

Недавние судебные дела на Южном Кавказе

ПЕРЕВОД НА АНГЛИЙСКИЙ ЯЗЫК, ВЫПОЛНЕННЫЙ AI, С ГРУЗИНСКОГО, АРМЯНСКОГО И АЗЕРБАЙДЖАНСКОГО ЯЗЫКОВ

Каждый перевод помечен и сопровождается ссылкой на источник на языке оригинала в месте использования; грузинский и армянский языки транслитерированы, азербайджанский язык представлен латинским алфавитом.

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

Уильям Берт Крейтор • Том 1, № 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/h9bnht79

Примечание для читателей. Эти обзоры представляют собой собственное изложение Журналом судебных решений и правовых актов, составленное для специалистов по оценке. Они не являются юридической консультацией. Если понимание решения или положения имеет решающее значение для дела, читателю следует обратиться к официальному тексту и получить совет юриста, имеющего право практики в соответствующей юрисдикции. Многие источники написаны не на английском языке и были прочитаны в машинном переводе, который может содержать ошибки; каждый такой материал помечен, а ссылка на источник на языке оригинала приведена, чтобы его можно было проверить.



Юрисдикции, охваченные в данном выпуске, обозначены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

Данная статья посвящена оценке долей в недвижимом имуществе в трех государствах Южного Кавказа. Вес статьи приходится на принудительное отчуждение — изъятие (), то есть изъятие частной собственности государством, которое в США называется «правом принудительного отчуждения» () (или «конфискацией») — а также на том, как устанавливается компенсация за это, поскольку именно это является той частью данной области, о которой составляется отчет в этих штатах; регистрационные и кадастровые материалы, рассматриваемые ниже, относятся к тому же объекту оценки и не являются отступлением от него.

Южный Кавказ включает три суверенных государства, расположенных между Черным и Каспийским морями: Грузию, Армению и Азербайджан. Все три страны рассматриваются ниже. **Грузия** является кандидатом на вступление в Европейский союз; **Армения** и **Азербайджан** не являются его членами. Все три государства являются членами Совета Европы и участниками Европейской конвенции о защите прав человека, статья 1 Протокола № 1 которой обеспечивает защиту недвижимости.

Северный Кавказ — Дагестан, Чечня, Ингушетия, Северная Осетия — Алания, Кабардино-Балкария, Карачаево-Черкесия, Адыгея и Ставропольский край — не входят в данный выпуск: это федеральные объекты оценки Российской Федерации, на которые распространяется федеральный режим, указанный в разделе «Недавние судебные дела в России» (C11) данного выпуска.

Источник. Материалы, прочитанные на языке, отличном от английского, помечаются в месте использования с указанием **источника**, содержащим ссылку на оригинал; грузинские и армянские термины транслитерируются, при этом оригинальный алфавит сохраняется в протоколе проверки отдела. Любые комментарии данного отдела относительно решения представляют собой его собственное резюме на английском языке, а не перевод текста суда. Ссылки на судебные дела и нормативные акты должны проверяться по официальному отчету или официальному вестнику перед тем, как на них полагаться.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

Три юрисдикции, три различных законодательных меры и крайне мало опубликованной судебной практики. Обзоры по странам приведены в полном объеме в данном разделе; если какое-либо решение не было найдено, это свидетельствует о том, какую информацию публикуют данные государства.

Грузия — рыночная стоимость, установленная по соглашению или определенная судом

Законодательный акт. Нормативно-правовым актом является Закон Грузии от 23 июля 1999 г. № 2349 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*, в английском переводе, опубликованном в «Законодательном вестнике» «О порядке изъятия недвижимости для удовлетворения насущных социальных потребностей» — принят Парламентом Грузии и опубликован в официальном вестнике (LHG — Законодательный вестник Грузии,

официальный государственный журнал, в котором публикуются законы — № 40(47), 11 августа 1999 г.). Консолидированный текст, приведённый здесь, представляет собой окончательную консолидацию от 13 июня 2023 г., опубликованную на официальном портале matsne.gov.ge вместе с официальным английским переводом. Отдельный Органический закон от 11 ноября 1997 г. № 1054, «О порядке изъятия недвижимости в случае крайней необходимости обеспечения общественных нужд», регулирует чрезвычайные ситуации (военное положение, стихийные бедствия, эпидемии), также на основе «полной и справедливой компенсации, выплачиваемой заранее»; он здесь далее не рассматривается.

