

Досудебная претензия о взыскании задолженности по арендной плате: обязательность, срок, способ направления и доказательственное значение описи вложения

1. Краткая постановка вопроса

Арендодатель нежилого помещения (в запросе адресат и субъект названы противоречиво — «направить арендодателю... по факту неуплаты арендной платы», при этом далее указано «планирую судиться с арендатором») намерен направить контрагенту — ООО — досудебную претензию о взыскании задолженности по арендной плате за период с 08.07.2026 и выясняет: (1) обязательен ли претензионный порядок и какой срок ожидания применяется; (2) является ли заказное письмо с описью вложения единственным надлежащим способом направления или достаточно заказного письма с уведомлением о вручении и трек-номером; (3) какие доказательства направления и получения претензии суд признаёт достаточными и на кого ложится риск неполучения письма. Ниже разобраны все существенные версии прочтения запроса.

2. Раздел I. Субъектный состав и подведомственность: версии прочтения запроса

Версия А (основная): Игорь — арендодатель, претензия адресуется арендатору (ООО), спор — арбитражный

Формулировка «по факту неуплаты арендной платы» и указание на будущий спор «с арендатором» означают, что должник — арендатор, а слово «арендодателю» в первом предложении является опiskой. Требование — денежное, возникшее из договора аренды (ст. 606, 614 ГК РФ), сторонами выступают лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, поэтому спор подведомствен арбитражному суду (ч. 1, 2 ст. 27 АПК РФ), а досудебный порядок регулируется ч. 5 ст. 4 АПК РФ.

Вывод по версии А: применяются правила ч. 5 ст. 4 АПК РФ — 30 календарных дней со дня направления претензии, если договором не установлены иные срок и (или) порядок.

Версия В: Игорь — физическое лицо без статуса индивидуального предпринимателя

Если арендодатель не имеет статуса ИП, спор с ООО о взыскании арендной платы в практике рассматривается судом общей юрисдикции (критерий «субъектный состав + характер спора», ст. 22 ГПК РФ). Тогда досудебный порядок устанавливается ч. 4 ст. 3 ГПК РФ (аналогичное правило: 30 дней со дня направления претензии, если иные срок и порядок не установлены законом или договором), а последствие несоблюдения — оставление иска без рассмотрения (абз. 2 ст. 222 ГПК РФ).

Вывод по версии В: материально-правовое требование к претензии и способы её направления идентичны; меняется только процессуальная норма (ГПК РФ вместо АПК РФ) и суд. Рекомендация по описи вложения и адресату направления сохраняется полностью.

Версия С: претензия действительно адресуется арендодателю (Игорь — арендатор)

Такое прочтение возможно, если арендатор переплатил (внёс аванс, который не был отработан) и требует возврата. Тогда требование квалифицируется как возврат неосновательного обогащения (ст. 1102, 1103 ГК РФ) либо возврат аванса по расторгнутому договору, но ч. 5 ст. 4 АПК РФ прямо охватывает и требования «вследствие неосновательного обогащения», поэтому претензионный порядок и его 30-дневный срок действуют точно так же.

Вывод по версии С: процедурные ответы на все три вопроса запроса не меняются; меняется лишь расчёт (сумма переплаты, период пользования чужими средствами — ст. 395 ГК РФ).

3. Раздел II. Обязателен ли претензионный порядок при взыскании арендной платы

Версия 1: обязателен в силу закона (доминирующая)

Ч. 5 ст. 4 АПК РФ: гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, других сделок, вследствие неосновательного обогащения, могут быть переданы в арбитражный суд

после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом или договором.

Взыскание задолженности по арендной плате — классический пример такого спора. Последствия несоблюдения: - возврат искового заявления при подаче — п. 5 ч. 1 ст. 129 АПК РФ; - оставление иска без рассмотрения, если нарушение выявлено после принятия к производству, — ч. 2 ст. 148 АПК РФ; - документы, подтверждающие соблюдение порядка, прилагаются к иску — п. 7 ч. 1 ст. 126 АПК РФ.

