

Паспорт помещения до аренды

Для предварительной проверки объекта под кафе, салон или магазин. Помогает отделить подтвержденные данные от устных обещаний и собрать вопросы до аванса и договора.



Редакционная иллюстрация ESSIVE

Формат

Город

Площадь

Дата проверки

Важно: этот документ не является юридическим, инженерным, санитарным или пожарным заключением. Он помогает организовать исходные данные и понять, какие вопросы должны подтвердить профильные специалисты.

Сначала факты. Затем условия сделки.

Проверяйте не то, насколько помещение нравится на просмотре, а то, поддерживает ли оно бизнес-сценарий, процессы, инженеррию и срок открытия. Отмечайте каждый пункт одним из четырех статусов.

01	02	03	04
Подтверждено	Устно	Неизвестно	Ограничение
Есть документ, измерение или заключение специалиста.	Есть обещание, но его еще нужно превратить в документ или условие договора.	Данных пока нет. Нужно сформулировать запрос и ответственного.	Есть конфликт, отказ или условие, влияющее на формат, срок или бюджет.

Четыре рабочих вывода

ПАУЗА	НЕТ ДАННЫХ	ЗАФИКСИРОВАТЬ	ДАЛЬШЕ
Есть критичное ограничение	Критичное неизвестно	Критичное есть только устно	Критичное подтверждено
Сначала выяснить, можно ли, за сколько и в какой срок его снять.	Решение принимать нельзя, пока не получен проверяемый ответ.	Продолжать после письменной фиксации документа или условия договора.	Можно переходить к профильной проверке. Это не означает, что объект подходит.

Полная стоимость входа

Депозит + аренда до открытия + проектирование + подготовка + инженерная адаптация + согласования + оборудование + мебель, свет и вывеска.

Сравнивайте помещения не только по ставке и площади, а по тому, сколько времени и ресурсов потребуется до первого рабочего дня.

12 вопросов до договора и аванса

Если внутри одной строки факты имеют разные статусы, разделите их в Excel. Рядом укажите файл, дату или человека, который подтвердил ответ.

№	Область	Что проверить	Статус	Чем подтверждено / дата
1	Документы и границы	Актуальный план, права, назначение, границы аренды, проект договора.	_____	_____
2	Полезная площадь	Колонны, шахты, проходы, технические и служебные зоны учтены.	_____	_____
3	Тестовая планировка	Основные функции и оборудование размещены в реальных габаритах.	_____	_____
4	Путь посетителя	Вход, ожидание, выбор, оплата и выход работают без конфликтов.	_____	_____
5	Команда и логистика	Поставки, хранение, уборка и отходы не мешают клиентскому пути.	_____	_____
6	Электрическая мощность	Доступная мощность подтверждена и сопоставлена с оборудованием.	_____	_____
7	Вода и канализация	Точки, трассы, уклоны и доступ для обслуживания реализуемы.	_____	_____
8	Вентиляция и климат	Каналы, трассы, внешние блоки и порядок согласования понятны.	_____	_____
9	Пожарная безопасность	Выходы, пути эвакуации и системы здания проверяются специалистом.	_____	_____
10	Фасад и вывеска	Допустимые место, размер, крепление и согласование подтверждены.	_____	_____
11	Правила здания	Регламент работ, доступ, шум, лифты, мусор и приемка известны.	_____	_____
12	Срок и бюджет	Критический путь сопоставлен с арендными каникулами и датой открытия.	_____	_____

Три главных неизвестных или ограничения:

Полный список для проверки интересного объекта

Первое сообщение брокеру должно быть коротким. Готовая версия на шесть пунктов и этот полный список разнесены по адресатам в отдельном TXT-файле пакета.

Документы и границы	- актуальный план с границами и размерами; - сведения о собственнике, правах и назначении помещения; - проект договора со всеми приложениями; - описание состояния, в котором объект передается арендатору.
Инженерия	- подтвержденная электрическая мощность и условия ее увеличения; - точки воды и канализации; - схема существующей вентиляции и возможность новых трасс; - условия размещения внешнего оборудования; - сведения о пожарных системах помещения и здания.
Фасад и эксплуатация	- правила вывески, витрины, меню, навигации и фасадных работ; - схема поставок, разгрузки и удаления отходов; - режим доступа сотрудников и подрядчиков; - регламент управляющей компании для ремонта и приемки.
Работы и договор	- перечень работ собственника, сроки и критерии готовности; - дата начала аренды и порядок расчета арендных каникул; - разрешенные изменения и порядок их согласования; - ответственность за скрытые дефекты и существующие системы.

Готовая вводная для письма

Рассматриваем помещение под _____ площадью около _____ м². До решения по аренде просим предоставить документы и письменные ответы по списку выше. Для нас критичны срок передачи объекта, доступная мощность, возможность инженерных трасс, условия по фасаду и распределение работ сторон.

От договора до первого рабочего дня

Этап	Содержание	Дата	Ответственный
01 Исходные данные	План, обмеры, ТУ, регламенты здания	_____	_____
02 Проверки	Юрист, инженер, технолог, пожарная безопасность	_____	_____
03 Условия договора	Работы сторон, доступ, каникулы, разрешения	_____	_____
04 Проектирование	Планировка, инженерия, дизайн, документация	_____	_____
05 Согласования	Собственник, УК, профильные процедуры	_____	_____
06 Стройка	Подготовка, инженерия, отделка, контроль	_____	_____
07 Поставки	Оборудование, мебель, свет, вывеска	_____	_____
08 Запуск	Проверки, устранение замечаний, открытие	_____	_____

Контрольные даты

Передача объекта	Конец каникул	Начало стройки	Плановое открытие
_____	_____	_____	_____

Не один список для всех

HORECA	BEAUTY	RETAIL
Кафе или ресторан Кухонная технология, мощность, вытяжка, вода, загрузка, хранение, отходы, пути гостей и команды.	Салон или бьюти Состав услуг, рабочие места, мокрые точки, вентиляция, стерилизация, хранение, приватность и акустика.	Магазин или шоурум Вход, витрина, путь покупателя, касса, примерочные, склад, приемка, пополнение и безопасность.

Решение по текущим данным

☐ Пауза: есть критичное ограничение
☐ Данных недостаточно: решение не принимать
☐ Продолжать после письменной фиксации
☐ Можно переходить к профильной проверке

Нужен вывод по конкретному объекту?

Пришлите ссылку или план, формат бизнеса, город, площадь и желаемую дату открытия. Сначала письменно скажем, каких данных не хватает. Звонок — только по вашему выбору.

essive.design / @Essive_Studio

Источники для проверки актуальных требований: publication.pravo.gov.ru, mchs.gov.ru, mos.ru. Нормы применяются к конкретному объекту и виду деятельности профильными специалистами.