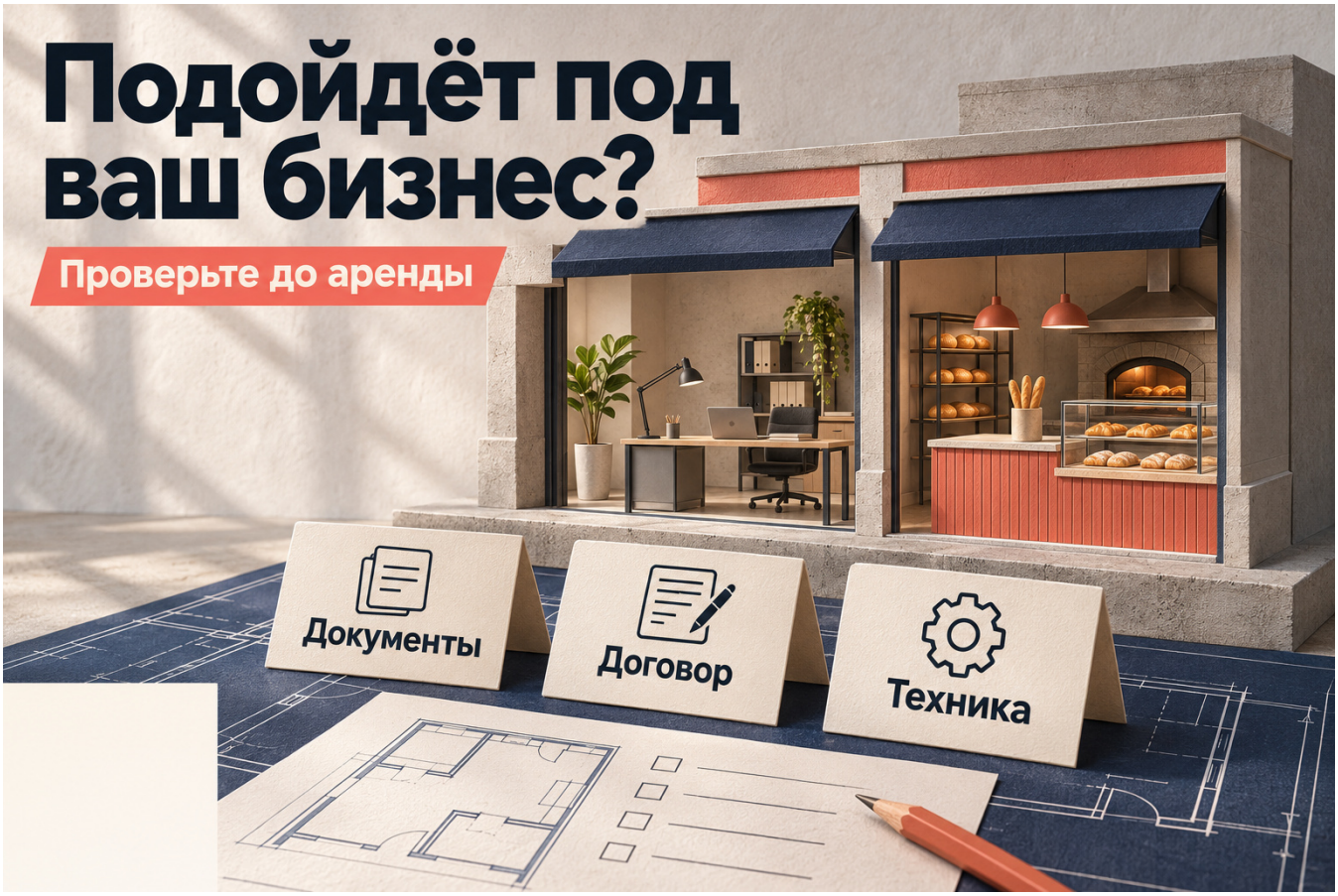
Помещение под бизнес: карта решения до обязательств

Карта четырёх проверок, запрос специалистам и календарь подготовки помещения под конкретный процесс.



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. Опишите работу, которую должен выдержать объект

Заполняйте лист вместе с клиентом до обсуждения ремонта. Учебный пример: Олег хочет арендовать бывший офис площадью 68 м² для пекарни. Это вымышленная ситуация, а не подтверждённая пригодность помещения.

Вопрос	Ответ Олега	Что требуется уточнить
Что продаём	Выпечку и напитки	Полный ассортимент
Где готовим	На месте	Технологический процесс
Кто приходит	Посетители	Посадка, выдача, доступ
Что привозят	Сырьё утром	Маршрут и время доставки
Что устанавливаем	Печь и холодильники	Список и характеристики техники

Мой процесс	Оборудование / режим	Источник

Критерий готовности
Другой специалист должен понять фактическую деятельность без догадок по названию «пекарня».

2. Соберите паспорт объекта без смешения записей

Строка	Заполненный пример	Что не подменять
Объект	Помещение 68 м²	Земельным участком
Назначение	Нежилое по документу	Разрешением любой деятельности
Использование	Требует проверки	Названием в объявлении
Здание и участок	Сведения запрошены	Устным описанием района
Основания	Реквизиты документов	Предположением агента

Показатель	Точное значение	Документ / дата

При отсутствии записи фиксируйте отсутствие данных в представленном пакете. Это не равнозначно отсутствию ограничений. Не переносите вид использования участка в характеристику помещения без проверки.

