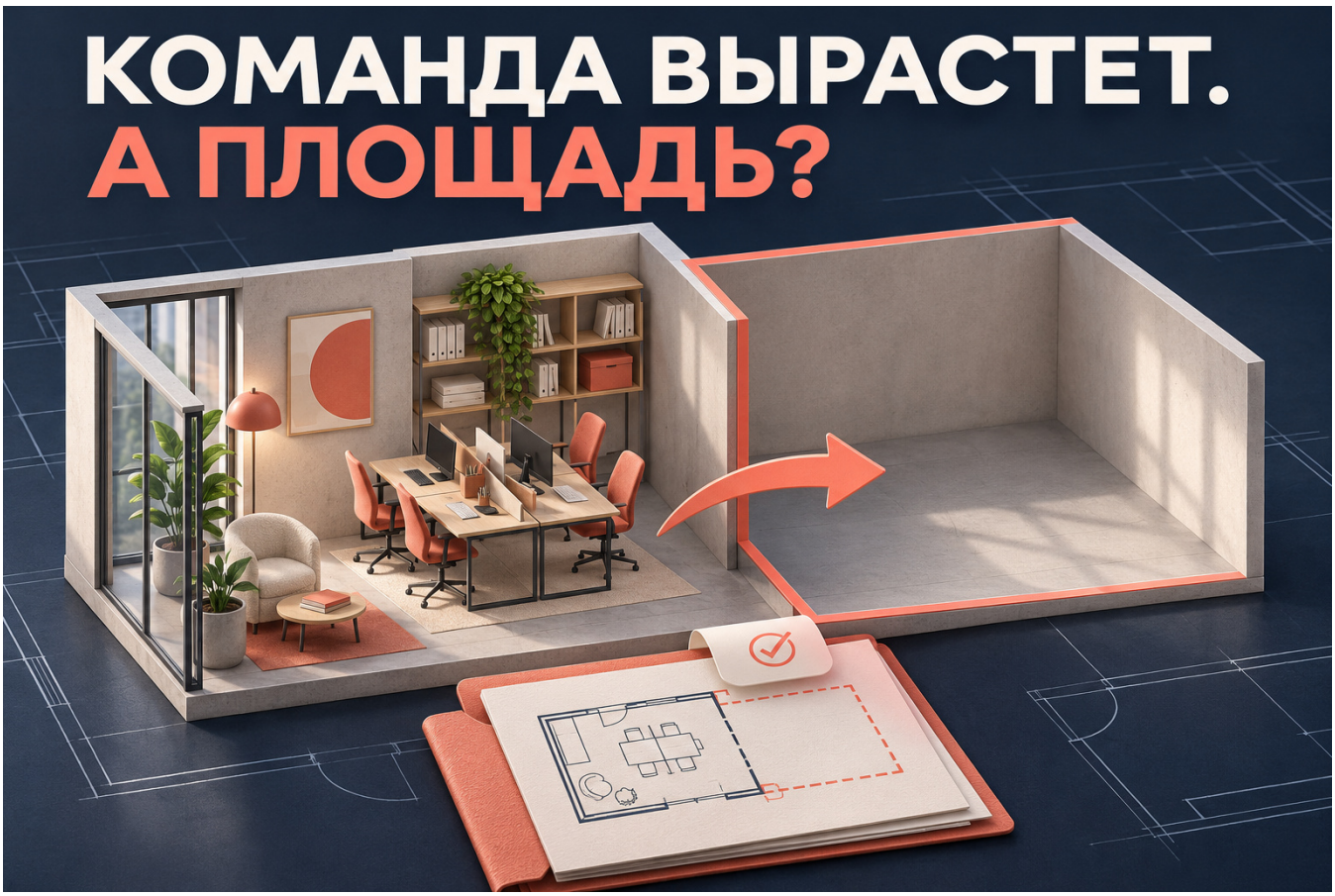
Место для роста: условия расширения P901

Карта будущего блока, механизм расширения, бюджет и календарь на вымышленном примере P901.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Потребность P901

Вымышленная компания использует 200 м². При подтверждённом росте ей нужны соседние 80 м² с согласованной функциональной связью. Никакой реальной брони или договора этим материалом не создаётся.

