БИЗНЕС БОКС
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

РЕГЛАМЕНТ № ВВ-СНК-67/2026
СТАНДАРТ АУДИТА АКТИВОВ

// МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ЧЕК-ЛИСТ АУДИТА • ВЕРСИЯ 3.0

ЧЕК-ЛИСТ 67 ПУНКТОВ: КОМПЛЕКСНЫЙ АУДИТ ОБЪЕКТА

Профессиональный инструмент экспресс-диагностики коммерческой недвижимости (склады, логистические центры, БЦ, ТЦ, производственные базы). Выявление скрытых утечек ликвидности, юридических уязвимостей в договорах аренды, неэффективности OPEX и дефектов инженерных сетей с потенциалом роста чистого операционного дохода (NOI) до +35%.

4	67	-25%	+35%
КЛЮЧЕВЫХ КОНТУРА ДИАГНОСТИКИ	КОНТРОЛЬНЫХ ТОЧЕК ПРОВЕРКИ	СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ	ПОТЕНЦИАЛ УВЕЛИЧЕНИЯ NOI

ПАСПОРТ АУДИРУЕМОГО ОБЪЕКТА

ФОРМА ДИАГНОСТИКИ

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА / КОМПЛЕКСА:

ТИП ОБЪЕКТА (СКЛАД / БЦ / ТЦ / ПРОИЗВОДСТВО / ЗЕМЛЯ):

ФАКТИЧЕСКИЙ АДРЕС ОБЪЕКТА:

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА / ЗДАНИЯ:

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (GBA), М² / АРЕНДОПРИГОДНАЯ (GLA), М²:

ТЕКУЩИЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК (ВЫРУЧКА), ₽/МЕС:

ФИО И ДОЛЖНОСТЬ ПРОВЕРЯЮЩЕГО ЭКСПЕРТА:

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРКИ:
«___» _____ 2026 г.

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ АУДИТА

Чек-лист заполняется в ходе камеральной проверки документации и выездного осмотра объекта экспертами «Бизнес Бокс». Каждый пункт оценивается по критериям нормативного соответствия, финансового ущерба и юридической уязвимости. По итогам формируется накопительный скоринг рисков и расчет упущенной выгоды.

МАТРИЦА КРИТИЧНОСТИ

- `[ OK ] Норма` — Требования соблюдены, потерь нет
- `[ ! ] Риск` — Скрытая потеря дохода / переплата
- `[ X ] Угроза` — Судебный риск / аварийный фактор

БИЗНЕС БОКС
РЕГЛАМЕНТ АУДИТА № ВВ-СНК-67

КОНТУР I: ЮРИДИЧЕСКИЙ АУДИТ

01 КОНТУР I: ЮРИДИЧЕСКИЙ АУДИТ И ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ

