

قضايا محاكم روسية حديثة

ترجمة آلية من الروسية إلى الإنجليزية

يتم تمييز كل عنصر مترجم وربطه بمصدره باللغة الأصلية في مكان الاستخدام.

قرارات محكمة حديثة • *The Valuation Engineer*

ويليام بيرت كرايتور • المجلد 1، العدد 2 • خريف 2026

DOI: 10.67330/sezt394

تنبيه إلى القراء. هذه الملخصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتبت لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نص حاسماً في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محام مؤهل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُري بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنى التحقق منه.



النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة الاتحاد الروسي وحده. وتستعرض ثلاثة أحكام بمصادرة العقارات، والإجراءات المتبعة لتحديد القيمة الكادسترالية للعقارات الفردية وفقاً للقيمة السوقية، والدعاوى القضائية المتعلقة بذلك، بالإضافة إلى قرارات فردية بشأن بيع أصول في إطار إجراءات الإفلاس، ومسؤولية المقيمين، وحصة العضو المنسحب، ومطالبة تأمينية.

يتم الحصول على قرارات المحاكم من الصحافة القانونية الروسية --- «أدفوكاتسكايا غازيتا» ووكالة «رابسي» --- حيث تُقرأ من خلال الترجمة الآلية ويتم ربطها عند نقطة الاستخدام؛ وقد رفضت قواعد البيانات الخاصة بالمحاكم السماح بالوصول إليها، ولم يتم الاطلاع على أي نص رسمي لأي حكم. تمت قراءة المادة 1.22 من القانون رقم 237-FZ في طبعة 28 ديسمبر 2025 على موقع «كونسلتانانت بلس» (ConsultantPlus) المتطابق، وليس على بوابة النشر الرسمية.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

روسيا --- المحكمة الدستورية بشأن هذا الإجراء

القيمة السوقية مضافاً إليها الخسائر، تُدفع قبل المصادرة: **22-P/2026. KS** 9 أبريل 2026. التعويض عن المصادرة لمصالح الدولة هو القيمة السوقية بالإضافة إلى الخسائر بما في ذلك الأرباح الفائتة، ويجب تحديد المبلغ المدعوم بتقرير المُقيمين ودفعه، أو إيداعه لدى كاتب عدل، قبل انتقال ملكية العقار. وعلى سبيل الخلفية، وخارج نطاق هذه الفترة، كان القرار 11-P KS المؤرخ 5 مارس 2020 قد قضى بأنه في الحالات التي تؤدي فيها مناطق حماية التراث إلى خفض القيمة المساحية لقطعة أرض من أكثر من 8.5 مليون إلى روبل واحد، يجب التعويض عن ذلك للمالك، دون الحاجة إلى إثبات أي شيء بخلاف انخفاض القيمة. وقد أعادت الهيئة الاقتصادية بالمحكمة العليا، 304-ES25-858 (23 يونيو 2025) قراراً بشأن مبنين غير سكنيين تم الاستيلاء عليهما --- المُقيمين التابعين للبلدية 7.3 مليون و 9.1 مليون، أي 6.5 مليون معاً؛ وخير المحكمة 4.13 مليون لكليهما، بالإضافة إلى 2.1 مليون إيجار ضائع --- لأن الربح الضائع لا يمكن استنتاجه من متوسط الإيجارات المطلوبة دون إثبات أن العقارات كان من الممكن تأجيرها فعلياً. ملاحظة: جميع الأخبار الروسية مأخوذة من الصحافة القانونية؛ فقد رفضت قواعد البيانات الخاصة بالمحاكم السماح بالوصول إليها ولم يتم الاطلاع على أي نص رسمي.

Source --- **22-P/2026: KS** <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dly>
<https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhi> 11-P/2020: KS ;a-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/
:VS 304-ES25-858 ;ma-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytki/
<https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v>
-avarynom-dome/

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

روسيا --- جدل واسع النطاق حول التقييم الجماعي

تعد الطعون في القيمة المساحية من بين أكبر مجموعات الدعاوى القضائية المتعلقة بالتقييم التي واجهتها هذه الإدارة. الموضوع تقني، وحجمه ضخم للغاية، والأسئلة التي يطرحها --- كيف يتم استبدال القيمة المحددة إدارياً بإثبات القيمة السوقية --- هي تلك التي تابعتها هذه الدراسة في جميع المناطق.

