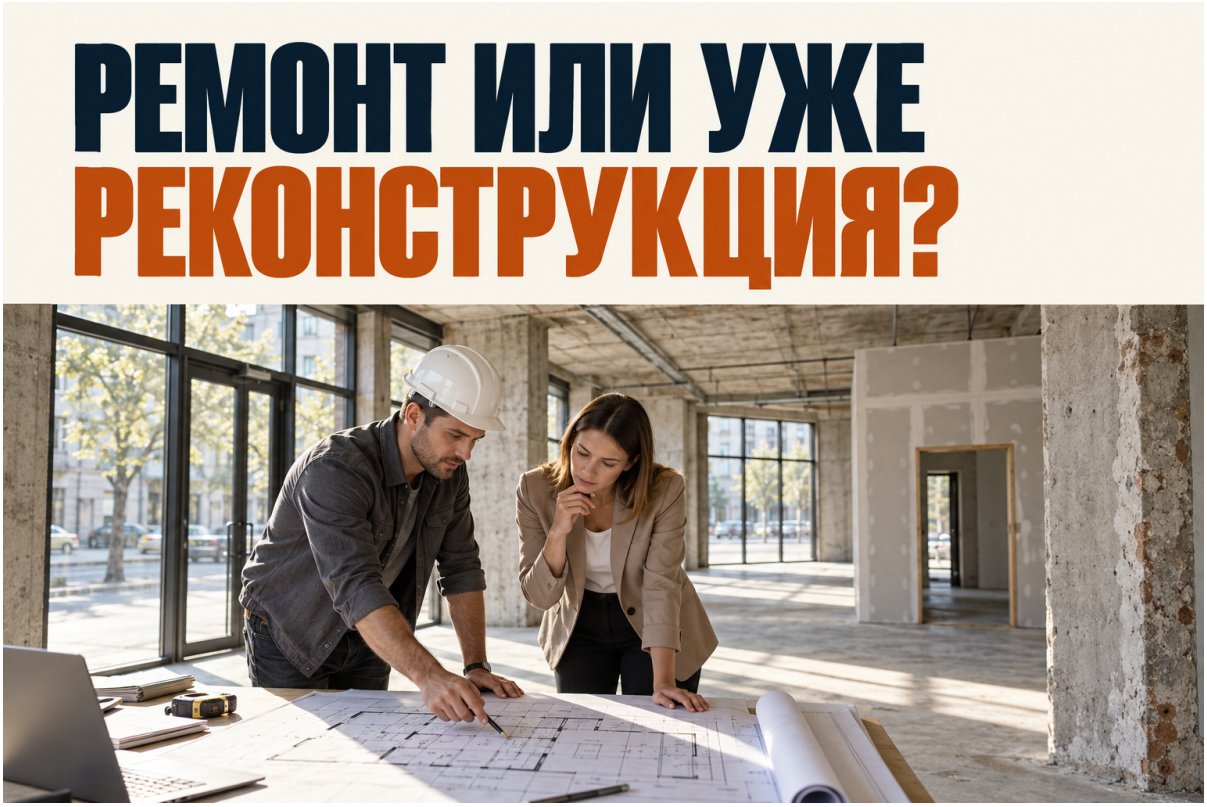
Бизнес меняет помещение: карта изменений и согласований

Разложите замысел бизнеса на конкретные изменения до сметы, договора и обещаний по срокам.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пять изменений одного помещения: карта исходников, вопросы специалисту, бюджет проверки и 18 контрольных пунктов.

Авторский инструмент подготовки исходных данных. Вид работ и применимый порядок устанавливаются по объекту и проектным решениям с профильными специалистами. Это не разрешение на работы и не проект.

С чего начать

Покупатель или арендатор хочет изменить нежилое помещение под бизнес, а состав и порядок работ пока не определены.