Вывод по версии 1: да, претензия обязательна; без неё (или без выдержанного срока) иск не будет рассмотрен по существу.

Версия 2: договором установлены иной срок и (или) порядок — приоритет договора

Прямое указание ч. 5 ст. 4 АПК РФ («если иные срок и (или) порядок не установлены... договором») означает: если договор аренды предусматривает, например, 10-дневный срок, обязательное направление претензии по электронной почте, конкретный адрес, перечень приложений (акт сверки, расчёт), требование о подписании уполномоченным лицом — соблюдать нужно именно это. Толкование условий — по ст. 431 ГК РФ; свобода усмотрения — ст. 421 ГК РФ.

Вывод по версии 2: перед отправкой обязательно прочитать раздел договора о претензионном порядке; несоблюдение договорных формальностей (даже при формально отправленной претензии) даёт ответчику аргумент о несоблюдении порядка.

Версия 3: договор исключает претензионный порядок — конкурирующие позиции

- **Позиция 3.1:** стороны вправе установить «иной порядок», в том числе не предусматривающий направления претензии; тогда суд не требует претензии (буквальное прочтение ч. 5 ст. 4 АПК РФ).
- **Позиция 3.2:** обязательный досудебный порядок установлен законом и не может быть отменён соглашением; условие договора об отказе от претензии не принимается судом (защита процессуального механизма).

В условиях конкуренции этих подходов безопасно исходить из того, что претензию направить нужно в любом случае: это исключает риск оставления иска без рассмотрения и одновременно фиксирует момент, с которого

начисляются проценты/неустойка и направляется предупреждение по ст. 619 ГК РФ.

Вывод по версии 3: даже при наличии в договоре условия об отказе от претензии — направляйте; цена вопроса несопоставима с риском потери времени.

Версия 4: претензионный порядок не требуется

Не требуется он, в частности, для требований, не являющихся денежными (установление фактов, присуждение к исполнению в натуре, признание права), для дел о несостоятельности (банкротстве), а также в приказном производстве (гл. 29.1 АПК РФ), которое по своей природе не является исковым. Если задолженность бесспорна и укладывается в порог ст. 229.2 АПК РФ, возможен судебный приказ — это быстрее и дешевле.

Вывод по версии 4: при наличии спора о долге (а арендатор, как правило, возражает) путь через приказ неэффективен — приказ отменяется возражениями должника; претензия всё равно целесообразна.

4. Раздел III. Срок «ответа на претензию» и момент обращения в суд

1. **Срок ожидания (процессуальный).** 30 календарных дней **со дня направления** претензии, а не со дня её получения (ч. 5 ст. 4 АПК РФ). Днём направления считается дата приёма письма оператором связи (штампель на квитанции/описи), для электронной отправки — дата отправки сообщения.
2. **Договорной срок.** Если договором установлен иной срок (например, 5 рабочих дней), применяется он; при более длинном договорном сроке (60 дней) — тоже он.
3. **Собственный срок ответа в тексте претензии** (например, «прошу оплатить в течение 10 дней») юридически не сокращает 30-дневный срок ч. 5 ст. 4 АПК РФ, если иное не установлено договором. Это важно: многие ошибочно подают иск через 10 дней и получают возврат/оставление без рассмотрения.
4. **Спор о моменте:** если иск подан до истечения 30 дней — заявление подлежит возврату (п. 5 ч. 1 ст. 129 АПК РФ) либо оставлению без рассмотрения (ч. 2 ст. 148 АПК РФ); в практике встречается и подход, при котором суд, установив, что к дате заседания срок истёк, не применяет оставление без рассмотрения. Рассчитывать на второй подход нельзя — планируйте дату подачи за пределами срока.

Практический вывод: отсчитывайте 30 календарных дней от штемпеля на квитанции и подавайте иск на 31-й день (или позже); при договорном сроке — от него.