18 контрольных пунктов

☐	01	**Легитимность правоустанавливающих документов и чистота титула** Проверка актуальных выписок ЕГРН, правовых оснований владения, арестов, запретов ФССП, залогов и охранных зон.	Защита права собственности Риск: арест актива
☐	02	**Корпоративные полномочия подписантов и одобрение сделок** Аудит Устава, решений участников о назначении ЕИО, согласий на крупные сделки и сделки с заинтересованностью (ФЗ-14/208).	Легитимность сделок 100% Риск: оспоримость договора
☐	03	**Идентификация предмета аренды и поэтажная экспликация** Соответствие планов БТИ/кадастра фактическим границам помещений; исключение споров по местам общего пользования (МОП).	Исключение споров о границах Риск: незаключенность
☐	04	**Механизм безусловной ежегодной индексации ставки** Наличие права арендодателя на одностороннюю индексацию (ИПЦ + %); регламент уведомления и защита от инфляционных потерь.	+7–12% к выручке ежегодно Потеря: обесценение ставки
☐	05	**Обеспечительный платеж (депозит): размер и условия удержания** Размер депозита (не менее 1-2 мес.), порядок пополнения при частичном списании, запрет зачета последнего месяца без согласия.	Гарантия покрытия убытков Риск: невозврат долга
☐	06	**Односторонний внесудебный отказ от договора и штрафы** Ограничение немотивированного выхода арендатора, срок уведомления не менее 60-90 дней и компенсационный платеж (отступное).	Стабильность арендного потока Риск: внезапный простой
☐	07	**Разграничение эксплуатационной ответственности и ремонта** Четкое распределение обязательств по ст. 616 ГК РФ: текущий ремонт и аварии внутри блока возлагаются на арендатора.	−15% непредвиденных затрат Спор: сброс аварий на собственника
☐	08	**Регламент перепланировок, переустройства и СМР арендатора** Запрет самовольных работ, согласование проектной документации, авторский надзор и обязанность демонтажа/восстановления.	Защита от штрафов Мосжилинспекции Штраф: до 1 000 000 ₽
☐	09	**Правовой статус неотделимых улучшений (ст. 623 ГК РФ)** Прямой запрет на компенсацию стоимости любых улучшений без предварительного письменного согласия арендодателя и сметы.	Исключение встречных исков Риск: вымогательство выкупной цены
☐	10	**Контроль субаренды и переуступки прав третьим лицам** Запрет несанкционированной субаренды, суровые штрафы и право немедленного расторжения договора при выявлении третьих лиц.	Контроль резидентов объекта Риск: потеря контроля над объектом
☐	11	**Соблюдение целевого назначения и категорий пожароопасности** Контроль видов деятельности резидентов: запрет вредных производств, взрывоопасных веществ, превышения категорий В1-В4.	Соответствие нормам МЧС РФ Угроза: закрытие объекта по суду
☐	12	**Размер неустойки и регламент ограничения доступа должникам** Пени 0.1-0.3% в день; договорное право ограничения пропускного режима и отключения коммунальных ресурсов при задержке от 5 дней.	Ликвидация дебиторки за 7 дней Риск: безнаказанный неплатеж
☐	13	**Право удержания имущества должника (ст. 359 ГК РФ)** Четкий регламент описи, опечатывания и удержания складских остатков и оборудования арендатора-неплательщика в договоре.	100% рычаг взыскания долга Риск: вывоз товара ночью
☐	14	**Обязательное страхование гражданской ответственности арендатора** Полис страхования ГО перед арендодателем и третьими лицами на случай пожара, залива или разрушений (от 10 млн ₽).	Перенос ущерба на страховую Убыток: покрытие из своего кармана
☐	15	**Акты разграничения эксплуатационной ответственности сетей** Подписанные схемы балансовой принадлежности и зон ответственности по электрике, теплоснабжению, ХВС, ГВС, вентиляции.	Нулевой риск чужих аварий Спор: взаимные претензии
☐	16	**Регламент возврата помещений и стандарт Make-Good** Четкие критерии естественного износа, порядок дефектовки, штрафы за каждый день просрочки передачи освобожденных площадей.	Экономия на предчистовом ремонте Убыток: брошенные руины
☐	17	**Налоговая оговорка и возмещение потерь (ст. 406.1, 431.2 ГК РФ)** Обязанность арендатора компенсировать доначисления налогов и отказы ФНС в вычетах по НДС из-за недобросовестности контрагента.	Защита от претензий ФНС Потеря: доначисления по НДС
☐	18	**Государственная регистрация долгосрочных договоров (Росреестр)** Регистрация всех договоров от 365 дней и доп. соглашений к ним; проверка отсутствия неучтенных обременений в ЕГРН.	Юридическая незыблемость прав Риск: признание договора ничтожным