Замысел	Что известно	Что уточнить
Перегородка	Есть на плане	Конструкция и изменение
Проём	Хотят расширить	Стена и техническое решение
Санузел	Хотят перенести	Сети и порядок согласования

Подготовьте исходные данные

- Адрес, кадастровые сведения и тип здания
- План по документам и фактическая схема
- Перечень изменений с местами и размерами
- Задача бизнеса, оборудование и режим работы
- Документы о прежних изменениях и правах
- Условия собственника, доступа и будущей аренды

Соберите и сопоставьте факты

1. Опишите объект и будущую функцию

Уточните, помещение это в МКД или иной объект, что хочет разместить клиент.

Готово: Объект и задача определены документами и брифом.

Не делайте так: Правила МКД автоматически перенесены на любое здание.

2. Разбейте замысел на изменения

Составьте список: было, станет, место, источник сведений.

Готово: Каждая работа имеет отдельную строку.

Не делайте так: Весь проект назван косметическим ремонтом.

3. Сверьте планы и фактическое состояние

Отметьте расхождения и документы о прежних работах.

Готово: Новый замысел отделён от существующих изменений.

Не делайте так: Прошлые работы признаны законными по виду помещения.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Получите квалификацию и маршрут

Передайте исходники проектировщику и юристу; запросите основания и необходимые действия.

Готово: Есть вывод по каждой группе работ с ограничениями.

Не делайте так: Подрядная смета заменяет классификацию.

5. Соберите бюджет и зависимости

Отделите проверку, проект, согласования, работы и завершение.

Готово: Указаны состав цены, ответственные и условия старта.

Не делайте так: Неизвестные этапы посчитаны бесплатными.

6. Свяжите вывод с решением клиента

Сопоставьте срок, бюджет и допустимый сценарий бизнеса; согласуйте условия договора.

Готово: Клиент знает подтверждённый вариант и открытые вопросы.

Не делайте так: Дата открытия обещана до проверки.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебное помещение 90 м²: перекраска, перегородка, новый проём, перенос санузла и антресоль. Названия не являются готовой юридической квалификацией.

Изменение	Нужный исходник	Вопрос
Покраска	Состав поверхности	Есть ли специальные ограничения?
Перегородка	План и конструкция	Что изменится в планировке?
Проём	Данные о стене	Какие конструкции затрагиваются?
Санузел	Схема сетей	Как меняется оборудование?
Антресоль	Замысел и нагрузки	Меняются ли параметры объекта?

Одна цена за пять работ не означает один порядок оформления. Классификацию делают после изучения исходных данных.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Просто освежим помещение	Вот перечень пяти разных изменений
Подрядчик разрешил	Нужны профильный вывод и применимый порядок
Откроемся через месяц	Сначала определим этапы и зависимости

Промпт: из идеи в ведомость изменений

Правила. По обезличенным исходникам составь таблицу: место, было, планируется, источник, недостающие сведения, вопрос специалисту. Не квалифицируй работы как реконструкцию или ремонт, не обещай согласование и не придумывай разрешения.

Образец 1. Вход: 90 м²; хотим антресоль, новый проём и покраску; конструкция стены неизвестна.

Выход:
Три строки изменений. Для проёма нужны сведения о стене, для антресоли — решение и нагрузки. Вид работ и возможность реализации не определены.

Образец 2. Вход: План показывает один санузел, на осмотре два; арендатор хочет третий.

Выход:
Существующее расхождение и новый замысел разделить. Запросить документы о втором санузле и передать специалисту схему будущего решения.

Новый объект: Объект:[тип]. Было:[план]. Нужно:[список]. Источники:[данные]. Верни ведомость и вопросы.

18 проверок результата

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

Исходное состояние

- [ ] **Объект определён.** Тип здания и помещение. Не смешивайте режимы.
- [ ] **План получен.** Версия и дата. Картинка объявления не документ.
- [ ] **Факт отмечен.** Расхождения нанесены. Осмотр не легализация.
- [ ] **История собрана.** Документы прошлых работ. Давность не подтверждение.
- [ ] **Задача раскрыта.** Бизнес и оборудование. Названия бизнеса мало.
- [ ] **Права уточняются.** Собственник и общие части. Арендодатель не всегда один участник.