5. Раздел IV. Обязательна ли опись вложения: способы направления и их доказательственная сила

Нормативная рамка

Ни АПК РФ, ни ГК РФ не устанавливают **способа** направления претензии и не требуют именно описи вложения. Ч. 5 ст. 4 АПК РФ говорит лишь о «направлении претензии». Доказывание — по общим правилам: ст. 65 АПК РФ (бремя доказывания), ст. 71 АПК РФ (оценка доказательств), ст. 75 АПК РФ (письменные доказательства, включая документы, полученные посредством электронной связи). Виды почтовых отправлений и порядок приёма заказных писем с описью вложения определяются Правилами оказания услуг почтовой связи (утв. приказом Минцифры России от 17.04.2023 № 382) и ст. 2 Федерального закона от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи».

Сравнение способов

Способ	Доказательственная сила	Оценка
Заказное письмо с описью вложения (ф. 107) + уведомление о вручении (ф. 119)	Максимальная: подтверждает и факт отправки, и содержание вложения, и вручение/попытку вручения	Рекомендуемый вариант
Заказное письмо с уведомлением о вручении без описи + трек-номер + копия претензии	Обычно достаточно: подтверждает отправки по адресу и получение; содержание — презюмируется, но может оспариваться («в конверте был иной документ»)	Допустимый, но менее защищённый вариант
Ценное письмо с описью вложения	Аналогично заказному с описью, дороже	Избыточно для претензии
Нарочное вручение (отметка на копии: входящий номер, подпись, должность,	Очень высокая, если подписал уполномоченный представитель	Хорошее дополнение к письму

Способ	Доказательственная сила	Оценка
доверенность принявшего)		
Электронная почта	Надлежащее, если адрес согласован в договоре либо следует из практики взаимоотношений (ст. 165.1 ГК РФ; разъяснения Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, п. 65)	Вспомогательный канал, не единственный
Мессенджеры, факс	Низкая, оспоримо	Не использовать как основной канал

Аргументы «за опись вложения»

1. Опись фиксирует **содержание** отправления на момент приёма и заверяется работником почты — ответчик не сможет заявить, что в конверте был рекламный проспект или пустой лист.
2. При утрате или повреждении отправления опись вместе с квитанцией — основание для требований к оператору связи (ст. 34 Федерального закона № 176-ФЗ) и доказательство добросовестности отправителя.
3. В описи можно указать наименование и реквизиты документа («Претензия от __. __ № __ на сумму __ руб. с расчётом»), что снимает спор о тождестве направленного и представленного в суд документа.
4. Стоимость услуги незначительна по сравнению с риском оставления иска без рассмотрения и повторной уплаты госпошлины.

Аргументы «против»/ограничения

1. Закон не требует описи — суды в подавляющем большинстве принимают совокупность: квитанция об отправке заказного письма + копия претензии + отчёт об отслеживании + уведомление о вручении (либо конверт с отметкой о возврате).
2. Технический риск: ошибка в описи (неверное наименование, отсутствие даты/номера) может быть использована ответчиком для довода о направлении иного документа.

Конкурирующие позиции практики

- **Позиция 4.1 (либеральная):** соблюдение порядка подтверждается любыми доказательствами направления по надлежащему адресу; опись не обязательна, достаточно квитанции и трек-номера, особенно если ответчик

факт получения не отрицает и (или) претензия дублировалась по электронной почте, согласованной в договоре.

- **Позиция 4.2 (консервативная):** при отсутствии описи и при активном отрицании ответчиком получения именно претензии суд может признать факт направления недоказанным в части содержания; тогда требуются дополнительные доказательства (второй канал направления, проект претензии в переписке, ответ на претензию).