الإجراء اعتباراً من 1 يناير 2026. دخل أمر جديد بشأن تحديد القيمة المساحية على مستوى القيمة السوقية حيز التنفيذ في 1 يناير 2026. يُقدم الطلب إلى المؤسسة الإقليمية الممولة من الميزانية الحكومية --- *GBU (gosudarstvennoye byudzhethnoye uchrezhdeniye)* --- التي أجرت التقييم المساحي. أصبحت مرحلة ما قبل المحاكمة إلزامية الآن لجميع فئات مقدمي الطلبات: يجب التوجه إلى المؤسسة الحكومية ذات الميزانية الإقليمية أولاً، ولا يُتاح اللجوء إلى المحكمة إلا بعد الرفض أو بعد انقضاء مهلة المراجعة؛ ويمكن الطعن في أي قرار تصدره المؤسسة الحكومية ذات الميزانية الإقليمية.

يجب على مقدم الطلب تقديم تقرير من خبير تقييم يحدد القيمة السوقية. وتاريخ التقييم هو التاريخ الذي يحدده المُقيمين أنفسهم، وليس تاريخ التقييم الكادستري: بموجب المادة 1.22(7) من القانون رقم 237-FZ، يجب تقديم الطلب في غضون ستة أشهر من التاريخ الذي تم فيه التقييم السوق. يتم إعداد التقرير في شكل إلكتروني من قبل خبير تقييم ينتمي إلى منظمة ذاتية التنظيم --- وهي هيئة مهنية يُعتبر عضويتها بديلاً عن الترخيص الحكومي، وليس بالمعنى المقصود للمصطلح في مجال الأوراق المالية الأمريكية. لا توجد عمولة: تقرر وحدة الأعمال الحكومية (GBU) نفسها، في غضون ثلاثين يوماً، ولا تترتب على المراجعة أي رسوم حكومية أو تكاليف قضائية. ويجب على الدعوى القضائية اللاحقة تحديد العقار برقمه المساحي وعنوانه، وبيان القيمة المساحية المتنازع عليها والتاريخ الذي تم تحديده فيه، وبيان القيمة السوقية المطالب بها، وتقديم تقرير التقييم أو رأي خبير قضائي، وتقديم قرار الرفض الصادر عن وحدة تقييم العقارات (GBU).

الأثار المترتبة على المُقيمين. يُعد شرط التاريخ هو النقطة التي تحظى باهتمام مهني. يُعد التقرير ساري المفعول اعتباراً من تاريخ حالي يختاره المُقيمون، وله مدة صلاحية تبلغ ستة أشهر من ذلك التاريخ، وبعدها لا يمكنه دعم أي طلب. وتعتبر المهمة تقييمًا حاليًا مرتبطًا بموعد نهائي للتقديم، وليس تقييمًا بآثر رجعي.

كما تجدر الإشارة إلى المرحلة الإلزامية السابقة للمحاكمة باعتبارها تصميمًا مؤسسيًا. فهي تحيل عددًا هائلاً من النزاعات الفنية إلى الجهة التي أصدرت الرقم المعني، دون أي تكلفة على مقدم الطلب وضمن مهلة مدتها ثلاثون يوماً، وتحفظ بدور المحاكم للنزاعات التي لا تُحل خلال تلك الفترة. مهما كان رأي المرء في النظام الأوسع نطاقاً، فإن هذه محاولة جادة للتعامل مع نزاعات التقييم الجماعية على نطاق واسع.

ملاحظة حول نطاق البحث. يتناول هذا القسم الإجراءات المساحية الروسية لأنها تتميز بطابعها التقني، وحجمها الكبير، وأهميتها المنهجية المباشرة. وهي ليست آلية محايدة: فالفقرة 17 من المادة 1.22 من القانون رقم FZ-237 تمنح البلديات صراحةً حق الطعن في قرارات وحدة الأعمال الحكومية (GBU) التي تقل بشكل جوهري من القيمة المساحية، لأسباب تتعلق بالإيرادات الضريبية، كما أن هيئة المراجعة هي نفسها هيئة حكومية إقليمية. تعد الكيانات الفيدرالية في شمال القوقاز --- داغستان، الشيشان، إنغوشيا، أوسيتيا الشمالية --- ألانيا، كابردينو-بلكاريا، كاراشاي-تشيركيسيا، أديغيا، ومقاطعة ستافروبول --- جزءًا من الاتحاد الروسي وتخضع للنظام الاتحادي المذكور هنا؛ فهي ليست ولاية قضائية منفصلة ولا يتم مسحها بشكل منفصل عنه.