Конституционным основанием служит статья 19 Конституции Грузии. Её пункт 3, в редакции конституционных законов 2017–2018 годов: изъятие допускается «в случаях насущной общественной необходимости, непосредственно предусмотренных законом, на основании решения суда или в случае крайней необходимости, установленной органическим законом, при условии выплаты предварительной, полной и справедливой компенсации. Компенсация освобождается от любых налогов и сборов».

Закон. Закон определяет компенсацию на основе рыночной стоимости. Статья 1(f): компенсация — это «предварительная, полная и справедливая компенсация . . . в обмен на недвижимость, изъятая у владельца, путем выплаты денежной суммы или передачи другой недвижимости, имеющей ту же рыночную стоимость, что и изъятая недвижимость» — *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (другая недвижимость, имеющая рыночную стоимость изъятной недвижимости). Статья 6(2) превращает собственную оценку изъятия в минимальный порог: компенсация «должна быть полной, справедливой и выплачиваться заранее, а также не должна быть меньше суммы, определенной изъятием на основании оценки»; недвижимость в натуральной форме может быть предоставлена в качестве замены только с согласия собственника, а компенсация освобождается от налогов и сборов.

Дата. В законе отсутствует положение о дате оценки (под датой оценки понимается дата, на которую ориентируется заключение об оценке). Ни одна статья не привязывает рыночную стоимость к решению суда, передаче владения или какому-либо иному моменту; единственным временным правилом является правило об урожае, указанное ниже. Вопрос о дате остается на усмотрение экспертов и судов в рамках их оценочной практики.

Кто проводит оценку. Три этапа. До начала переговоров экспроприатор обязан за свой счет и «при содействии независимого эксперта» провести оценку недвижимости и определить предполагаемый размер компенсации (статья 6(1)); собственник вправе привлечь других независимых экспертов за свой счет. Если стороны не придут к соглашению «о рыночной стоимости недвижимости и размере компенсации», любая из них может подать иск в суд соответствующей юрисдикции в соответствии с гражданским законодательством (статья 8(1)), и суд может назначить независимого эксперта в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом, который представляет отчет «о рыночной стоимости недвижимости, подлежащей изъятию», а также любого объекта недвижимости, предлагаемого в обмен; «окончательная оценка . . . производится судом» на основании данного заключения и доказательств сторон (статья 9). Экспроприатор несет все расходы сторон, включая судебные издержки и расходы на оценку (статья 10).

Что не учитывается. Закон не содержит положений об игнорировании схемы, повышении стоимости или зачете (игнорирование схемы подразумевает неучет изменений стоимости, вы-

званных государственным проектом, лежащим в основе изъятия — то, что в американской практике называется правилом «влияния проекта» или правилом «объема проекта»; повышение стоимости — это рост стоимости удержанной собственником земли, вызванный этим проектом; а зачет вычитает этот рост из компенсации): ничто не предписывает, чтобы увеличение или уменьшение стоимости, вызванное проектом, осуществляющим изъятие, не учитывалось при оценке. Единственное исключение действует в ущерб владельцу: согласно статье 11 сельскохозяйственные земли оцениваются с учетом урожая на корню, рассчитанного исходя из дохода, который владелец получил бы в текущем экономическом году, но «если посев сельскохозяйственных земель завершен после оценки недвижимости, стоимость урожая не принимается во внимание» — исключение, связанное с повышением стоимости после оценки, знакомое по другим нормативным актам, рассматриваемым в данном обзоре.

Частичная и связанная недвижимость. Формулы оценки остаточной стоимости не существует. Статья 6(4) требует, чтобы предложение о выкупе включало компенсацию также за недвижимость «размер, форма и состояние которой незначительны или которое имеет меньшую ценность из-за невозможности его использования, но которое связано с выкупаемой недвижимостью и которое бесполезно без такой недвижимости» — связанная недвижимость, ставшая бесполезной в результате изъятия, выкупается вместе с ней.

