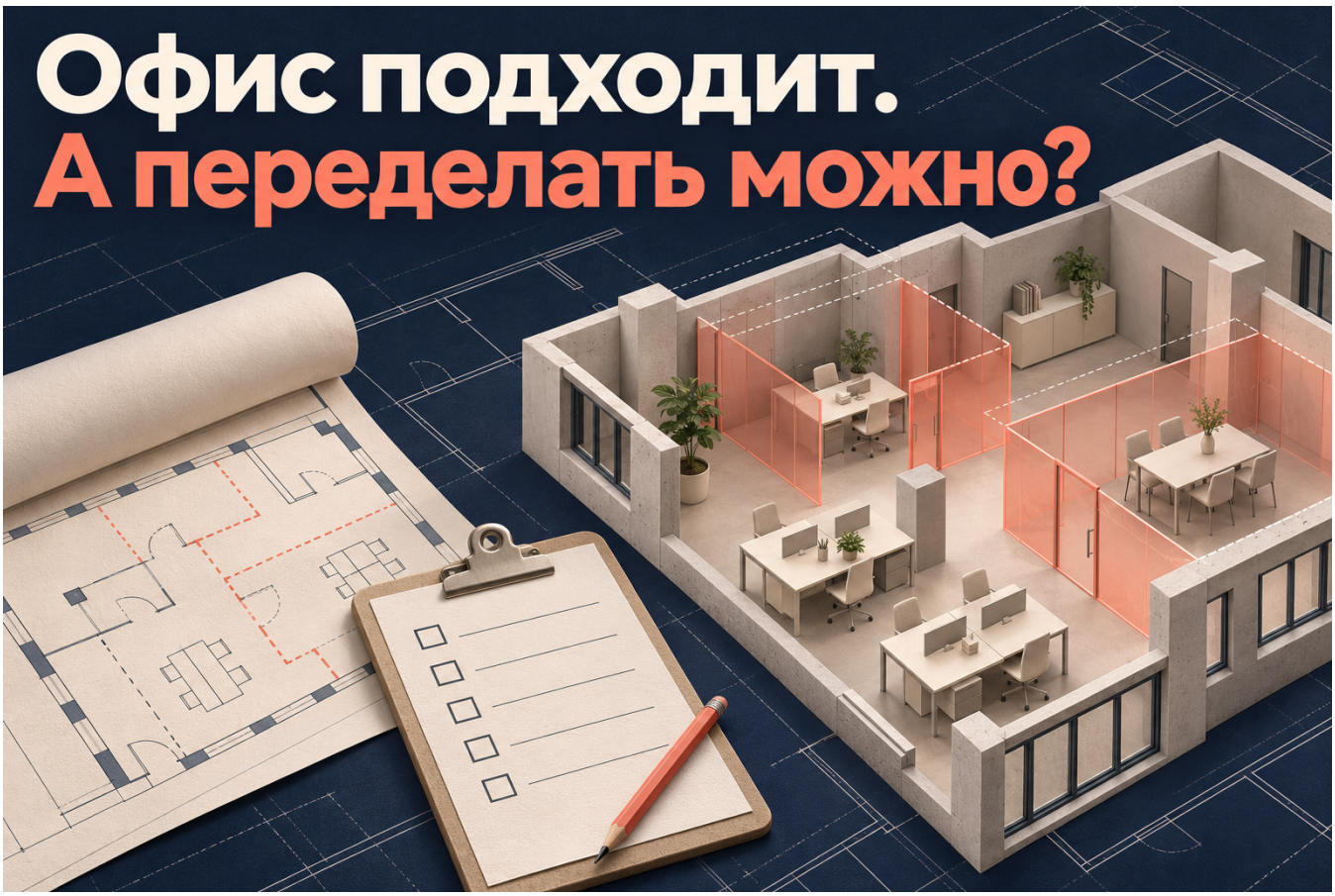
Офис под арендатора: карта изменений до ремонта

Потребности арендатора, карта будущих изменений, правовой маршрут, матрица согласований, расходы, версии проекта и условия возврата офиса.



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. Задание от арендатора

Опишите работу команды до выбора конструкций. Вместимость и размещение требуют оценки применимых условий, а не только подсчёта столов.

Потребность	Обязательно / желательно	Критерий
Встречи		
Тихая работа		
Хранение		
Кухня		
Техника		
Другие процессы		

2. Паспорт правового маршрута

Поле	Подтверждение
Адрес и помещение	
МКД или нежилое здание	
Исходный план / дата	
Особый статус	
Предполагаемые работы	

Не переносите правила
Статьи 25 и 26 ЖК РФ относятся к помещениям в МКД. Для другого объекта маршрут выясняют отдельно.

3. Карта изменений

ID	Учебная задача	Что выяснить
П1	Закрытая переговорная	Конструкция и связанные системы
И1	Кухонное оборудование	Подключения и состав работ
Р1	Рабочие места	План и условия эксплуатации

ID / цель	Место и версия	Зависимости

Одинаковая площадь не доказывает отсутствие перепланировки. Стеклянная перегородка не получает правовую квалификацию по внешнему виду.

4. Матрица подтверждений

Участник	Какой результат нужен	Ответственный / статус
Собственник		
Эксплуатация		
Проектировщик		
Орган по ситуации		
Иные участники по основанию		

Не универсальный список
Наличие строки не означает обязательность отдельного разрешения. Состав процедур устанавливают по объекту и работам.

5. Учебный контроль решений

Карточка	Состояние	Следующее действие
П1	Ответ получен в указанном объёме	Сохранить условия
И1	Не хватает исходных данных	Уточнить оборудование
Р1	Ответ получен в указанном объёме	Сохранить условия

2 рассмотренных карточки + 1 открытая = 3 карточки. Это не процент безопасности и не подтверждение готовности офиса.

Открытый вопрос	Кто / когда	Влияние на запуск

6. Деньги и улучшения

Учебная строка	Сумма
Проектная подготовка	80 000 ₽
Конструкции	220 000 ₽
Связанные работы	100 000 ₽
Три строки	400 000 ₽

Группа работ	Кто платит	Что при выезде

Проверить с юристом
Неотделимость, согласие, договор и обстоятельства влияют на последствия. Все вложения не становятся автоматически компенсируемыми.

7. Зависимости сроков

Этап	Результат	Условие следующего шага
Исходные данные		
Техническая оценка		
Необходимые решения		
Выполнение		
Проверка результата		

Срок монтажа не равен сроку готовности. Условия каникул, коммунальные платежи и последствия задержки раскрывайте отдельно.

8. Версии и отклонения

Изменение версии	Что затронуто	Повторная проверка

Пример
Переговорную перенесли к другой стене. Не считать прежний ответ автоматически действующим: проверить место, сети, пути и документы по ситуации.

Исходные файлы сохраняют. На каждой новой версии есть дата, автор и перечень изменений.

9. Итог до ремонта и после

Контрольный вопрос	Ответ / основание
Что разрешено и в каком объёме	
Кто оплачивает	
Что ещё требуется	
Как принимают результат	
Что передают клиенту	

Нейросистема помогает встроить эту карту в сопровождение: вопрос, ответственный, подтверждение и следующий шаг. Техническое и юридическое заключения дают соответствующие специалисты.

Источники и проверка

ЖК РФ, статья 25: виды изменений в МКД

ЖК РФ, статья 26: основание согласования

ГК РФ, статья 623: улучшения арендованного имущества