

# Аналитический отчёт по судебной практике

Составлено: 12 апреля 2026 г.

---

## Аналитический отчёт по судебной практике

---

### Взыскание платы за фактическое пользование недвижимостью после признания сделки купли-продажи недействительной: анализ практики арбитражных судов

---

#### Введение

Настоящий отчёт посвящён анализу судебной практики арбитражных судов Российской Федерации по спорам о взыскании неосновательного обогащения в виде платы за пользование объектом коммерческой недвижимости в период с момента его передачи покупателю до фактического возврата продавцу, в ситуации, когда сделка купли-продажи впоследствии признана недействительной.

Правовая проблематика данной категории дел охватывает несколько взаимосвязанных институтов: реституцию как следствие недействительности сделки, неосновательное обогащение, а также механизм расчёта платы за пользование имуществом в отсутствие договорных оснований. Практика арбитражных судов по данному вопросу не является единообразной, что обуславливает актуальность её системного изучения.

---

#### Обзор правового регулирования

Последствия недействительности сделки определяются статьёй 167 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), устанавливающей обязанность каждой из сторон вернуть другой всё полученное по сделке (двусторонняя реституция). При этом норма прямо предусматривает, что недействительная сделка не влечёт юридических последствий с момента её совершения.

В части платы за пользование имуществом в период до фактического возврата ключевое значение имеют следующие нормы:

- Статья 1102 ГК РФ — обязанность возвратить неосновательное обогащение, то есть имущество, приобретённое или сбережённое без установленных законом или договором оснований.
- Статья 1105 ГК РФ — обязанность возместить действительную стоимость пользования имуществом, если возврат его в натуре невозможен, а также при ином неосновательном пользовании чужим имуществом.
- Статья 1107 ГК РФ — обязанность приобретателя возместить потерпевшему доходы, которые он извлёк или должен был извлечь из неосновательно полученного имущества.
- Пункт 55 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 разъяснил, что при применении последствий недействительности сделки суд вправе взыскать плату за пользование имуществом за период владения на основании норм о неосновательном обогащении.

Таким образом, действующее правовое регулирование в целом допускает взыскание платы за фактическое пользование объектом недвижимости в период с момента его передачи до возврата — как самостоятельное последствие, применяемое параллельно с реституцией либо в рамках требования о взыскании неосновательного обогащения.

Вопрос о методе расчёта такой платы (рыночная арендная ставка, ставка по аналогичным сделкам, иной показатель) относится к числу дискуссионных и решается судами по-разному.

---

## **Анализ судебной практики**

### **Общая характеристика рассмотренных дел**

В рамках настоящего отчёта проанализировано шесть судебных дел арбитражных судов РФ, охватывающих период с 2015 по 2020 год. Все дела связаны с оспариванием сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости и последующим предъявлением требований о взыскании платы за пользование.

Номер дела	Суд	Год рассмотрения	Исход по требованию о плате
A63-8206/2015 ( <a href="#">карточка дела</a> )	АС Ставропольского края	2015–2016	Удовлетворено
A05-9336/2016 ( <a href="#">карточка дела</a> )	АС Архангельской области	2016–2017	Удовлетворено частично
A78-11211/2016 ( <a href="#">карточка дела</a> )	АС Забайкальского края	2016–2018	Отказано
A78-11564/2017 ( <a href="#">карточка дела</a> )	АС Забайкальского края	2017–2018	Удовлетворено
A60-14894/2019 ( <a href="#">карточка дела</a> )	АС Свердловской области	2019–2020	Удовлетворено
A65-35404/2019 ( <a href="#">карточка дела</a> )	АС Республики Татарстан	2019–2020	Удовлетворено частично

### **Дело А63-8206/2015 (Арбитражный суд Ставропольского края)**

По данному делу продавец обратился с иском о применении последствий недействительности договора купли-продажи нежилого помещения и взыскании с покупателя денежных средств за фактическое пользование объектом. Договор был признан ничтожным в связи с отчуждением имущества без согласия залогодержателя (статья 174.1 ГК РФ).

