**2.4. Инструкция по заключению договора аренды**

Рассматривайте варианты аренды строго от собственников помещений и/или управляющих компаний (УК).

**Любой объект аренды должен иметь свидетельство о праве на собственность**. В случае предложения заключения договора аренды от УК, договор аренды между УК и Собственником должен быть прикреплен к основному договору и является его неотъемлемой частью, поскольку в нем должны быть пункты, подтверждающие право сдачи/передачи в субаренду части помещений в зоне ответственности УК.

Объект аренды не должен находиться под обременением, состоять в споре с третьими лицами, не иметь иных обременений и ограничений, препятствующих регистрации и ведению деятельности компании.

При аренде помещения в отдельно стоящем здании обязательно проверяйте документы на землю. Земля под зданием должна быть либо в собственности, либо арендодатель должен иметь договор аренды на участок с соответствующими сроками.

Договор на срок менее года должен быть заключен в простой письменной форме. Договор, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным только с момента такой регистрации.

**На что стоит обратить внимание при заключении договора аренды:**

1. Зона ответственности арендатора (Вас) должна быть прописана по внутренним границам помещения (за поломки в подвале, на чердаке, крыше и т.д., арендатор ответственности не несет);

2. Необходимо обязательно прописать доступный объем электрической мощности, так как часто собственники дают мощность нелегально, через некоторое время их лишают данного объема и вместо положенного дают минимальный, работать с которым становится невозможно;

3. Должна быть обязательно прописана ответственность за отсутствие водоснабжения и тепла. Часто бывают такие случаи, что арендатор заплатил арендодателю, а он, в свою очередь, не оплатил коммунальные услуги, тогда барбершоп перестают снабжать элементами первой необходимости;

4. Договор желательно заключать долгосрочный (от 3 лет и выше). Часто, заключая краткосрочный договор, арендодатель может искусственно завышать арендную ставку;

5. Одним из важных моментов становятся условия для расторжения договора. Часто собственник может расторгнуть договор за 1-2 месяца, уведомив об этом арендатора – такой договор подписывать нежелательно. Основаниями для расторжения договора могут стать существенное улучшение помещения, либо существенное нарушение сроков оплаты;

6. Нельзя подписывать договор субаренды. Только прямой договор аренды, так как, если собственник расторгнет прямой договор аренды, ваш договор субаренды тоже теряет юридическую силу. Договор подписывается только в присутствии собственника либо человека с доверенностью, чтобы потом не выяснилось, что собственник не имеет никакого отношения к вашему договору;

7. Важно обговорить с арендодателем предоставление арендных каникул на время ремонта помещения. Минимальный срок каникул – 1 месяц.

Вы можете обратиться в головной офис за услугами юриста для согласования договора.