02 КОНТУР II: ОРЕХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

17 контрольных пунктов

☐	19	**Бенчмаркинг удельного ОРЕХ на 1 м² с медианой рынка** Сравнение фактической стоимости обслуживания 1 м² со средними показателями объектов аналогичного класса в локации.	Потенциал экономии 15–25%	Переплата: скрытый оверпрайс
☐	20	**Аудит контракта физической охраны и контрольно-пропускного режима** Оптимизация количества круглосуточных постов ЧОП, внедрение электронных СКУД, видеоаналитики и проверка лицензий.	Снижение ФОТ охраны до 30%	Утечка: оплата «мертвых душ»
☐	21	**Аудит клининговых технологических карт и расходных материалов** Нормирование площади уборки на клинера, проверка наценки клининговой компании на профессиональную химию и расходники.	Оптимизация сметы на 20%	Переплата: фиктивные нормы
☐	22	**Оптимизация вывоза ТКО, крупногабаритного мусора и снега** Переход с нормативных начислений регоператора на оплату по фактическому объему; установка компакторов/прессов для картона.	Экономия 250–600 тыс. ₽/год	Потеря: оплата воздуха в контейнере
☐	23	**Баланс собственной службы эксплуатации и аутсорсинга (FM)** Финансовый аудит затрат на штатный инженерный персонал против передачи комплексного FM на открытый рыночный тендер.	Рост управляемости + снижение ФОТ	Риск: неэффективный штат
☐	24	**Аудит сервисных договоров лифтового и эскалаторного парка** Анализ абонентской платы, перечня деталей в базовом тарифе, исключение завышенных смет на текущий ремонт и ЗИП.	Снижение счета на 15–20%	Переплата: накрутка цен на ЗИП
☐	25	**Централизация и прозрачность закупки ЗИП и расходников** Ликвидация «серых» закупок службой снабжения; проведение централизованных торгов по оптовым прайс-листам производителей.	Исключение откатов и наценок	Утечка: 10–18% бюджета снабжения
☐	26	**График планово-предупредительного ремонта (ППР) оборудования** Наличие регламентных карт и журналов фактического проведения ТО оборудования; предотвращение дорогостоящих аварий.	Увеличение ресурса сетей на 40%	Убыток: аварийный простой объекта
☐	27	**Программа энергосбережения и переход на светодиодное (LED) освещение** Аудит энергопотребления МОП, складских зон и территории; внедрение датчиков движения, астротаймеров и LED-светильников.	Снижение счетов за свет на 35–50%	Потеря: избыточное энергопотребление
☐	28	**Эксплуатация прилегающей территории и парковочного пространства** Аудит сезонных договоров мехуборки снега, посыпки противогололедными реагентами, озеленения и обслуживания шлагбаумов.	Снижение сезонных затрат на 20%	Риск: травматизм и иски пешеходов
☐	29	**Полнота перевыставления коммунальных расходов (Pass-Through)** Ликвидация кассовых разрывов между оплатой ресурсникам и выставлением счетов арендаторам; 100% возврат коммуналки.	Возврат до 5% годовой выручки	Утечка: оплата чужой энергии
☐	30	**Инвентаризация и маркировка оборудования службы эксплуатации** Штрихкодирование дорогостоящего инструмента, поломоечных машин, насосов, исключение неучтенного списания и хищений.	100% сохранность ОС объекта	Утечка: воровство инвентаря
☐	31	**Санитарная обработка (дератизация, дезинсекция, дезинфекция)** Проверка фактического выполнения работ, отсутствие фиктивных актов, соблюдение требований СанПиН Роспотребнадзора.	Чистота объекта без штрафов	Штраф: предписания СЭС
☐	32	**Матрица SLA и контроль KPI работы сервисных подрядчиков** Наличие штрафов за нарушение времени реагирования на заявки арендаторов (Time-to-Resolve), простои и невыход сотрудников.	Удержание стандартов качества	Риск: отток арендаторов из-за грязи
☐	33	**Аудит договоров обслуживания пожарной автоматики (АПС/СОУЭ)** Наличие лицензии МЧС у подрядчика, ведение журналов эксплуатации, прозрачность расценок на ежемесячный регламент.	Безопасность + оптимизация 15%	Угроза: аннулирование страховки
☐	34	**Оптимизация графиков смен и фонда оплаты труда (ФОТ)** Перевод дежурных инженеров со смен 24/7 на оптимизированный график 12ч с мобильными аварийными бригадами.	Снижение ФОТ на 20–30%	Переплата: сверхурочные и ночные
☐	35	**Регламент регулярных тендерных переторжек по всем статьям ОРЕХ** Обязательный ежегодный пересмотр контрактов свыше 100 000 ₽/мес на конкурентной основе с привлечением не менее 3 претендентов.	Постоянный рыночный минимум цен	Потеря: коррупционная монополия