Суд пришёл к выводу, что покупатель, пользовавшийся объектом с момента передачи до возврата, обязан возместить продавцу стоимость такого пользования как неосновательное обогащение. Размер платы был определён на основании заключения независимого оценщика, установившего рыночную ставку аренды аналогичных объектов. Требование продавца было удовлетворено в полном объёме.

Позиция суда: пользование чужим имуществом в отсутствие правовых оснований (в том числе вследствие признания сделки недействительной) образует неосновательное обогащение на стороне пользователя, подлежащее возврату в денежном выражении по рыночной ставке.

### **Дело А05-9336/2016 (Арбитражный суд Архангельской области)**

Спор возник в связи с признанием недействительным договора купли-продажи производственного здания, заключённого в ходе процедуры банкротства продавца.

Конкурсный управляющий обратился с требованием о возврате объекта и взыскании платы за пользование за период более двух лет.

Суд удовлетворил требования частично: плата была взыскана, однако её размер был скорректирован с учётом реального состояния объекта на момент пользования, поскольку покупатель представил доказательства существенного износа здания, ограничивавшего возможность его коммерческого использования. Суд указал, что расчёт платы должен производиться исходя из реальной рыночной стоимости аренды объекта в том техническом состоянии, в котором он фактически находился в спорный период, а не из абстрактной ставки для аналогичного нового объекта.

Позиция суда: при определении размера неосновательного обогащения в виде платы за пользование объектом недвижимости необходимо учитывать его реальное техническое состояние, что может повлечь снижение размера взыскиваемой суммы относительно заявленной.

---

#### **Дело А78-11211/2016 (Арбитражный суд Забайкальского края)**

Данное дело представляет интерес с точки зрения позиции, расходящейся с преобладающим подходом. Суд рассматривал требование продавца о взыскании платы за пользование объектом после признания договора купли-продажи недействительным по основаниям статьи 173.1 ГК РФ (совершение сделки без необходимого согласия).

Суд отказал в удовлетворении требования о взыскании платы за пользование, сославшись на то, что истец не представил достаточных доказательств, подтверждающих, что ответчик фактически использовал объект в коммерческих целях и извлекал из него доходы. По мнению суда, само по себе нахождение имущества во владении покупателя не является безусловным основанием для взыскания платы — необходимо установить факт реального пользования и его экономический результат.

Позиция суда: бремя доказывания факта и объёма фактического пользования объектом лежит на истце; в отсутствие таких доказательств требование о взыскании платы удовлетворению не подлежит.

---

#### **Дело А78-11564/2017 (Арбитражный суд Забайкальского края)**

Дело рассматривалось тем же судом, что и предыдущее, однако при иных обстоятельствах. Договор купли-продажи нежилого помещения был признан недействительным вследствие введения одной из сторон в заблуждение (статья 178

ГК РФ). Продавец — индивидуальный предприниматель — предъявил иск о взыскании неосновательного обогащения за период пользования объектом.

В этом деле истец представил убедительную доказательственную базу: показания свидетелей, договоры субаренды, заключённые покупателем с третьими лицами, и отчёт оценщика. Суд удовлетворил иск, взыскав плату за пользование в полном объёме. При этом суд особо отметил, что факт последующего заключения покупателем договоров субаренды свидетельствует о коммерческом использовании объекта и подтверждает реальное обогащение ответчика за счёт истца.

Позиция суда: надлежащее документальное подтверждение факта пользования имуществом (в том числе через установление факта сдачи объекта в субаренду) является достаточным основанием для взыскания платы в размере рыночной арендной ставки.

---

#### **Дело А60-14894/2019 (Арбитражный суд Свердловской области)**

Предметом спора являлся объект торговой недвижимости — нежилое помещение в торговом центре. Договор купли-продажи был признан недействительным как заключённый под влиянием существенного заблуждения. Покупатель занимал помещение около трёх лет.

Суд удовлетворил требование продавца о взыскании платы за пользование, определив её размер на основании экспертного заключения. Примечательно, что суд отверг доводы ответчика о зачёте расходов, понесённых им на текущий ремонт объекта, указав, что данные расходы носили улучшительный характер и не могут уменьшать размер платы за пользование. Вопрос о компенсации стоимости улучшений был выделен в самостоятельное требование.

