

Недавние судебные дела в ЕС

Недавние судебные решения • «The Valuation Engineer»

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 1 • Лето 2026 г.

DOI:10.67330/r1yn1y02

Русский перевод, подготовленный с использованием искусственного интеллекта и прошедший редакционную проверку; английская версия является основной.

Объем и источники

Данный обзор составлен на основе общедоступных первоисточников, где это возможно — в первую очередь, официальной базы данных судебной практики Суда Европейского Союза (curia.europa.eu), базы данных HUDOC по делам Европейского суда по правам человека, опубликованных решений Федерального финансового суда (bundesfinanzhof.de), Федерального конституционного суда Германии (bverfg.de), L; например, egifrance для французской судебной практики, а также Верхнего трибунала (палата по земельным вопросам) Соединённого Королевства — а также из вторичных комментариев в профессиональных и академических публикациях. Решения на национальных языках были прочитаны в оригинале и описаны на английском языке; названия дел сохраняют оригинальное написание и диакритические знаки.

Базы данных по правовым исследованиям, доступные только по подписке (juris.de, beck-online, Westlaw UK, Lamy, Aranzadi), не используются. Решения национальных судов, находящихся на уровне ниже Верховного суда, анализируются выборочно, при этом приоритет отдается решениям, имеющим явное прецедентное или методологическое значение. Ссылки на судебные дела, приведенные в настоящем документе, следует сверять с официальным отчётом суда, прежде чем полагаться на них в практической деятельности или при дальнейшей публикации.

В данном базовом выпуске в качестве основных национальных юрисдикций рассматриваются Германия, Франция и Соединённое Королевство. Италия, Испания, Нидерланды и страны Северной Европы не рассматриваются отдельно в настоящем выпуске, но будут включены в последующие квартальные выпуски, если это будет оправдано. Швейцария, хотя и не входит в Европейский Союз, будет рассматриваться в будущих выпусках ввиду сильного методологического влияния швейцарских стандартов оценки на европейскую практику в целом.

Европейский нормативно-правовой контекст

Два события в сфере регулирования на уровне Европейского Союза существенно влияют на условия деятельности оценщиков, хотя ни одно из них само по себе не является судебным решением:

Закон ЕС об ИИ и автоматизированные модели оценки. Регламент (ЕС) 2024/1689 (Закон ЕС об ИИ) вступил в силу в 2024 году, при этом положения, применимые к системам ИИ с высоким уровнем риска, вступают в силу поэтапно до августа 2026 года. 19 мая 2026 года Европейская комиссия опубликовала проект руководящих принципов по классификации систем ИИ с высоким уровнем риска для консультаций с заинтересованными сторонами.

В Приложении III к Закону об ИИ оценка кредитоспособности в отношении физических лиц включена в число восьми категорий случаев использования, предположительно сопряженных с высоким риском, и в проекте руководящих принципов Комиссии эта категория подробно разъясняется. Поскольку автоматизированные модели оценки (AVM), используемые при выдаче ипотечных кредитов, мониторинге ипотечного портфеля и страховом андеррайтинге, функционально неотделимы от оценки кредитоспособности по соответствующим кредитам, AVM, эксплуатируемые кредитными учреждениями или страховщиками в пределах Европейского Союза, в большинстве случаев будут классифицироваться как системы искусственного интеллекта с высоким уровнем риска. Последствия в плане соблюдения нормативных требований включают обязательные системы управления рисками, механизмы контроля за управлением данными, автоматическую регистрацию с хранением журналов не менее шести месяцев, механизмы человеческого надзора, позволяющие операторам понимать и отменять решения системы, а также обязательства по мониторингу после вывода на рынок.

Последствия для оценщиков. Европейским оценщикам следует ожидать, что рабочие процессы, основанные на AVM и используемые их клиентами-кредиторами, будут объектом оценки с значительно ужесточенными требованиями к документации и обоснованности результатов. В тех случаях, когда оценщики предоставляют вводные данные для моделей, данные для калибровки или проводят экспертную проверку выводов AVM, эти виды деятельности сами по себе становятся элементами политики кредитора в области соблюдения нормативных требований в отношении ИИ с высоким уровнем риска.

