Помещение для бизнеса: план и факт

Проверьте помещение до обещания даты открытия. Внутри учебный Н-87, карта расхождений, перечень подтверждений и рабочие листы для осмотра. Отделите наблюдения от правовых выводов и будущего ремонта арендатора.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Н-87: сумма зон 92 м² до и после. Зал 50 → 42 м², кабинет 14 → 22 м². Три изменения наблюдаются в модели, новый вход только предлагается. Совпадение общей площади не подтверждает неизменность планировки.

Нежилое помещение в многоквартирном доме. Для отдельно стоящего нежилого здания правовую рамку определяют отдельно. Н-87 полностью вымышлен; это ведомость зон, не технический план и не результат реальных обмеров.

Н-87: площадь прежняя, планировка другая

Клиент рассматривает помещение с готовым ремонтом, но документы не позволяют уверенно подтвердить соответствие текущего состояния и пригодность для его бизнеса.

Н-87	Исходно	При осмотре модели
Зал	50 м²	42 м²
Кабинет	14 м²	22 м²
Общая сумма зон	92 м²	92 м²

Объект, бизнес и документы

• Выписка ЕГРН, тип здания, технические документы с датами и версиями, правообладатель и предмет сделки.

• Фотографии, описание перегородок и инженерных точек, исходный план; отдельно требования и будущие пожелания бизнеса.

• Проект, решение согласующего органа, документы приёмки, актуальные сведения и подтверждения по общему имуществу.

Объект, сравнение и статусы изменений

1. Установите объект и требования бизнеса

Сверьте адрес, кадастровый номер, назначение и тип здания. Запишите деятельность клиента, оборудование, посетителей и поставки. Нежилое помещение само по себе не подходит для любого бизнеса. Для отдельно стоящего здания не применяйте автоматически главу 4 ЖК РФ.

Готово: Есть точный объект и перечень требований клиента.

Не делайте так: Считать красивый ремонт подтверждением возможности открыть любой бизнес.

2. Сравните исходный план с осмотром

Отметьте перегородки, двери, входы, санузлы, оборудование, вентиляцию и общие сети. Каждой разнице присвойте код, фото и описание. Н-87: зал уменьшился на 8 м², кабинет вырос на 8, общая сумма не изменилась. Это арифметика модели, не заключение.

Готово: Каждое наблюдение связано с конкретным элементом и источником.

Не делайте так: Считать нулевую разницу общей площади доказательством отсутствия перепланировки.

3. Отделите факт от будущего пожелания

Д01 — перегородка, Д02 — перенесённая раковина, Д03 — вывод вентиляции: наблюдения модели. Д04 — новый вход: только предложение арендатора. Окончательную квалификацию работ и допустимость проверяют по документам и обследованию.

Готово: Три наблюдения и одно пожелание не смешаны.

Не делайте так: Приписать объекту уже выполненный вход, который существует лишь в разговоре.

Какие зоны или документы пока недоступны:

Документы, общее имущество и сделка

4. Проследите документы до завершения

Сопоставьте исходное состояние, проект, решение, фактические работы и документы завершения. По статье 28 ЖК РФ завершение переустройства и перепланировки различается; для перепланировки существенен предусмотренный результат в ЕГРН. Согласованный проект не закрывает всю цепочку.

Готово: Понятно, какое звено подтверждено и чего ещё нет в полученных документах.

Не делайте так: Считать единственную печать подтверждением любых работ и завершения процедуры.

5. Проверьте вмешательство в общее имущество

Отдельно разберите фасад, несущие конструкции, общие сети и участок. Статья 40 связывает согласие всех собственников с присоединением общего имущества. Для других работ проверяют их характер и требования. Письмо УК не заменяет любой необходимый документ.

Готово: Затронутые элементы и требуемые подтверждения проверяет специалист.

Не делайте так: Утверждать, что для любого нового входа действует одна универсальная процедура.

6. Согласуйте решения до обязательств

Определите, кто собирает документы, получает заключение и оплачивает работы. С юристом зафиксируйте результат, сроки, расходы и последствия отрицательного решения. Дату открытия и смету не придумывайте. Штраф сам по себе не делает изменения законными.

Готово: У каждого нерешённого вопроса есть ответственный и следующий шаг.

Не делайте так: Заложить неизвестные работы нулём и обещать немедленный запуск бизнеса.

Что нельзя обещать до получения ответа:

Сравните зоны, а не только итог

Учебные ведомости Н-87: площадь стен отдельно не рассчитана, реальных обмеров и утверждённого проекта нет. Данные показывают, почему общая сумма не заменяет поэлементную сверку.

Зона	Исходно м²	Наблюдение м²	Разница м²
Зал	50	42	-8
Кабинет	14	22	+8
Склад	20	20	0
Санузел	8	8	0
Всего	92	92	0

Д01: перенос перегородки меняет распределение 8 м². Д02 и Д03 проверяются отдельно от площади. Д04 ещё не выполнен. Реальные согласования, техническая допустимость, сроки и стоимость неизвестны.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Площадь та же — значит, всё законно	Сверим планировку, оборудование и подтверждения по каждому изменению
Штраф оплатим и сразу откроемся	Проверим допустимость, документы завершения и реальные условия запуска

У каждого изменения свой вопрос

Элемент	Что известно в Н-87	Следующее подтверждение
Д01 Перегородка	Сдвиг в модели	План, проект и решение
Д02 Раковина	Перенос в кабинет	Сети и инженерное решение
Д03 Вентиляция	Вывод на фасаде	Конструкции и общее имущество
Д04 Новый вход	Пожелание арендатора	Допустимость будущих работ
Открытие бизнеса	Срок не определён	Выполненные условия запуска

Вопросы перед обязательствами клиента

1. Какой именно объект и тип здания проверяем?
2. Какой план принят за исходный и какая у него дата?
3. Что уже наблюдается, а что клиент только планирует?
4. Чем подтверждены согласование, приёмка и актуальные сведения?
5. Кто отвечает за нерешённые вопросы до обязательств клиента?

