Арендованные помещения: сверка объектов, площадей и использования

Реестр помещений, разные источники площади, фактическое использование и журнал расхождений. Учебный портфель без обещаний автоматической экономии.



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. Граница управленческой сверки

Поле	Согласованное значение
Дата состояния	
Адреса / подразделения	
Включённые договоры	
Не полученные документы	
Кто знает фактическую работу	
Кто хранит основания	
Кто принимает решение	

Назначение
Это рабочее сопоставление помещений и использования. Оно не заменяет бухгалтерскую инвентаризацию, кадастровые работы или юридическое заключение.

2. Паспорт объекта

Поле	Запись / источник
Устойчивый внутренний код	
Адрес / этаж	
Обозначение комнаты	
Границы на плане	
Договор / приложение	
Ответственный пользователь	
Дата последнего осмотра	

Один договор может содержать несколько помещений. Разное написание адреса не создаёт автоматически новый объект.

3. Источники площади

Учебный источник	Площадь
Договор	120 м²
Схема: комнаты 50 + 40 + 20	110 м²
Различие	10 м²

Корректный вывод
Нужно уточнить состав, актуальность и методику. Разница сама по себе не доказывает переплату.

Ваш источник / дата	Площадь / способ	Что уточнить

4. Фактическое использование

Зона	Функция / пользователь	Источник наблюдения

Не осмотрено / изменилось	Кому вопрос	Основание решения

Отделяйте личное наблюдение от сообщения сотрудника. Изменение функции проверяют по договору и применимым требованиям.

5. Заполненный портфель

Непересекающийся объект	Договорная площадь
Офис А	120 м²
Офис Б	80 м²
Склад В	150 м²
Всего	350 м²

Учебная доля
Временно не используется 20 м² внутри офиса Б. 20 / 350 × 100 ≈ 5,71%. Это доля договорной площади, не загрузка рабочих мест.

Условные затраты
20 × 1 200 = 24 000 ₽ в месяц при линейной ставке примера. Это внутреннее распределение, не возврат и не достигнутая экономия.

6. Карточка расхождения

Поле	Ваша запись
Наблюдение	
Источник и дата	
Тип расхождения	
Точный вопрос	
Ответственный / срок	
Критерий закрытия	

Заполненный пример
120 м² в договоре, 110 на схеме. Запросить актуальное приложение и пояснение состава. Закрыть после проверки полученного подтверждения.

7. Имущество и доступ

Предмет / доступ	Чьё / основание	Состояние / вопрос

Отделите имущество собственника от имущества арендатора. Ключи, пропуска и улучшения имеют свои основания и условия передачи.

Статусы
Не используется; готовится к передаче; передача подтверждена. Эти значения нельзя считать взаимозаменяемыми.

8. Переговоры и варианты

Запрос собственнику
Сверяем объекты перед продлением. По договору 120 м², в имеющейся схеме сумма комнат 110. Пришлите актуальный план и поясните состав расчёта.

Вариант	Условия / зависимые зоны	Что подтвердить

Коридор или резервная комната не становятся лишними по одному пустому осмотру. Сокращение площади требует проверки сценария и договора.

9. Обновление и результат

Событие	Кто обновляет	Подтверждение
Изменение договора		
Изменение использования		
Ремонт / планировка		
Передача помещения		
Выявленное расхождение		

Результат: список подтверждённых объектов и открытых задач. Диагностика Нейросистемы связывает документы, потребность клиента и следующие действия.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 607: объект аренды

ГК РФ, статья 615: использование имущества

ФСБУ 28/2023, требования к инвентаризации