Позиция суда: расходы покупателя на содержание и ремонт объекта не подлежат зачёту против требования продавца о плате за пользование; данные требования разрешаются отдельно.

---

#### **Дело А65-35404/2019 (Арбитражный суд Республики Татарстан)**

Спор связан с оспариванием сделки по продаже административного здания. Договор был признан недействительным в связи с нарушением корпоративных процедур одобрения крупной сделки. Период пользования объектом составил около полутора лет.

Суд удовлетворил требование о взыскании платы частично: из заявленного периода был исключён промежуток времени, в течение которого покупатель предпринимал меры по возврату объекта, однако продавец уклонялся от его приёма. Суд указал, что в ситуации, когда покупатель предпринял разумные и документально подтверждённые действия по возврату имущества, а продавец неправомерно уклонился от его принятия, плата за пользование за соответствующий период взысканию не подлежит — в противном случае это означало бы возложение на покупателя ответственности за обстоятельства, находящиеся вне его контроля.

Позиция суда: если в период, за который заявлена плата, покупатель предпринимал добросовестные действия по возврату объекта, а продавец уклонялся от его принятия, взыскание платы за такой период противоречит принципу добросовестности (статья 10 ГК РФ).

---

## **Выводы и рекомендации**

### **Основные выводы**

По результатам анализа шести судебных дел можно сформулировать следующие выводы.

1. **Правомерность взыскания платы за пользование.** Арбитражные суды в подавляющем большинстве случаев признают обоснованность требования продавца о взыскании платы за фактическое пользование объектом недвижимости после признания договора купли-продажи недействительным. Правовым основанием служат нормы о неосновательном обогащении (статьи 1102, 1105, 1107 ГК РФ).
2. **Ключевая роль доказательственной базы.** Как показывает дело А78-11211/2016, суды не считают сам факт нахождения объекта во владении покупателя автоматически достаточным для взыскания платы. Продавец обязан доказать факт реального пользования. Наиболее убедительными доказательствами являются договоры субаренды, акты об эксплуатации объекта, показания свидетелей.
3. **Метод расчёта платы.** Суды, как правило, применяют рыночную арендную ставку, определяемую на основании независимой оценки или судебной экспертизы. При этом состояние объекта на момент пользования должно быть учтено при расчёте (дело А05-9336/2016).

4. Недопустимость зачёта расходов на содержание. Расходы покупателя на ремонт и содержание объекта не уменьшают размер платы за пользование и рассматриваются судами как самостоятельное требование (дело А60-14894/2019).
5. Ограничение периода взыскания при уклонении продавца от приёмки. Если продавец неправомерно уклонялся от принятия объекта, суды исключают соответствующий период из расчёта платы (дело А65-35404/2019).

#### **Рекомендации для продавца (истца)**

- Обеспечить документальное подтверждение факта реального пользования объектом ответчиком (акты осмотра, сведения из регистрирующих органов, договоры с контрагентами ответчика).
- Заблаговременно заказать отчёт независимого оценщика о рыночной ставке аренды аналогичных объектов с учётом их реального состояния в спорный период.
- Фиксировать направление требований о возврате объекта в письменной форме во избежание возможных возражений ответчика об уклонении истца от приёмки.
- При расчёте исковых требований учитывать вероятность корректировки судом заявленного периода и размера платы.

#### **Рекомендации для покупателя (ответчика)**

- Незамедлительно после вступления в силу решения о недействительности сделки предпринять меры по возврату объекта с надлежащим документированием каждого шага (уведомления, акты, переписка).
- Собрать доказательства состояния объекта на момент получения и на момент возврата для обоснования снижения арендной ставки.
- В случае несения расходов на улучшение объекта — предъявить встречное требование об их компенсации отдельно от возражений против иска о плате за пользование.

---

Настоящий отчёт подготовлен на основании материалов судебных дел арбитражных судов Российской Федерации и действующего гражданского законодательства. Выводы носят аналитический характер и не являются юридическим заключением применительно к конкретной ситуации.

---

Отчёт подготовлен с использованием Юрист ИИ · AI Agenta  
<https://aiagenta.ru>