03 КОНТУР III: ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ

17 контрольных пунктов

☐	36	**Баланс выделенной электрической мощности (кВт) по ТУ** Соответствие фактической пиковой нагрузки договорным лимитам сбытовой компании; исключение штрафов за превышение мощности.	Исключение штрафов Мосэнерго Угроза: отключение электроэнергии
☐	37	**Компенсация реактивной мощности (cos φ) и состояние УКРМ** Проверка работоспособности конденсаторных установок; ликвидация повышающих коэффициентов и надбавок в энергосчетах.	Экономия до 8–12% счета за свет Переплата: тарифные надбавки
☐	38	**Индивидуальный тепловой пункт (ИТП) и коммерческий учет (УУТЭ)** Своевременность поверки расходомеров/тепловычислителей, исправность автоматики погодного регулирования и насосных групп.	Снижение платы за тепло на 25% Переплата: перетоп весной/осенью
☐	39	**Сети ХВС, ГВС и канализационные насосные станции (КНС)** Диагностика давления в трубопроводах, исключение скрытых утечек, проверка резервных насосов повышения давления.	Предотвращение затоплений складов Авария: разрыв старых магистралей
☐	40	**Контроль качества сточных вод и нормативов ПДК Водоканала** Аудит сбросов стоков резидентов; предотвращение миллионных штрафов за негативное воздействие на централизованную систему.	Защита от штрафов до 5 000 000 ₽ Штраф: санкции Мосводоканала
☐	41	**Приточно-вытяжная вентиляция и рекуперация тепла** Проверка кратности воздухообмена по СП/СНиП, состояния фильтров, автоматики огнезадерживающих клапанов и КПД рекуператоров.	Экономия тепла + микроклимат Штраф: предписания Роспотребнадзора
☐	42	**Центральное холодоснабжение (чиллеры, фанкойлы, VRV/VRF)** Опрессовка фреоновых трасс, ревизия компрессоров, чистка теплообменников и градирен перед летним сезоном пиковых нагрузок.	Готовность к 100% жаре Убыток: остановка БЦ/ТЦ летом
☐	43	**Автоматическая пожарная сигнализация (АПС) и оповещение (СОУЭ)** 100% исправность извещателей, отсутствие ложных срабатываний, интеграция с системами эвакуации, лифтами и СКУД.	100% пожарная безопасность Угроза: приостановка работы судом
☐	44	**Внутренний противопожарный водопровод (ВПВ) и спринклеры** Давление в сети пожаротушения, состояние жокей-насосов, акты гидравлических испытаний и перекатки пожарных рукавов.	Мгновенное тушение возгораний Риск: отказ системы при пожаре
☐	45	**Противодымная вентиляция (дымоудаление) и подпор воздуха** Работоспособность вентиляторов дымоудаления на эвакуационных лестничных клетках и в шахтах; тест срабатывания приводов клапанов ОЗК.	Сохранение жизней людей Угроза: блокировка путей выхода
☐	46	**Техническое состояние кровли и водосточной системы** Целостность мембранного/наплавляемого ковра, деформационные швы, отсутствие застойных луж и исправность электрообогрева воронок.	Исключение протечек товара Убыток: иски за испорченный груз
☐	47	**Несущие конструкции здания и мониторинг трещин/осадок** Состояние железобетонных и металлических ферм, колонн, балок; проверка маяков на трещинах и осадочных марок фундамента.	Конструктивная надежность здания Критично: аварийность здания
☐	48	**Промышленные полы и состояние антипылевого топпинга** Ровность полов, допустимая точечная нагрузка (т/м²), целостность полимерного герметика в швах, отсутствие пылеобразования.	Высокая ликвидность для складов Убыток: поломка складской техники
☐	49	**Доковое оборудование (доквеллеры, докшелтеры, ворота)** Гидравлика перегрузочных мостов, герметичность уплотнителей, исправность балансировочных пружин и тросов подъемных ворот.	Бесперебойная разгрузка фур Простой: срыв логистики арендатора
☐	50	**СКУД, охранное видеонаблюдение (CCTV) и слаботочные сети** Глубина архива видеозаписей (30-60 дней), перекрытие критических зон, авторазблокировка дверей СКУД при пожарной тревоге.	Тотальный контроль периметра Риск: нераскрытые хищения груза
☐	51	**Резервное электроснабжение: готовность ДГУ и ИБП** Тестовые пуски дизель-генераторов под нагрузкой, автоматика АВР, запас дизтоплива для поддержания жизнеобеспечения не менее 24ч.	Автономность при блэкауте Убыток: разморозка холодильников
☐	52	**Комплект исполнительной и эксплуатационной документации** Однолинейные электрические схемы, паспорта вентустановок, акты скрытых работ, журналы заземления и испытаний изоляции.	100% готовность к проверкам Штраф: предписания Ростехнадзора