Практический вывод: опись вложения юридически не обязательна, но её смысл есть — она «закрывает» самый уязвимый элемент доказывания (содержание письма) за счёт минимальных расходов. Оптимальная комбинация: **заказное письмо с описью вложения ф. 107 и уведомлением о вручении ф. 119 + дублирование нарочно (отметка на копии) + дублирование на e-mail, указанный в договоре**. Если опись по каким-то причинам недоступна — заказное письмо с уведомлением, квитанцией и трек-номером в совокупности с копией претензии и вторым каналом направления обычно признаются достаточными.

6. Раздел V. Адрес направления и распределение риска неполучения претензии

1. **Адрес из ЕГРЮЛ — основной.** Юридическое лицо несёт риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, и риск отсутствия по этому адресу своего органа; сообщения, доставленные по адресу из ЕГРЮЛ, считаются полученными, даже если лицо там не находится (абз. 2–3 п. 3 ст. 54 ГК РФ; разъяснения — Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, п. 63).
2. **Доставка и «фикция получения».** Сообщение влечёт последствия с момента доставки адресату или его представителю; считается доставленным и тогда, когда поступило адресату, но по зависящим от него обстоятельствам не вручено либо адресат с ним не ознакомился (ст. 165.1 ГК РФ; Постановление Пленума ВС РФ № 25, п. 67–68). Возврат письма с отметкой «истёк срок хранения» досудебный порядок **не нарушает** — напротив, подтверждает его соблюдение.
3. **Договорный адрес.** Если в договоре указан иной адрес для корреспонденции, направляйте **по обоим адресам** (ЕГРЮЛ + договорный): это исключает спор о ненадлежащем адресате (см. разъяснения Постановления Пленума ВС РФ от 22.06.2021 № 18 о направлении претензии по адресу, указанному в договоре, а при его отсутствии — по адресу из ЕГРЮЛ; нумерацию пунктов следует сверять по официальному тексту).

4. **Электронная почта** — надлежащий канал только при согласовании в договоре или при доказанности практики взаимоотношений (ст. 165.1 ГК РФ; Пленум № 25, п. 65).
5. **Утрата письма оператором связи** — не «снимает» обязанность: получите справку/заявление на розыск (Правила № 382; ст. 34 Федерального закона № 176-ФЗ), направьте претензию повторно (с новым 30-дневным сроком) либо используйте второй канал.
6. **Нотариальная передача заявления** (ст. 86 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1) — максимально надёжный, но затратный способ: нотариус фиксирует содержание и факт передачи сообщения.

Практический вывод: риск неполучения письма лежит на арендаторе; ваша задача — доказать **направление** по надлежащему адресу. Направление по ЕГРЮЛ + договорному адресу + электронной почте полностью закрывает этот риск.

7. Раздел VI. Содержание претензии и её «двойная» функция

Обязательные и желательные элементы

1. Даты, номер претензии, реквизиты сторон, ссылка на договор аренды (дата, номер, объект).
2. Расчёт задолженности **по периодам** (месяц/квартал), с выделением НДС, при переменной части — с приложением счетов/актов.
3. Требование о погашении основного долга с указанием срока и банковских реквизитов.
4. Требование об уплате неустойки (ст. 330, 331 ГК РФ) или процентов (ст. 395 ГК РФ) с расчётом. **Важно:** если договором предусмотрена неустойка за нарушение денежного обязательства, проценты по ст. 395 ГК РФ не взыскиваются, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 4 ст. 395 ГК РФ). Соотношение неустойки и убытков — ст. 394 ГК РФ (по общему правилу убытки в части, не покрытой неустойкой; договором может быть предусмотрено взыскание убытков сверх неустойки).
5. Предупреждение о расторжении договора — если планируется прекращение аренды: арендодатель вправе требовать досрочного расторжения только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательства в разумный срок (абз. 3 ст. 619 ГК РФ); требование о расторжении заявляется после отказа или неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его

отсутствии — в 30-дневный срок (п. 2 ст. 452 ГК РФ). Одна претензия может совмещать: требование о погашении долга + предупреждение по ст. 619 ГК РФ + предложение расторгнуть договор.

