

Чек-лист перед сдачей коммерческого помещения

Юридический статус

- Определена правовая форма ведения деятельности: ИП или ООО
- Право собственности на объект зарегистрировано в ЕГРН
- В реестр ИП или юридического лица внесены коды ОКВЭД 68.20 (аренда недвижимости)
- Получены реквизиты и документы для работы с контрагентами

Рынок

- Проанализированы арендные ставки на аналогичные объекты в локации
- Изучена ситуация с вакансиями и спросом в районе
- Определены сезонные факторы, влияющие на скорость поиска арендатора
- Подготовлено конкурентное предложение с акцентом на преимущества объекта

Объект недвижимости

- Проведен аудит технического состояния: электросети, вентиляция, вытяжка, отопление
- Проверены ограничения по видам деятельности: санитарные и пожарные нормы
- Подготовлена фото- и видеофиксация текущего состояния помещения
- Сняты и зафиксированы показания счетчиков: электроэнергия, вода, тепло
- Определены преимущества объекта для обоснования цены: вход, мощность, локация

Финансы и налоги

- Выбран оптимальный налоговый режим: УСН или патент
- Рассчитана потенциальная налоговая нагрузка с учетом страховых взносов
- Определена ставка арендной платы на основе анализа рынка
- Учтены изменения по НДС для УСН: порог 20 млн ₽ (2025), 15 млн ₽ (2026), 10 млн ₽ (2027)
- В календарь внесены сроки уплаты налогов и страховых взносов

Документация

- Подготовлен проект договора аренды с условиями: индексации ставки, гарантийного платежа (депозита), порядка расторжения
- Разработан шаблон акта приема-передачи
- Собраны технические и эксплуатационные документы на помещение
- Внесены условия о субаренде или сдаче части помещения (при необходимости)
- Проверено соответствие договора выбранному налоговому режиму

Безопасность

- Потенциальный арендатор проверен через сервисы анализа контрагентов
- Определен механизм гарантийного платежа: депозит, аккредитив или банковская гарантия
- Запрошены и проверены учредительные документы контрагента

Финальная проверка перед подписанием

- Все пункты договора согласованы с арендатором
- Акт приема-передачи подготовлен в двух экземплярах
- Ключи и доступы переданы под подпись
- Первый платеж и депозит получены согласно графику
- Копии документов сохранены в электронном и бумажном виде