04 КОНТУР IV: ФИНАНСЫ, НАЛОГИ, КАДАСТР И ДОХОДНОСТЬ

15 контрольных пунктов

☐	53	**Чистый операционный доход (NOI) и операционный рычаг** Расчет реального NOI за вычетом всех прямых расходов; анализ операционного рычага и резервов повышения рентабельности.	Рост NOI на +15–35% Потеря: заниженная рентабельность
☐	54	**Аудит арендной сетки (Rent Roll) и сравнение с рыночными ставками** Сопоставление арендных ставок каждого лота с медианами рынка; выявление договоров с исторически заниженной арендной платой.	Рост арендного потока на 18% Упущенная выгода: дешевые лоты
☐	55	**Анализ вакансии площадей и стоимости простоя (Lost Rent)** Расчет прямых финансовых потерь от пустующих метров; аудит брокеридж-каналов и времени экспозиции освободившихся лотов.	Сокращение простоя до 15 дней Потери: миллионы на пустых метрах
☐	56	**Структура и давность дебиторской задолженности (Aging Report)** Ранжирование долгов по периодам (0-30, 30-60, 60-90, 90+ дней); внедрение досудебного алгоритма возврата средств за 14 дней.	Возврат 90% зависших долгов Убыток: безнадежные списания
☐	57	**Коэффициент эффективности площадей (Loss Factor / GLA к GBA)** Оптимизация коридоров, холлов, технических зон; монетизация неиспользуемых площадей (коворкинги, островки, кладовки).	+5–8% полезной площади (GLA) Потеря: неоплачиваемые метры
☐	58	**Аудит кадастровой стоимости здания и земельного участка** Сравнение кадастра с реальной рыночной оценкой; оценка потенциала оспаривания и снижения кадастровой стоимости на 20-50%.	Экономия на налогах до 40% Переплата: завышенный кадастр
☐	59	**Налог на имущество организаций (проверка включения в 700-ПП)** Правовая проверка обоснованности включения здания в перечень объектов торгово-офисного назначения для исчисления налога от кадастра.	Исключение из 700–ПП через суд Переплата: налог 2% от кадастра
☐	60	**Земельный налог и арендные платежи ДГИ за землю** Аудит вида разрешенного использования (ВРИ); отсутствие предписаний Госинспекции по недвижимости о нецелевом использовании.	Защита от штрафов ДГИ Москвы Штраф: до 5–кратной ставки аренды
☐	61	**Оптимизация налоговой модели (УСН vs ОСНО / НДС)** Структурирование финансовых потоков между компанией-собственником актива и оператором управления без риска дробления бизнеса.	Законная экономия 12–20% налогов Риск: доначисления по ст. 54.1 НК РФ
☐	62	**Платежный календарь и управление ликвидностью** Синхронизация дат поступления арендных платежей со сроками расчетов с монополиями (тепло, свет) и налогами; 0 кассовых разрывов.	Ликвидация кассовых разрывов Штраф: пени монополистов
☐	63	**Монетизация сопутствующих сервисов (Non-Rental Revenue)** Дополнительные доходы: размещение рекламы на фасадах, телеком-вышки сотовых операторов, вендинг, постаматы, платная парковка.	+300–900 тыс. ₽/мес чистого дохода Упущенная выгода: пустые стены
☐	64	**Анализ коммунального дисбаланса и внутренних утечек (Leakage)** Сравнение показаний вводных общедомовых узлов учета с суммой приборов арендаторов; выявление безучетного потребления ресурсов.	Возврат до 500 тыс. ₽/мес потерь Потеря: воровство электричества
☐	65	**Страхование конструктива здания и риска утраты дохода (BI)** Аудит полисов страхования от огня и стихийных бедствий с включением опции компенсации недополученной арендной платы при ЧП.	100% защита капитала инвестора Риск: потеря здания без выплат
☐	66	**Оценка капитализации актива по рыночной ставке (Cap Rate)** Расчет рыночной стоимости объекта на основе оптимизированного NOI; прогноз роста стоимости актива при продаже или рефинансировании.	+20–40% к стоимости объекта Недооценка: дешевый залог в банке
☐	67	**Стратегическая дорожная карта оптимизации объекта (Action Plan 30-90)** Формирование пошагового плана быстрого устранения дефектов, закрытия правовых дыр и вывода объекта на плановую окупаемость.	Готовый пошаговый результат Риск: хаотичное управление