المصدر --- Russian, فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تعليق ممارس روسي على إجراءات القيمة المساحية لعام 2026. <https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html> {textenglish}

روسيا --- يمكن الطعن في القيمة الكادسترالية المسجلة في الأرشيف: 48-P/2026. KS 14 يوليو 2026. القيمة الكادسترالية التي لم تعد سارية المفعول ولكنها لا تزال مستخدمة كأساس ضريبي يمكن الطعن فيها وتحديد بها بالقيمة السوقية؛ فالقيمة السوقية لها الأسبقية باعتبارها تقييمًا فرديًا. وعلى النقيض من ذلك، رفضت (27 VS 304-ES25-3418 نوفمبر 2025) رفضت استرداد مبلغ 624 مليون روبل من الإيجار عن السنوات السابقة قبل إعادة تحديد القيمة المساحية البالغة 7.15 مليار إلى القيمة السوقية البالغة 3.5 مليار --- حيث يسري التصحيح على المستقبل فقط. ملاحظة: مصدرها الصحافة، كما هو مذكور أعلاه.

Source --- 48-P/2026: KS <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrovoy-stoimosti-dlya-nal> .ogoblozheniya/

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

روسيا --- عشرة بالمائة من القيمة المساحية، ومهلة التقادم. شقة أحد المفلسين --- القيمة المساحية 4.3 مليون، والتقييم الخاص بالمدير 2.3 مليون --- بيعت في 19 مارس 2019 بمبلغ 333,700 روبل، أي حوالي عشرة في المائة، بعد أن انخفض السعر المطلوب تدريجيًا من 9.2 مليون. وألغت المحاكم الأدنى درجة عملية البيع، معتبرة أن فترة التقادم البالغة سنة واحدة تبدأ من اليوم الذي علم فيه المالك بالتسجيل في السجل في عام 2021. وألغت المحكمة العليا (19 مايو 2026) قرار الإلغاء وأحالت القضية: فالمدة مرتبطة بالمزاد، ويجب على المحاكم تحديد متى كان ينبغي للمالك أن يعلم بالمخالفة. وفي القضية رقم 307-ES25-13338، شقة باعها شخص أعلن إفلاسه لاحقًا بمبلغ 5 مليون --- وهو ما يزيد عن قيمته المساحية البالغة 8.4 مليون، ويقل عن النطاق التقديري للخبراء الذي يبدأ من 3.6 مليون --- تم اعتبارها غير قابلة للطعن بناءً على فارق السعر وحده؛ وألغت المحكمة العليا ثلاثة أحكام صادرة عن محاكم أدنى درجة وأيدت حق الملكية للمشتري. كلا الحالتين مستمدتان من مصادر صحفية؛ ولم يتم تحديد تاريخ الحكم الثاني.

Source --- VS 78-KG26-8-K3 <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhily> :VS 307-ES25-13338 ;a-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/ https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20 :VS 307-ES25-13338 ;a-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/260423/311793565.html

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

روسيا --- يُعتبر التقرير موثقًا: VS 305-ES26-4150 يُعتبر تقرير المُقيمين البالغ 8.30 مليون روبل مقابل تقرير الخبير القضائي البالغ 3.24 مليون (4.21 مليون صافي بعد استبعاد التحسينات) موثقًا بموجب المادة 12 من قانون التقييم؛ ولا يُعد الخلاف حول السعر أساسًا للمطالبة بالتعويض ما لم يكن التقرير مخالفًا لقانون التقييم. المصدر: الصحافة.

Source --- VS 305-ES26-4150 <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arend> .atorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value
quarter. this category this in decisions No

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death
quarter. this category this in decisions No

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair
asset. operating

روسيا --- الثلاثون روبل التي حصل عليها الخبير. 25 أبريل 2025. حصة بنسبة ثلاثين في المائة قيمها الخبير بثلاثين روبل، مقابل صافي أصول في الميزانية العمومية يبلغ 5.74 مليون و ديون مشبوهة تبلغ 305 مليون مستحقة على الشركات التابعة: لا يجوز للمحكمة الاعتماد على الخبير وحده دون التحقق من البيانات الموضوعية للأصول. التعديلات على قانون الشركات المحدودة السارية اعتباراً من يناير 2026 تسمح الآن بتحديد صافي الأصول بالقيمة السوقية من قبل المُقيّمين --- وهو قانون، وليس حكماً قضائياً. مصدر: الصحافة.

<https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vysheds> :VS 305-ES24-23344 --- Source
.hego-iz-ooo/

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after
partition. and

روسيا --- القصف ليس «عملاً عسكرياً»: VS 305-ES24-1910. 3 فبراير 2025. لم تتمكن شركة التأمين من رفض تغطية الأضرار الناجمة عن القصف في منطقة بيلغورود بموجب استثناء الأعمال العسكرية؛ حيث تجاوز تقدير الخبير 104 ملايين روبل، بينما بلغت المطالبة 5.13 مليون. مصدر: الصحافة.

<https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyplatakh-za-povrezhde> :VS 305-ES24-1910 --- Source
.nie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/