Директива об энергетической эффективности зданий (переработанная редакция). Директива (ЕС) 2024/1275, переработанная редакция Директивы об энергетической эффективности зданий (EPBD), была опубликована в Официальном журнале 8 мая 2024 года и вступила в силу 28 мая 2024 года. Срок транспонирования для государств-членов — 29 мая 2026 года. Среди прочих положений переработанная EPBD требует от государств-членов уделять приоритетное внимание реновации 16 43 минимальные стандарты энергоэффективности (MEPS); требует строительства зданий с нулевыми выбросами для новых объектов общественного назначения с 2028 года и для всего нового строительства с 2030 года; а также предписывает проведение оценки углеродного следа на протяжении всего срока эксплуатации для новых зданий с 2030 года.

Последствия для оценщиков. Переработанная директива EPBD повлияет на оценку недвижимости по нескольким каналам: минимальные пороги энергоэффективности создают новую категорию устаревания, обусловленного необходимостью соблюдения нормативных требований; рейтинг сертификата энергетической эффективности (EPC) станет существенным фактором, определяющим цену как жилого, так и коммерческого фонда; а затраты на реконструкцию, необходимые для достижения соответствия требованиям, должны быть отражены в затратном подходе и при вычете остаточного срока экономической эксплуатации. Оценщикам также следует учитывать, что кредиторы, объектом оценки которых являются лица, подпадающие под действие Директивы об ипотечном кредитовании, будут все чаще требовать четкого учета рейтингов EPC и связанных с MEPS требований к капитальным затратам при оценке залогового имущества.

Примечания к последующим частям

В последующих ежеквартальных обзорах, основанных на данном базовом отчете, основное внимание будет уделяться изменениям: новым решениям, разрешению нерешенных вопросов, указанных в настоящем документе (в частности, рассмотрению Федеральным конституционным судом Германии дела № 1 *BvR 472/26*), а также законодательство государств-членов, транспонирующее переработанную Директиву по энергетической эффективности зданий (EPBD) в национальное право. Швейцарская правовая база, анализ решений верховных судов Италии и Испании, а также события в рамках деятельности *Конституционного совета* Франции будут добавлены по мере поступления соответствующих материалов.

Краткое изложение дел по юрисдикциям

Суд Европейского союза

***GR Real* (Дело C-351/23).** Суд Европейского союза, решение от 24 июня 2025 года.

Суд Европейского Союза вынес решение по предварительному запросу, поступившему от словацкого суда в связи с внесудебной процедурой обращения взыскания по ипотеке, в ходе которой потребители лишились своего семейного дома в результате аукциона, хотя судебное разбирательство по оспариванию потенциально недобросовестных условий договора еще не было завершено. Суд постановил, что гарантии защиты прав потребителей, предусмотренные Директивы 93/13/ЕЭС требуют, чтобы национальные процессуальные нормы допускали эффективную судебную проверку справедливости договорных условий до того, как ипотечное жилье может быть продано в рамках внесудебного обращения взыскания, и что процедуры, позволяющие окончательно осуществить продажу до завершения такой проверки, несовместимы с Директивой.

Последствия для оценщиков. Данное решение не является непосредственно делом об оценке, однако оно изменяет процессуальную среду, в которой заказываются и используются оценки ипотечного обеспечения. В ряде государствах-членах, где действуют внесудебные процедуры принудительного исполнения (в частности, в Словакии, Чешской Республике, Венгрии и странах Балтии), практическим следствием этого является замедление процесса принудительных аукционов и увеличение срока, в течение которого оценка залога, проведенная кредитором, используется в качестве основания. Оценщики, готовящие отчеты об оценке залога для целей принудительного взыскания в этих юрисдикциях, должны учитывать, что отчеты об оценке могут использоваться в течение более длительных периодов, чем ранее, и могут подвергаться проверке на соответствие рыночным изменениям, произошедшим в период между датой первоначальной оценки и окончательной продажей.