Будущие изменения

- [ ] **Работы разделены.** Одна строка на изменение. Общая смета скрывает различия.
- [ ] **Размеры указаны.** По исходникам. Не измеряйте несущую способность.
- [ ] **Конструкции установлены.** Профильные данные. Не судите по толщине на глаз.
- [ ] **Сети описаны.** Переносы и подключения. Новая сантехника не только отделка.
- [ ] **Квалификация получена.** Вывод с основаниями. Слова подрядчика недостаточны.
- [ ] **Маршрут понятен.** Применимые действия. Не переносите чужую процедуру.

Решение о сделке

- [ ] **Бюджет разложен.** Проверка, проект, работы. Неизвестное не ноль.
- [ ] **Срок зависит от этапов.** Условия старта названы. Не обещайте дату без маршрута.
- [ ] **Плательщик определён.** По каждой части. Не оставляйте на потом.
- [ ] **Завершение описано.** Результаты и документы. Конец стройки не весь финал.
- [ ] **Альтернатива рассмотрена.** Сценарий без части изменений. Дешевле не всегда пригоднее.
- [ ] **Договор проверен.** Условия связаны с выводами. Письмо не заменяет договор.

Заполните свой рабочий лист

Существующее расхождение пометьте отдельно от будущей работы.

Код задачи: _____ Дата: _____

Место / было / станет	Источник / неизвестное	Вопрос / специалист / ответ

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не складывайте сроки параллельных этапов автоматически. Сначала установите зависимости.

Этап / результат	Цена / состав / исключения	Условие старта / кто / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Обещают любое изменение. Попросить предметный вывод.

Смета до исходников. Уточнить допущения.

Старый проём без документов. Отдельная проверка истории.

Общие части не учтены. Разобрать права и согласования.

Открытие уже назначено. Сверить с реальным маршрутом.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Для бизнеса____нужны изменения____. Сейчас подтверждено____. Вид работ и маршрут уточняет____на основании____. До решения о договоре нужно получить____; срок и бюджет пока ограничены____.

Первое действие после чтения

Выберите одно помещение и перепишите слово ремонт в перечень конкретных изменений.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Объект подходит бизнесу или только красивой идее?

Диагностика для риелтора поможет связать запрос арендатора, проверку помещения и следующий шаг к сделке.

Проверить работу с запросом →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Гр К РФ 1: реконструкция и капитальный ремонт

ЖК РФ 25: переустройство и перепланировка в МКД

ЖК РФ 26: основания и согласование

Бюджет проверки не равен бюджету работ

Учебные цены для структуры расчёта, не рынок и не предложение услуг.

Этап	Условная сумма	Статус
Сбор исходников	15 000 ₽	Отдельный состав
Техническое обследование	35 000 ₽	По согласованному заданию
Правовой маршрут	20 000 ₽	В пределах задачи
Всего начальный этап	70 000 ₽	15+35+20 тысяч
Проект и реализация	Не определены	Не включены в 70 000 ₽

Не называйте 70 000 ₽ ценой реконструкции. Это только условный начальный этап; дальнейшие расходы и возможность работ ещё не определены.

Согласуйте, что получает клиент по каждому договору: документы, выводы, ограничения и следующий шаг. Оплата выезда не означает получение проекта.

Пять результатов вместо обещания открытия

Проверяйте последовательность по конкретному объекту.

Результат	Кто определяет	Что сохраняем
Исходное состояние	Профильный специалист	Планы и обследование
Вид работ	Специалисты по задаче	Основанный вывод
Порядок действий	Проектировщик и юрист	Перечень применимых этапов
Готовность к работам	Ответственные участники	Нужные документы и условия
Завершение	По применимой процедуре	Результаты, акты, учётные изменения

Гр К РФ различает реконструкцию и капитальный ремонт. Для помещения в МКД также проверяют нормы о переустройстве и перепланировке. Название договора не заменяет содержание работ.

Требования к конкретному объекту и местный порядок проверяются перед действиями. Лист помогает поставить задачу, но не устанавливает готовый маршрут для всех помещений.