6. Требование о возврате помещения и плате за просрочку возврата — если договор прекращён: арендатор обязан вернуть имущество в состоянии, обусловленном договором (ст. 622 ГК РФ); при невозврате арендодатель вправе требовать арендной платы за всё время просрочки, а если она не покрывает убытки — возмещения убытков; при договорной неустойке убытки взыскиваются в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором (п. 2, 3 ст. 622 ГК РФ).
7. Подпись уполномоченного лица (руководитель/представитель по доверенности), при необходимости — печать; приложения (расчёт, акт сверки, копии счетов).

Спорный момент: нужно ли включать в претензию неустойку/проценты

- **Позиция 6.1:** неустойка и проценты — акцессорные требования; при соблюдении порядка по основному долгу порядок считается соблюдённым и по ним; отдельного указания не требуется.
- **Позиция 6.2:** если в претензии заявлен только основной долг, а в иске впервые появляется неустойка за длительный период, суд может оставить иск без рассмотрения в соответствующей части.

Практический вывод: включайте расчёт неустойки/процентов в претензию — это лишает ответчика аргумента и одновременно стимулирует досудебное погашение.

Акт сверки и исковая давность

Акт сверки, подписанный уполномоченным лицом, может расцениваться как признание долга, прерывающее (точнее — свидетельствующее о признании, ст. 203 ГК РФ) течение срока исковой давности (общий срок — 3 года, ст. 196 ГК РФ; по обязательствам с определённым сроком исполнения срок течёт по окончании срока исполнения — п. 2 ст. 200 ГК РФ; по арендной плате — по каждому платежу отдельно, см. Постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43, п. 24; о признании долга — п. 20, 22 того же Постановления).

8. Раздел VII. Проблема периода «с 08.07.2026 по настоящее время»

Указанная дата начала просрочки на момент подготовки разбора относится к будущему времени. Возможны три версии, и каждая имеет разные последствия.

Версия 7.1: опечатка (имелся в виду более ранний год, например 2025)

Наиболее вероятно. Тогда: расчёт задолженности нужно составить **на дату направления претензии**, с разбивкой по периодам; при длительной просрочке проверить исковую давность (ст. 196, 200 ГК РФ; п. 24 Постановления Пленума ВС РФ № 43) и при необходимости ограничить период тремя годами, предшествующими дате иска. **Вывод:** претензия должна содержать тот же расчёт, который затем войдёт в иск.

Версия 7.2: договор аренды начинается (или возобновляется) с 08.07.2026

Тогда на текущую дату задолженности по арендной плате не существует: арендная плата — плата за пользование имуществом (п. 1 ст. 614 ГК РФ), взыскание платы за будущие периоды авансом не допускается. Исключения: (а) договором предусмотрена предоплата — тогда невнесение аванса является нарушением (ст. 309, 310, 614 ГК РФ); (б) договор прекращён, а имущество не возвращено — плата за фактическое пользование за время просрочки возврата (п. 2 ст. 622 ГК РФ). **Вывод:** претензия с таким периодом преждевременна и в этой части бесперспективна; скорректируйте период до фактически истёкших расчётных периодов.

Версия 7.3: 08.07.2026 — дата последнего платежа, после которой возникла задолженность

Тогда в претензии следует указать период образования долга (например, «за июль 2026 г. — не оплачен полностью»), а не «с 08.07.2026». **Вывод:** уточните формулировку, иначе ответчик заявит о несоответствии расчёта условиям договора.

Спор о расхождении суммы претензии и иска

- **Позиция 7.4:** увеличение суммы иска по сравнению с претензией (за счёт большего периода просрочки или перерасчёта неустойки) не

свидетельствует о несоблюдении порядка, если претензия содержала требование о взыскании долга по тому же договору.

- **Позиция 7.5:** взыскание за периоды, которые не были охвачены претензией, влечёт оставление иска без рассмотрения в соответствующей части.

