ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2683 · ДОГОВОРЫ И ОБСЛУЖИВАНИЕ · 2026

Аренда нежилого помещения через суд: как подготовить дело

Оцените перспективы спора за 5 вопросов, выберите суд, сформулируйте требования арендодателя или арендатора и посчитайте расходы. Образец иска о взыскании арендной платы, неустойки и выселении.

1 Оцените перспективы за 5 вопросов
2 Суд, порядок и требования
3 Доказательства и расходы
4 Образец иска



Михаил Хабинский
генеральный директор юридической компании «ПРОТЕКТОР»

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Космонавтов, 18, к. 2

РАЗДЕЛ 1

Оцените перспективы за 5 вопросов

Чем больше ответов «да», тем сильнее позиция. Два и больше «нет» — сначала соберите документы, потом подавайте иск.

1. **Договор подписан, при необходимости зарегистрирован**
   Аренда здания от года — регистрация (ст. 651 ГК РФ)
   ☐ да ☐ нет

2. **Есть акт приёма-передачи помещения**
   Он фиксирует состояние и дату начала платы
   ☐ да ☐ нет

3. **Претензия отправлена, прошло 30 дней**
   Опись и квитанция или протокол ЭДО (ч. 5 ст. 4 АПК РФ)
   ☐ да ☐ нет

4. **Для расторжения есть предупреждение**
   Письменное, с разумным сроком (ст. 619 ГК РФ)
   ☐ да ☐ нет

5. **У ответчика есть деньги или имущество**
   Проверка в картотеке арбитражных дел, у ФССП, в Федресурсе
   ☐ да ☐ нет

Оценим бесплатно

Пришлите договор, акты и переписку — юрист скажет, есть ли перспектива и что можно взыскать сверх долга.

РАЗДЕЛ 2

Суд, порядок и требования

Долг — по адресу ответчика, выселение — по месту нахождения помещения (ст. 35, 38 АПК РФ).

Ситуация	Порядок
Долг до 750 000 ₽ по документам	Судебный приказ (ст. 229.2)
До 1,2 млн ₽ с компании, 600 000 ₽ с ИП	Упрощённое (п. 1 ч. 1 ст. 227)
Нужна экспертиза или выселение	Обычно общий порядок

Кто истец	Что просить
Арендодатель	Долг, неустойка или ст. 395, расторжение, выселение (ст. 614, 619, 622)
Арендатор	Снижение платы, убытки, возврат платежа (ст. 612, 620, 381.1)

РАЗДЕЛ 3

Доказательства и расходы

Спор решают документы о передаче и возврате помещения.

- [ ] Договор и допсоглашения, выписка ЕГРН.
- [ ] Акт приёма-передачи и акт возврата.
- [ ] Платёжки и акт сверки.
- [ ] Претензия, предупреждение и доказательство отправки.
- [ ] Фото, видео и акты осмотра.

Расход	Сколько
Пошлина по иску 1 120 000 ₽	58 600 ₽
Мировое до решения	Возврат 70% пошлины
Расходы на представителя	В разумных пределах (ст. 110 АПК РФ)

РАЗДЕЛ 4

Образец иска

Основные пункты. Полный текст в Word.

Арбитражный суд города Москвы
Истец: ООО «_____», ИНН _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о взыскании арендной платы и неустойки, выселении

По договору аренды от «____» _____ 20__ г. № _____ истец передал ответчику нежилое помещение по акту. Арендная плата за _____ не внесена.

Претензия с предупреждением от «____» _____ оставлена без ответа. Просим взыскать долг, неустойку и обязать освободить помещение.

Прошу взыскать долг, неустойку и расходы по пошлине (ст. 330, 614, 619, 622 ГК РФ).

Договор, акт передачи, претензия, расчёт, квитанция об уплате пошлины.

Приложения: подпись, дата

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: споры по аренде нежилых помещений через суд**
   протектор.москва/blog/korporativnoe-pravo/dogovory-i-obsluzhivanie/spory-po-arende-nezhilyh-pomeshcheniy-cherez-sud

2. **Арбитражный юрист в Москве**
   протектор.москва/uslugi/arbitrazhnaya-praktika

3. **Образец иска (.docx)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_iska_o_vzyskanii_arendnoy_platy_2683.docx

4. **Калькулятор процентов по ст. 395 ГК РФ**
   протектор.москва/calculator-395-gk-rf

5. **Госпошлина в суд: калькулятор**
   протектор.москва/kalkulyator-gosposhliny

6. **Наши юристы**
   протектор.москва/uristy

Разберём вашу ситуацию до договора

Позвоните +7 (999) 337-64-57 или напишите в Telegram t.me/mProtektor — юрист оценит документы, перспективы и стоимость работы до подписания договора.

юридические услуги

ПРОТЕКТОР

КОНТАКТЫ

протектор.москва

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Москва, ул. Космонавтов, 18, корп. 2

Построить маршрут ↗

Гайд носит справочный характер и не заменяет консультацию по вашей ситуации. Нормы — по состоянию на октябрь 2026 года.
ООО «Протектор» · ИНН 9723230130 · ОГРН 1247700344770