ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2707 · ДОГОВОРЫ И ОБСЛУЖИВАНИЕ · 2026

Споры по аренде нежилых помещений: 9 ошибок и чек-лист

Проверьте себя по девяти пунктам до подачи иска или отзыва, оцените цену ошибок и возьмите образец претензии-предупреждения по ст. 619 ГК РФ.

1 9 ошибок одним взглядом
2 Цена ошибок
3 Чек-лист самопроверки
4 Образец претензии



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

9 ошибок одним взглядом

Формат: ошибка, последствие, норма.

Ошибка	Последствие	Норма
1. Нет актов передачи и возврата	Не доказать период долга	ст. 655, 622 ГК
2. Не проверен собственник	Платёж не тому лицу	ст. 651 ГК
3. Нет фото и актов осмотра	Слово против слова	ст. 65 АПК
4. Иск без 30 дней после претензии	Иск без рассмотрения	ч. 5 ст. 4 АПК
5. Нет предупреждения	Отказ в выселении	ст. 619 ГК
6. Неверен расчёт иска	Иск без движения	ст. 128 АПК
7. Нет заявления о снижении	Полная неустойка	ст. 333 ГК
8. Нет заявления о давности	Потеря довода	ст. 199 ГК
9. Пропущена апелляция	Исполнение решения	ч. 1 ст. 259 АПК

РАЗДЕЛ 2

Цена ошибок

Суммы условные, порядок потерь реальный.

Ситуация	Потеря
Иск раньше 30 дней после претензии	От 30 дней и повторная подача
Выселение без предупреждения	1–2 месяца на новый цикл
Неустойка 0,5% в день, 600 000 ₽, 30 дней	90 000 ₽ без снижения
Апелляция позже месяца	Только через восстановление срока

Не откладывайте

Чем раньше найдена ошибка, тем дешевле её исправить. После решения остаётся апелляция.

РАЗДЕЛ 3

Чек-лист самопроверки

Три отсутствующих пункта и больше — повод показать дело юристу.

- [ ] Есть договор, акт приёма-передачи и акт возврата.
- [ ] Выписка ЕГРН сверена, договор от года зарегистрирован.
- [ ] Состояние помещения зафиксировано.
- [ ] Претензия отправлена доказуемо, 30 дней прошло.
- [ ] Предупреждение по ст. 619 ГК направлено.
- [ ] Цена иска и пошлина пересчитаны.
- [ ] Заявлено о неустойке и давности.
- [ ] Картотека арбитражных дел отслеживается.
- [ ] Срок апелляции записан в календарь.

РАЗДЕЛ 4

Образец претензии

Основные пункты. Полный текст в Word.

Арендатору: ООО «_____», ИНН _____

От арендодателя: ООО «_____»

ПРЕТЕНЗИЯ-ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

по договору аренды нежилого помещения

Арендная плата не внесена за периоды _____, долг _____ руб. Прошу погасить долг в течение ____ рабочих дней.

В противном случае договор будет расторгнут по ст. 619 ГК РФ, а спор передан в Арбитражный суд города Москвы (ч. 5 ст. 4 АПК РФ).

Прошу оплатить долг и неустойку в срок.

Договор, акт приёма-передачи, акт сверки.

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, 9 ошибок**
   протектор.москва/blog/korporativnoe-pravo/dogovory-i-obsluzhivanie/spory-po-arende-nezhilyh-pomeshcheniy-oshibki

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

3. **Образец претензии (.docx)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_pretenzii_po_arende_2707.docx

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

5. **Условия и тарифы**
   протектор.москва/usloviya-tarify

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