18 проверок помещения для бизнеса

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

Подготовить осмотр

- [ ] **Определить объект.** номер, адрес и назначение. Если нет: не подменять соседним помещением.
- [ ] **Уточнить здание.** МКД или иной тип. Если нет: не переносить правила автоматически.
- [ ] **Собрать требования бизнеса.** оборудование и режим работы. Если нет: не судить по одному ремонту.
- [ ] **Получить исходный план.** дата и версия. Если нет: не брать картинку без происхождения.
- [ ] **Согласовать доступ.** все нужные зоны и узлы. Если нет: не отмечать закрытые зоны проверенными.
- [ ] **Разделить желания и факт.** два отдельных статуса. Если нет: не описывать будущие работы как сделанные.

Зафиксировать и сопоставить

- [ ] **Нанести расхождения.** код, элемент и фото. Если нет: не ставить диагноз по впечатлению.
- [ ] **Сверить зоны.** одинаковая методика сравнения. Если нет: не считать нулевой итог разрешением.
- [ ] **Описать инженерные точки.** что куда перенесено. Если нет: не ограничиваться перегородками.
- [ ] **Выделить общее имущество.** фасад, сети и конструкции. Если нет: не считать всё частью личного помещения.
- [ ] **Запросить проект и решение.** объект и состав работ. Если нет: не принимать документ на другую переделку.
- [ ] **Проверить завершение.** приёмка и актуальные сведения. Если нет: не останавливаться на проекте.

Подготовить решение клиента

- [ ] **Назначить специалистов.** технический и правовой вопросы. Если нет: не подменять заключение мнением агента.
- [ ] **Составить пробелы.** какого доказательства нет. Если нет: не путать неполученное с несуществующим.
- [ ] **Разобрать расходы.** оценка и источник. Если нет: не подставлять ноль без расчёта.
- [ ] **Проверить срок запуска.** условия и зависимости. Если нет: не обещать дату до проверки.
- [ ] **Оформить условия сделки.** ответственность и последствия. Если нет: не заменять договор устным обещанием.
- [ ] **Передать карту проверки.** файлы и следующий шаг. Если нет: не оставлять открытый вопрос без владельца.

Карта наблюдений и пожеланий

Указывайте конкретный элемент. Не подменяйте наблюдение выводом о законности.

Объект: _____ Дата осмотра: _____

Изменение	Факт / пожелание	Фото / подтверждение
Перегородки		
Оборудование		
Вентиляция		
Входы		
Другое		

Главный открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контроль: _____

Проследите цепочку документов

Отсутствующий в папке документ не равен доказанному отсутствию согласования.

Звено	Документ / версия	Пробел / следующий шаг
Исходный план		
Проект / решение		
Приёмка / сведения		
Общее имущество		
Условия сделки		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нет исходного плана. Запросите документ и опишите ограничения осмотра.

Проект есть, приёмка не показана. Проверьте незакрытое звено завершения.

Вентиляция выходит на фасад. Передайте вопрос по конструкциям и общему имуществу.

Предлагают сначала оплатить штраф. Не считайте это гарантией сохранения изменений.

Доходность рассчитана с завтрашнего открытия. Пересчитайте сценарий после проверки условий запуска.

Согласуйте следующий шаг

Запросите конкретные подтверждения

Просим предоставить по указанному помещению исходные и актуальные технические документы с датами, проект выполненных изменений, решение о согласовании и документы завершения процедуры. Просим пояснить отмеченные расхождения и предоставить подтверждения по затронутым конструкциям, сетям и общему имуществу. Будущие пожелания арендатора перечислены отдельно и требуют самостоятельной оценки допустимости.

Первое действие после чтения

На одном объекте сопоставьте план с осмотром и заполните карту расхождений. Запросите недостающие документы. Передайте специалистам точные вопросы и исходные файлы. После ответа обсудите с клиентом условия сделки и реально подтверждённый путь к запуску.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ответ / документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как вы проверяете объект до обещаний клиенту?

Найдите, где теряются документы, открытые вопросы и следующий шаг. Диагностическая карта помогает организовать сопровождение. Технические решения и согласования проверяют профильные специалисты.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 21.09.2026: статьи 25, 26, 28, 29 и 40 ЖК РФ, обзор Верховного Суда от 13.12.2023. Применены действующие нормы, а не будущая редакция. Местную процедуру и техническую допустимость проверяют отдельно.

ЖК РФ, статья 25: виды изменений

ЖК РФ, статья 26: согласование

ЖК РФ, статья 28: завершение работ

ЖК РФ, статья 29: самовольные изменения

ЖК РФ, статья 40: общее имущество

Верховный Суд: обзор от 13.12.2023