Страсбургская записка. В деле *«Грузия против России (IV)»* (простое возмещение — отдельный этап Европейского суда по правам человека, связанный с выплатой компенсации в соответствии со статьей 41 Конвенции после установления факта нарушения), № 39611/18, палата Второго секции этого Суда («Страсбург»; комитеты и палаты являются его инстанциями, стоящими ниже Большой палаты) от 14 октября 2025 года обязала Россию выплатить Грузии 253 018 000 евро в относительно примерно 30 000 пострадавших от «ограничения» административных границ (возвод заборов и других физических барьеров вдоль этих линий), из которых 224 250 000 евро относятся к нарушениям статьи 8 и статьи 1 Протокола № 1, установленным в отношении по меньшей мере 23 000 этнических грузин, лишившихся домов, земли и недвижимости. Департамент предоставляет отчет о присужденной компенсации исключительно в качестве сведения о размере компенсации: речь идет о массовом межгосударственном решении по делу о нарушении прав человека, расчёт которого производится на душу населения, а не на основе внутреннего законодательства об оценке имущества, и оно не имеет отношения к указанной выше мере, предусмотренной законодательством. Дело *«Таганова и другие против Грузии и России»* (17 декабря 2024 г., №№ 18102/04 и др.), касающееся перемещенных домовладельцев в Абхазии, указано по той же причине и не рассматривается. В качестве контекста для обоих дел: Статья 5(1) Закона Грузии «Об оккупированных территориях» (№ 431 от 23 октября 2008 г.) объявляет любую сделку с недвижимостью, заключённую на оккупированных территориях в нарушение грузинского законодательства, недействительной с момента её заключения.

Грузия является кандидатом на вступление в Европейский союз, членом Совета Европы и участником Европейской конвенции о правах человека; размер компенсации, как и во всех других случаях, рассматриваемых в данном обзоре, определяется национальным законодательством.

Последствия для оценщиков. Грузинская инструкция представляет собой инструкцию о рыночной стоимости с необычно открытой процедурной основой. Экспертная оценка экспроприатора является установленным законом минимальным пределом, а не верхним пределом —

компенсация «не должна быть меньше» этой суммы — поэтому собственные экспертные заключения собственника действуют только в сторону увеличения суммы. А поскольку в законе не установлена дата оценки, сама дата является предметом доказательств и представления: на растущем рынке разница между ранней оценкой экспроприатора и стоимостью, установленной судом при окончательной оценке, не регулируется текстом закона, и оценщик должен указать предполагаемую дату и степень зависимости от неё.

Завершение кадастровой регистрации. В Грузии 1 января 2026 года завершилась программа систематической регистрации земельных участков. По данным Национального агентства государственного реестра, по состоянию на 1 декабря 2025 года было бесплатно обследовано 2 094 707 земельных участков площадью 1 101 570 гектаров были обследованы без взимания платы с владельцев, что в ходе этой программы более 1,4 миллиона граждан стали зарегистрированными землевладельцами, а охват кадастрового учета превысил девяносто пять процентов. С той даты регистрация ведётся эпизодически, по заявлению.

Последствия для оценщиков. Это наиболее значимое событие в Грузии за данный период с точки зрения практики оценки, и оно носит скорее административный, чем судебный характер. Кадастр, охватывающий практически всю страну, меняет доказательную базу: идентификация объекта оценки, его границ и аналогичных участков перестает быть препятствием, каким она была ранее, и грузинская оценка, которая по-прежнему рассматривает зарегистрированные данные как недостоверные, должна обосновывать это в конкретном случае, а не в качестве общего утверждения. При этом следует учитывать, что охват не равнозначен точности, и что участки, зарегистрированные в ходе свободного систематического обследования, не были по отдельности оспорены.

Тбилисская комиссия и пределы кассационного производства. В деле № bs-1267(k-25), решение по которому было вынесено 18 марта 2026 года, Административная палата Верховного суда отклонила как недопустимую кассационную жалобу, поданную комиссией мэра Тбилиси, которая признает право собственности на произвольно занятый земельный участок. Речь шла о недвижимости площадью 367 квадратных метров в районе улицы Кутаиси № 59. Решение касается приемлемости самой апелляции комиссии, а не размера возможной компенсации.

Tordia — снова цена промедления. В деле «*Tordia and Others v. Georgia*» (заявление № 24060/23, 9 декабря 2025 г.) Европейский суд по правам человека установил нарушения статей 6 и 13 в связи с разбирательством по восстановлению имущественных прав в отношении недвижимости акции «Тбиливиамшени» длилось с 2 июля 2013 года по 8 августа 2024 года, и присудил 2 300 евро каждому заявителю. Компенсация выплачивается за задержку, а не за самую недвижимость; однако одиннадцать лет, прошедших между подачей иска и вынесением решения, являются фактом, характеризующим судебную инстанцию, в которой будет проверяться грузинское экспертное заключение об оценке, а в разделе, посвящённом Египту, в этом выпуске приводится соответствующий аргумент о том, как задержка влияет на саму сумму.

