

Чек-лист: ГОТОВЫ ЛИ ВЫ ПОДПИСЫВАТЬ ДОГОВОР АРЕНДЫ

4 раздела · 17 пунктов · До подписания · В договоре · Акт приёма-передачи · После

01 До подписания

- Рассчитан бюджет на аренду, который составляет $\leq 30\%$ от прогнозной выручки
- Проверен собственник (заказана выписка из ЕГРН, проверена доверенность)
- Текст договора вычитан профильным юристом
- Протестировано помещение (прыжки, разное время суток, осмотр окружения)
- Проведены переговоры: выторгованы арендные каникулы, ставка зафиксирована на 2–3 года

02 В договоре

- Прописаны цели использования (фитнес-услуги, музыка, групповые классы)
- Закреплено право на установку вывески на фасаде
- Прописано право на субаренду (свободное или с согласия арендодателя)
- Определены условия досрочного расторжения (срок уведомления, судьба залога)
- Разграничена ответственность: кто делает косметический, а кто капитальный ремонт
- Чётко указано, как оплачивается коммуналка (фикс или по счётчикам)
- Включён пункт о форс-мажоре, в т.ч. закрытие бизнеса по решению госорганов
- Если срок аренды > 1 года, предусмотрен пункт о регистрации в Росреестре

03 Акт приёма-передачи

- В акте зафиксированы все сколы, трещины и дефекты + сделаны фото и видео
- Составлена точная опись передаваемой мебели и оборудования (если применимо)
- В документ вписаны актуальные показания всех счётчиков
- Арендодатель передал ключи, карточки доступа, брелоки от парковки

04 После подписания

- У вас находятся оригиналы договора и актов приёма-передачи с печатями
- Оплачен первый месяц аренды и обеспечительный платёж строго по реквизитам
- Договор (если долгосрочный) подан на регистрацию в Росреестр