ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2695 · ДОГОВОРЫ И ОБСЛУЖИВАНИЕ · 2026

Споры по аренде нежилых помещений: подборка позиций судов

Проверьте свою позицию по пяти признакам выигрыша, сравните аргументы, которые суды принимают и отклоняют, и посчитайте расходы. В конце образец отзыва арендатора на иск арендодателя.

1 Выиграю или проиграю: 5 признаков
2 Что принимают и что отклоняют
3 Доказательства и расходы
4 Образец отзыва



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

Выиграю или проиграю: 5 признаков

Чем больше ответов «да», тем сильнее позиция арендодателя. У арендатора наоборот: смотрите, чего не хватает истцу.

1. **Есть договор и акт приёма-передачи**
   Они фиксируют плату и дату начала пользования
   ☐ да ☐ нет

2. **Претензия ушла за 30 дней до иска**
   Опись вложения или протокол ЭДО (ч. 5 ст. 4 АПК РФ)
   ☐ да ☐ нет

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

4. **Расчёт долга и неустойки подтверждён**
   Акт сверки, платёжки, расчёт по дням
   ☐ да ☐ нет

5. **Арендодатель отвечал на письма арендатора**
   Молчание суд читает против него
   ☐ да ☐ нет

✓ **Оценим бесплатно**

Пришлите договор, акты и переписку: юрист скажет, чего не хватает и стоит ли идти в суд.

РАЗДЕЛ 2

Что принимают и что отклоняют

Суды Москвы повторяют одни и те же позиции.

Суд принимает	Суд отклоняет
Плата за пользование без регистрации договора (ст. 1102 ГК)	«Договор не зарегистрирован, платить не буду»
Снижение неустойки по ст. 333 с расчётом	Снижение без доказательств несоразмерности
Письмо по адресу из ЕГРЮЛ (ст. 165.1 ГК)	«Претензию я не получал»
Уменьшение платы при недоступности помещения	Зачёт ремонта без согласия арендодателя (ст. 623 ГК)

РАЗДЕЛ 3

Доказательства и расходы

Спор решают документы о передаче, оплате и отправке писем.

- [ ] Договор, 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 отзыва

Основные пункты. Полный текст в Word.

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

ОТЗЫВ НА ИСК

о взыскании арендной платы, неустойки и выселении

Претензия получена «____» _____, иск подан ранее 30 дней (ч. 5 ст. 4 АПК РФ).

Помещение не использовалось с «____» по «____» из-за _____; плата подлежит уменьшению. Неустойка несоразмерна (ст. 333 ГК РФ).

Прошу отказать в иске в части _____, снизить неустойку по ст. 333 ГК РФ.

Договор, акт передачи, письма о недостатках, расчёт неустойки.

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, судебная практика**
   протектор.москва/blog/korporativnoe-pravo/dogovory-i-obsluzhivanie/spory-po-arende-nezhilyh-pomeshcheniy-sudebnaya-praktika

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

3. **Образец отзыва (.docx)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_otzyva_na_isk_ob_arende_2695.docx

4. **Калькулятор судебных расходов**
   протектор.москва/calculator-sudebnyh-rashodov

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