Вопрос	Рабочая запись
Что растёт	Функции и рабочие места, не только метры
Какая зона нужна	Соседний блок 80 м²
Альтернатива	Другой этаж не равен смежному блоку
Кто решает	Уполномоченный участник клиента
Кто проверяет пригодность	Соответствующие специалисты

Потребность	К какому моменту	Подтверждающий факт

2. Что обещает предложение

Формулировка	Что выяснить
Потом обсудим	Есть ли только намерение переговоров
Предложим вам первым	Что запускает и завершает процедуру
Закреплено право	Какое действие и условия его реализуют
Заключим новый договор	Предмет и существенные условия
Изменим действующую аренду	Как оформляется изменение

Не выбирайте механизм по названию в презентации. Если используется статья 429.2, применимы её правила об оферте, акцепте и условиях. Проект проверяет юрист под конкретную конструкцию.

Наш механизм	Документ / пункт	Открытый вопрос

3. Паспорт добавляемой зоны

Поле	Проверка
Этаж и границы	Можно определить конкретный блок
Доступ и общие пространства	Подходит ли маршрут пользования
Текущий пользователь	На каком основании освободится
Состояние передачи	Что должно быть готово
Вариант замены	Приемлем ли клиенту иной блок

Свободная дата не всё
Окончание чужого договора не заменяет подтверждение доступности, состояния и порядка передачи. Последствия задержки обсуждают заранее.

Параметр	Подтверждённое условие	Кто уточнит

4. Базовая аренда P901

Часть	Расчёт	В месяц
Текущая	200 м²×2000₽	400000₽
Дополнительная	80 м²×2200₽	176000₽
После расширения	280 м²	576000₽

Ставки учебные, сопоставимы по налоговым условиям. Эксплуатация, коммунальные платежи и другие расходы сюда не входят.

Площадь и деньги растут по-разному
80/200=40% площади.176000/400000=44% базового арендного платежа. Разница вызвана ставкой добавляемого блока, не ошибкой сложения.

Мои площади	Сопоставимые ставки	Платёж

5. Полный бюджет вопросами

Строка	Нужно подтвердить
Эксплуатация	Состав и ставка
Коммунальные платежи	Как рассчитываются
Подготовка блока	Состав, плательщик, срок
Обеспечение	Сумма и условия
Плата за возможность	Зачёт, возврат, момент уплаты

Неизвестная строка не равна нулю. Плата по выбранному опциону не считается автоматически первым месяцем аренды. Статья 429.2 содержит правило по умолчанию и допускает иное условие.

Расход / движение денег	Условие	Источник

6. Раннее начало оплаты

Альтернатива P901	Учебное значение
Дополнительная аренда	176000₽ в месяц
Раньше потребности	3 месяца
Только эта прибавка за период	528000₽
Что не посчитано	Прочие расходы и иные условия

Не цена любого права
528000₽ относятся к ранней аренде 80 м² по условию примера. Не сравнивайте эту сумму с неизвестной платой за право как одинаковые по составу варианты.

Вариант	Какие платежи / когда	Чего не хватает для сравнения

7. Календарь и готовность

Событие	Отдельное подтверждение
Решение клиента	Данные и бюджет готовы
Волеизъявление	Форма, срок, адресат, полномочия
Передача блока	Состояние и доступ
Подготовка	Исполнитель и приёмка результата
Начало платежей	Основание и период

Сообщение риелтору «мы берём» не обязательно выполняет предусмотренную процедуру. Соседство помещений не разрешает самовольный проход или инженерное подключение.

Дата / событие	Кто действует	Доказательство

8. Итог определённости

P901 до согласования
Обсуждаются соседние 80 м². При заданной ставке прибавка 176000₽, общая базовая аренда 576000₽. Механизм, сроки, прочие расходы и готовность блока ещё требуют подтверждения.

Запишите также сценарий, когда расширение не понадобится: какие права прекращаются и какие обязательства сохраняются. Нейропомощник поможет найти пустые поля, но не превратит намерение в обеспеченное право.

Что закреплено	Что обсуждается	Решение клиента

Источники и проверка

ГК РФ, статья 429.2: опцион на заключение договора