Практический вывод: формулируйте претензию максимально широко по периодам («по состоянию на дату оплаты включительно») и прикладывайте расчёт — это нейтрализует обе позиции.

9. Раздел VIII. Итоговый алгоритм действий

1. Проверить раздел договора о претензионном порядке (срок, адрес, способ, приложения, требования к подписанию); при наличии условий — соблюсти их дословно.
2. Получить актуальную выписку из ЕГРЮЛ в отношении арендатора (адрес, статус, отсутствие записи о ликвидации/банкротстве).
3. Составить претензию: расчёт долга по периодам, неустойка/проценты (с учётом п. 4 ст. 395 ГК РФ), предупреждение по абз. 3 ст. 619 ГК РФ и предложение о расторжении (п. 2 ст. 452 ГК РФ) — если это планируется, банковские реквизиты, срок оплаты, подпись уполномоченного лица, приложения.
4. Направить: **заказным письмом с описью вложения (ф. 107) и уведомлением о вручении (ф. 119)** по адресу из ЕГРЮЛ и по договорному адресу; дополнительно — нарочно с отметкой на копии и (если согласовано) по электронной почте.
5. Сохранить: квитанции, чеки, второй экземпляр описи со штампом, копию претензии, отчёт об отслеживании (распечатка с сайта/приложения АО «Почта России»), уведомление о вручении либо конверт с отметкой о возврате.
6. Выждать 30 календарных дней со дня направления (или договорный срок) и только затем подавать иск; к иску приложить документы о направлении претензии (п. 7 ч. 1 ст. 126 АПК РФ).
7. При бесспорности долга и сумме в пределах порога ст. 229.2 АПК РФ — рассмотреть приказное производство (гл. 29.1 АПК РФ); при возражениях должника приказ отменяется, далее — иск.

10. Раздел IX. Оценка релевантности приложенных источников

- **Применяются:** ст. 394, 395 ГК РФ (неустойка/проценты и их соотношение), ст. 165.1 ГК РФ (доставка юридически значимых сообщений), ст. 619 ГК РФ (расторжение по требованию арендодателя и обязательное предупреждение), ст. 620 ГК РФ (расторжение по требованию арендатора — актуально для оценки рисков встречного иска), ст. 622 ГК РФ (возврат имущества и плата за просрочку), ст. 654 ГК РФ (размер арендной платы — существенное условие для зданий/сооружений).
- **Не применяются к данной ситуации:** ст. 663 ГК РФ (аренда предприятия — иной договорный институт), ст. 123.5 КАС РФ (административное приказное производство — не наш случай), нормы законопроекта/закона об организации перевозок легковым такси (иная сфера), фрагмент о переменной арендной плате и неустойках (источник 10) — относится к иным изменениям законодательства и не может использоваться как основание без проверки вступления в силу.

11. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 54 (п. 3), 165.1, 196, 200, 203, 309, 310, 330, 331, 394, 395, 400, 421, 431.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 606, 614, 616, 619, 620, 622, 650–655, 654, 1102, 1103.
3. Арбитражный процессуальный кодекс РФ: ст. 4 (ч. 5), 27, 65, 71, 75, 125, 126 (ч. 1 п. 7), 129 (ч. 1 п. 5), 148 (ч. 2), 229.2, гл. 29.1.
4. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 3 (ч. 4), 22, 222.
5. Федеральный закон от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи»: ст. 2, 34.
6. Правила оказания услуг почтовой связи, утв. приказом Минцифры России от 17.04.2023 № 382.
7. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1: ст. 86.
8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 63, 65, 67–68.
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 № 18 «О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства».
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»: п. 20, 22, 24.

Примечание для редакции: нумерацию пунктов постановлений Пленума ВС РФ № 18 и № 25, а также порог приказного производства по ст. 229.2 АПК РФ следует сверить с официальными текстами в актуальной редакции на дату публикации; выводы по существу от этого не зависят.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]