БИЗНЕС БОКС
РЕГЛАМЕНТ АУДИТА № ВВ-СНК-67

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СПЕЦОФФЕР

// ИТОГОВЫЙ СКОРИНГ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ АУДИТА

СВОДНАЯ ОЦЕНКА РЕЗЕРВОВ ОБЪЕКТА И ДОРОЖНАЯ КАРТА

На основании проведенной проверки 67 контрольных точек формируется сводный индекс устойчивости актива. Ниже приведена матрица фиксации выявленных зон неэффективности и практический план их устранения.

___ / 18	___ / 17	___ / 17	___ / 15
КОНТУР I: ЮР. БЕЗОПАСНОСТЬ	КОНТУР II: ОПТИМИЗАЦИЯ OPEX	КОНТУР III: ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ	КОНТУР IV: НАЛОГИ И NOI

ПЛАН ВНЕДРЕНИЯ РЕШЕНИЙ «БИЗНЕС БОКС» (ROADMAP 30–90 ДНЕЙ)

01 // ЭТАП (1–30 ДНЕЙ)
Быстрая ликвидация утечек
Подписание доп. соглашений с индексацией, введение жесткого контроля дебиторки, ликвидация кассовых разрывов по коммуналке.

02 // ЭТАП (30–60 ДНЕЙ)
Тендеры и оптимизация OPEX
Переторжка контрактов клининга и охраны, оптимизация вывоза ТКО, регламент ППР, наладка автоматики ИТП и учет реактивной мощности.

03 // ЭТАП (60–90 ДНЕЙ)
Капитализация и налоги
Снижение кадастровой стоимости через комиссию/суд, заполнение вакантных лотов по рыночным ставкам, рост NOI до +35%.

// ПЕРСОНАЛЬНОЕ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

КОМПЛЕКСНЫЙ РАСШИРЕННЫЙ АУДИТ ПОД КЛЮЧ

Экспертный аудит объекта с выездом арбитражного управляющего и инженеров. Выявление скрытых финансовых потерь, стресс-тест договоров аренды и очная защита дорожной карты роста доходности.

- Выезд на объект и диагностика всех 67 пунктов за 14 дней
- Стресс-тест финансовой модели и расчет переплаты налогов
- Персональная дорожная карта с защитой перед собственником
- Окупаемость аудита уже в 1-й месяц внедрения рекомендаций

~~150 000 ₽~~
49 990 ₽
ВЫГОДА 67% • ЗАМОРОЗКА 48 ЧАСОВ
Срок подготовки отчета: 14 рабочих дней

КОМПАНИЯ	ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ	TELEGRAM ЭКСПЕРТА	ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ
«Бизнес Бокс» (Asset Recovery & Management)	+7 (495) 128-99-66	@upravlenie_biznes	biznesbox.ru