Европейский суд по правам человека

Снос здания в Баку (Азербайджан), решение от июля 2025 года. Европейский суд по правам человека, статья 1 Протокола № 1.

Европейский суд по правам человека установил нарушение права на мирное владение имуществом в связи со сносом и изъятием здания в Баку, которые были санкционированы после того, как власти сослались на риск землетрясения. Страсбургский суд установил, что национальные власти при определении размера компенсации не привели достаточных обоснований для отклонения отчета об оценке, представленного заявителями, и необоснованно приняли во

внимание только сумму, указанную в экспертном заключении, заказанном самим судом. Суд присудил в общей сложности € 75 000 в качестве компенсации материального ущерба, €3 000 в качестве компенсации морального ущерба и € 1 055 в качестве судебных издержек.

Последствия для оценщиков. Данное решение укрепляет линию судебной практики по статье 1 Протокола № 1, требующую, чтобы национальные суды мотивированно рассматривали противоречивые доказательства по оценке в рамках процедур изъятия, а отклонение отчёта об оценке заявителя в пользу экспертного заключения, заказанного судом, само по себе должно быть мотивированным. Для европейских оценщиков, работающих в сфере изъятия и справедливой компенсации, данное дело подчеркивает, что документальная обоснованность отчёта об оценке — четкое обоснование, подтверждающее выбор аналогов, выбор сопоставимых объектов, вывод корректировок и согласование окончательной стоимости — сама по себе является вопросом, затрагивающим основные права, когда отчёт представляется в поддержку иска против государства.

Франция

Кассационный суд, Торговая палата, 19 июня 2024 г., №°22-24.169. (Обсуждается в профессиональных комментариях вплоть до 2025 года.)

Кассационный суд постановил в рамках споров о рыночной стоимости (*valeur vénale*) в контексте налога на наследство, что продажа унаследованной недвижимости, произошедшая после наступления налогооблагающего события (смерти *наследодателя*), не может использоваться наследниками для пересмотра в сторону понижения первоначально заявленной «*valeur vénale*», даже если цена продажи, состоявшейся после наступления события, значительно ниже, а сама продажа произошла в течение нескольких месяцев после смерти. В данном решении применяется принцип, согласно которому «*valeur vénale*» для целей налога на наследство определяется по состоянию на дату налогооблагающего события и не корректируется с учетом последующих сделок с той же недвижимостью.

Последствия для оценщиков. Данное решение подтверждает строгую приверженность принципу «даты оценки» в практике начисления налога на наследство во Франции и ограничивает значимость сделок купли-продажи, заключенных после даты оценки, в качестве ретроспективных доказательств стоимости. Оценщики, готовящие оценки для целей налога на наследство во Франции, должны подготовить исчерпывающие данные о сопоставимых сделках, основанные на сделках, *совершённых* на дату оценки *или до* неё, и не должны представлять сделки купли-продажи самого объекта оценки, заключённые после даты оценки, в качестве подтверждающих доказательств. Аналогичная аргументация, вероятно, будет применима и к налогу на дарение (*droits de donation*), и к налогу на имущество (*IFI*).

Кассационный суд, 3-я^е-я гражданская палата, 8 января 2026 г., №°23-22.803. Досудебные (внесудебные) экспертные отчёты.

Третья гражданская палата Кассационного суда вынесла постановление, пересматривающее правовую значимость отчётов, подготовленных в порядке внесудебного урегулирования, в гражданском судопроизводстве Франции. Данное решение является следствием более широкой процессуальной реформы, осуществлённой декретом «» от 18 июля 2025 года, в соответствии с которым медиация и внесудебное урегулирование споров стали нормой по умолчанию в гражданском процессе. Суд разъяснил, что экспертные отчёты, подготовленные по договорной инициативе одной из сторон, тем не менее могут быть приняты в качестве доказательств и им

может быть придан вес при условии соблюдения принципа состязательности и после оценки судом независимости эксперта и его методологии.