3. Разделите четыре ответа

Проверка	Пример статуса	Следующее доказательство
Сведения объекта	Нежилое назначение подтверждено	Документ и идентификатор
Режим использования	Ещё не проверен	Заключение по применимым условиям
Договор аренды	Указано офисное использование	Согласованный текст для нужной задачи
Техническая возможность	Не подтверждена	Профильная оценка исходников и объекта

Блок	Подтверждено / открыто	Кто отвечает

Четыре блока, а не четыре разрешения
Карта является организационным инструментом. Она не устанавливает универсальный перечень обязательных процедур для каждого помещения.

4. Передайте специалистам адресный запрос

Шаблон запроса
«Проверяем помещение [номер, адрес] под [процесс]. Сейчас [использование], планируем [изменения]. Прилагаем [перечень и даты]. Просим определить применимые ограничения, необходимые действия, недостающие документы и границы вашего заключения».

Кому	Конкретный вопрос
Юристу	Как соотносятся режим объекта, планируемое использование и договор?
Профильному проектировщику	Какие исходные данные и решения нужны для указанного процесса?
Компетентному органу	Какой порядок применим к установленной задаче и объекту?
Собственнику	Какие планы и подтверждения характеристик имеются?

Вопрос	Переданные документы	Ответ / дата

Ответ «обычно разрешают» сохраните как неподтверждённое мнение. Попросите указать, что проверено именно по объекту и какие обстоятельства могут изменить вывод.

5. Проверьте инженерную часть до заказа техники

Узел	Вопрос для проверки	Исходник
Электричество	Что доступно для выбранного оборудования?	Документы и расчёт специалиста
Вентиляция	Как реализуется требуемое решение?	План, обследование, проект при необходимости
Вода и канализация	Соответствуют ли предполагаемому процессу?	Фактические и документальные данные
Доступ и поставки	Как организовать движение людей и груза?	План и описание режима
Работы	Что затрагивают изменения?	Перечень предполагаемых действий

Изменение	Кто проверяет	Условие / ограничение

Не назначайте нормы на глаз
Мощность, вытяжка, пути движения и другие требования определяются для конкретного процесса. В карте нет универсальных числовых нормативов.

6. Разделите использование, перевод и строительные действия

Ситуация	Проверяемая задача
Исходное помещение жилое	Условия и порядок перевода отдельно
Помещение нежилое	Какие сведения и условия затронуты новым использованием
Меняют перегородки или системы	Квалификация и допустимость конкретных работ
Затрагивают вход, фасад, общее имущество	Необходимые основания и согласования по ситуации
Меняют только название бизнеса	Не делаем вывод о процедуре без фактов

Действие клиента	Какой вопрос возникает	Кем разрешается

Согласие собственника не заменяет остальные применимые требования. Один технический документ также не закрывает договорные или административные вопросы.

7. Распределите расходы и неопределённость

Статья	Кто согласует	Что проверить до оплаты
Обследование	Клиент и исполнитель	Задача и результат работы
Проект и согласования	Стороны и специалисты	Объём, основания, зависимости
Оборудование	Клиент	Совместимость с подтверждённым решением
Монтаж	Стороны договора	Кто оплачивает и принимает
Простой и возврат	Стороны с юристом	Условия платежей и восстановления

Расход	Сумма по документу	Плательщик / условие

Возврат не возникает из таблицы
Порядок платежей, выхода из договорённостей и возможного возврата должен иметь договорное или иное правовое основание. Здесь не обещается возврат всех расходов.

8. Составьте календарь по зависимостям

Событие	Условие перехода
Получены исходники	Можно задать предметный вопрос
Получены ответы	Понятны необходимые действия
Определён объём работ	Можно обсуждать обоснованный бюджет
Согласованы условия	Ясно, кто принимает обязательства
Условия выполнены	Проверяется готовность следующего этапа

Этап	Ответственный	Дата / подтверждение

Планируемая дата открытия не является гарантией. Если клиент меняет процесс или оборудование, отметьте, какие ответы надо пересмотреть. Сохраняйте версии вместо удаления прежних выводов.

9. Сообщите вывод без лишних обещаний

Пример сообщения Олегу
«Нежилое назначение подтверждено представленным документом. Режим использования, условия аренды и инженерная возможность ещё проверяются. Для следующего шага нужны документы по инженерии и перечень оборудования. Дату открытия пока не подтверждаем».

Итог	Как записать
Подтверждено	Документ, дата, проверенный вопрос
Возможно при условиях	Полный список условий и проверяющий
Не подтверждено	Недостающие сведения
Не подходит	Основание отрицательного вывода

Открытый вопрос	Следующий шаг	Кто / когда

Используйте отдельный чек-лист перед принятием обязательств. Диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает собрать такие статусы, ответственных и документы в понятный маршрут клиента.

Источники и проверка

218-ФЗ, статья 8: сведения о назначении и использовании

ГрК РФ, статья 37: виды разрешённого использования

ГК РФ, статья 615: пользование арендованным имуществом

ЖК РФ, статья 22: условия перевода помещения