Последствия для оценщиков. Данное решение укрепляет доказательную силу *экспертных заключений по недвижимости*, подготовленных вне рамок системы судебных экспертов, назначаемых судом (*experts judiciaires*), при условии, что в отчёте соблюдены методологические стандарты профессии и задокументирована независимость эксперта. Для французских оценщиков, занимающихся спорными оценками в рамках наследственных, разводных или коммерческих споров, данное решение создает более прочную основу для того, чтобы отчёты, подготовленные по заказу клиента, могли цитироваться и использоваться в последующих судебных разбирательствах. Соответственно, особую важность приобретает тщательное документирование независимости (отсутствие подчиненности, экономической заинтересованности или семейных связей с клиентом) и применение методов, предписанных профессиональными стандартами.

Германия

Федеральный финансовый суд, постановления от 12 ноября 2025 г. (II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25). Трилогия по *федеральной модели налога на недвижимость — конституционность реформированной системы оценки недвижимости для целей налогообложения*. Вторая палата Федерального финансового суда Германии (*Bundesfinanzhof*, BFH) в ходе рассмотрения трёх параллельных апелляционных дел постановила, что положения метода оценки на основе капитализации дохода (*Ertragswertverfahren*), применяемого в рамках так называемой «*федеральной модели*» (*Bundesmodell*) для оценки жилой недвижимости в одиннадцати федеральных землях Германии в целях реформированного налога на недвижимость (*Grundsteuer*), вступающего в силу с 1 января 2025 года, соответствуют Конституции. Истцами выступили владельцы квартир в Северной Рейн-Вестфалии, Саксонии и Берлине, которые оспорили свои налоговые оценки на том основании, что установленные правила оценки нарушают общий принцип равенства (статья 3, пункт 1 Основного закона) и приводят к систематически неточным результатам оценки.

Федеральный финансовый суд (BFH) постановил, что законодатель создал систему оценки, *концептуально ориентированную на рыночную стоимость (konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt)* и призванную приблизить, в среднем по всем оцениваемым объектам недвижимости, «объективно реалистичную стоимость недвижимости» в пределах диапазона справедливой рыночной стоимости (*gemeiner Wert*). Суд пришел к выводу, что законодатель не превысил допустимые рамки при сопоставлении целей системы оценки с неизбежными для такой системы неравенствами, и что значительный вес, приданный предотвращению повторного «отставания в оценке» посредством автоматизированного периодического обновления, является конституционно допустимым. Федеральный финансовый суд (BFH) также подчеркнул, что налогоплательщики сохраняют возможность, установленную ранее в постановлениях BFH «*Beschlüsse*» от 27 мая 2024 г. (II B 78/23 и II B 79/23), доказать более низкую справедливую рыночную стоимость (*gemeiner Wert*) посредством квалифицированной оценки в соответствии с §198 BewG, при этом более низкая стоимость должна быть подтверждена отчётом об оценке, составленным государственно уполномоченным оценщиком недвижимости с применением признанных методов оценки.

Конституционная жалоба (*Verfassungsbeschwerde*), поданная при поддержке организаций «*Bund der Steuerzahler Deutschland*» и «*Haus & Grund Deutschland*», в настоящее время находится на

рассмотрении в Федеральном конституционном суде (*Bundesverfassungsgericht*) под номером дела 1 BvR 472/26.

Последствия для оценщиков. Эта трилогия представляет собой наиболее значимую судебную практику Германии в области оценки недвижимости за рассматриваемый период. Для оценщиков основным практическим следствием является возросший спрос на экспертизы рыночной стоимости (§ 198 BewG) по «более низкой стоимости» (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) в тех случаях, когда *Grundsteuerwert*, определенный в соответствии с *Bundesmodell*, превышает фактическую рыночную стоимость объекта оценки. Явное одобрение этого подхода со стороны Федерального финансового суда (BFH) в сочетании с его общей приверженностью «*Бундесмоделю*» означает, что отчет об оценке теперь является действующим механизмом для индивидуального освобождения налогоплательщиков от систематической завышенной оценки. Оценщикам следует ожидать устойчивого роста количества заказов на такие отчеты и обеспечить соблюдение методологии ImmoWertV 2021 и требований п§а 198 BewG. Находящееся на рассмотрении конституционное жалоба в Федеральном конституционном суде (1 BvR 472/26) будет иметь важное значение для отслеживания любых дальнейших изменений в данной нормативной базе и, как ожидается, станет основным объектом оценки следующего квартального выпуска.

Федеральный финансовый суд, решение от 7 октября 2025 г., IX R 26/24. Распределение покупной цены между земельным участком и зданием (*Kaufpreisaufteilung*). В деле о налоге на доходы, касающемся амортизации (*Absetzung für Abnutzung*, AfA) недвижимости, сдаваемой в аренду, Девятый сенат Федерального налогового суда рассмотрел методику распределения договорной покупной цены между подлежащей амортизации земельной составляющей (*Grund und Boden*) и подлежащей амортизации строительной составляющей (*Gebäude*). Истцы оспаривали использование судом низшей инстанции стандартных значений стоимости земельных участков (*Bodenrichtwerte*) на том основании, что исходная база данных не была достоверно задокументирована в отношении конкретного местоположения объекта оценки.

Последствия для оценщиков. Данное решение продолжает линию судебной практики Федерального финансового суда (BFH) (в частности, вышеупомянутое решение BFH II R 25/24 от 12 ноября 2025 года, а также более раннее решение BFH IX R 12/21 от 20 сентября 2022 года), подтверждающую, что ImmoWertV является источником признанных принципов оценки для распределения покупной цены. Данное дело также иллюстрирует важность базы данных, лежащей в основе *Bodenrichtwerte*: если *Gutachterausschüsse* (экспертные оценочные комитеты) не располагают достаточными данными о сопоставимых сделках купли-продажи для конкретного местоположения, *Bodenrichtwert* может быть оспорен по причинам, связанным с качеством данных. Для оценщиков, готовящих заключения по распределению покупной цены или по базе амортизации, это означает, что документация, подтверждающая базу данных *Bodenrichtwert*, включая лежащий в ее основе сборник данных о покупных ценах (*Kaufpreissammlung*), становится неотъемлемой частью обоснованного анализа.

Великобритания

Мехраниса Аликхан Ахмед Хан против Городского совета Вулверхэмптона. Верхний трибунал (палата по земельным вопросам), 2025 г.

Верхний трибунал (палата по земельным вопросам) подтвердил, что надлежащей датой оцен-

ки для определения размера компенсации за принудительное отчуждение является дата, когда право собственности на недвижимость переходит к органу, осуществляющему отчуждение, в соответствии с общим заявлением о переходе права собственности (GVD). Трибунал также рассмотрел вопрос о взаимосвязи между оценками, произведенными в момент события, и ретроспективными оценками: в рассматриваемом деле первоначальная оценка местного органа власти, произведенная сразу после GVD, составила £ 150 000, в то время как вторая оценка, подготовленная в 2025 году в ходе разбирательства в трибунале со ссылкой на предполагаемую дату перехода права собственности через три месяца после уведомления собственника, составила £ 120 000. Несмотря на то что трибунал подтвердил законную дату оценки, он отдал предпочтение цифре, рассчитанной ближе по времени к дате вынесения решения о принудительном отчуждении, что привело к выплате истцу более высокой суммы.

Выводы для оценщиков. Данное решение носит методологический характер и содержит полезные рекомендации для британских оценщиков, работающих в сфере принудительного отчуждения. Хотя юридической датой оценки является дата перехода права собственности, предпочтение, которое трибунал отдаёт оценке, произведённой в момент события, по сравнению с ретроспективной оценкой, подготовленной спустя годы, но с той же юридической датой оценки, показывает, что рыночные данные, полученные в момент события, имеют практический вес даже в тех случаях, когда они формально не были бы допустимы на саму дату перехода права собственности. Оценщики должны обеспечить, чтобы отчёты об оценке, подготовленные вблизи даты вступления в силу, сопровождались достаточными подтверждающими доказательствами, чтобы служить в качестве основного документа, предвидя, что в ходе последующих разбирательств в трибунале может быть отдано предпочтение отчёту, составленному на момент оценки, а не ретроспективной реконструкции.