Примечание о проверке — Приведенные выше положения были прочитаны в официальном английском переводе и сверялись с консолидированным текстом на грузинском языке (окончательная консолидация от 13 июня 2023 г.) на сайте matsne.gov.ge, документ № 16480; Статья 19 Конституции была прочитана в официальном английском переводе Конституции на том же портале (документ № 30346), а Закон «Об оккупированных территориях» — в документе № 19132. Решение о справедливом возмещении было проверено на сайте HUDOC (номер 001-245255): дата составляет 14 октября 2025 года (а не 13 октября, как иногда указывается), а общая сумма

составляет 253 018 000 евро. Две позиции, ранее указанные как непроверенные, впоследствии были сверены с доступными первоисточниками и включены в отчёт выше: завершение систематической кадастровой регистрации 1 января 2026 года, о чем говорится в собственном объявлении Национального агентства государственного реестра, и решение Верховного суда по делу bs-1267(k-25), с которым можно ознакомиться на портале суда. Соответствующее дело bs-1138(k-25) от 26 февраля 2026 года, касающееся систематической и спорадической регистрации, теперь имеет доступную ссылку на том же портале, но не было изучено данным отделом. Дело bs-1267(k-25) касается приемлемости, а дело *Tordia* — задержки; решения Верховного суда за 2025–2026 годы, в которых дается толкование положений о компенсации Закона № 2349, приводятся в следующих параграфах.

Источник — Georgian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: autsilebeli sazogadoebivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (Закон № 2349 от 23 июля 1999 г.), сводный текст с официальным переводом на английский язык, Legislative Вестник Грузии, <https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480>

Дополнительные источники — Верховный суд Грузии, дело № bs-1267(k-25), 18 марта 2026 г., полный текст (официальный, на грузинском языке): <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>; bs-1138(k-25): <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0>; Национальное агентство государственного реестра о завершении систематической регистрации (официальный текст, читается на английском языке): <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>; *Tordia and Others v. Georgia*, заявление № 24060/23: https://mezisoudy.cz/database-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni.

Стоимость устанавливает суд, а не эксперт: as-1172-2024 . Гражданская палата, 20 февраля 2026 г. Апелляционный суд взял за основу рыночную стоимость, указанную в заключении Национального бюро судебной экспертизы от ноября 2016 г. — 10 лари за квадратный метр, 40 000 лари за участок площадью 4 000 квадратных метров — хотя в более позднем заключении Бюро от мая 2019 года была указана стоимость 624 000 лари за земельный участок и 72 835 лари за здания. Кассационная инстанция отменила решение и направила дело на новое рассмотрение, вновь указав на порядок, предусмотренный статьями 6 и 9 Закона о изъятии: изъятие определяет стоимость по рыночной стоимости с помощью независимого эксперта, собственник может привлечь своего эксперта, суд может назначить эксперта — и окончательную оценку производит суд, а не эксперт.

Сравнительные аналогии, выходящие за рамки периода, и потенциальное использование: as-746-2024 . 13 февраля 2025 г. Отчёт оценщика, основанный на сравнительном методе, был отклонен, поскольку сделки, на которые он опирался, выходили за рамки соответствующего периода, а источник цен не поддавался проверке; справедливая компенсация должна отражать потенциальное, а не только текущее использование; и суд «не обязан руководствоваться исключительно заключениями экспертов», а определяет справедливую стоимость на основании совокупности доказательств.

Оценщик, привлечённый владельцем, отдал предпочтение следующим документам: as-455-2025 и as-366-2025 . В отчете as-455-2025 (19 июня 2025 г.) справедливая стоимость была установлена на уровне указанной собственником цифры — 11,62 GEL за квадратный метр — 23 100 GEL за 1 993 квадратных метров, что подтверждается зарегистрированными договорами купли-продажи соседних участков по цене около 27,8 лари — против уже уплаченных 9 532 лари; суд сослался на собственное предупреждение оценщика о том, что отчёт отражает профессиональное мнение на дату оценки и не гарантирует цену продажи. В деле № as-366-2025 (26 сентября 2025 г.) предложение в размере 50 040 лари было отвергнуто на основании доказательств того, что участок был приобретен за 100 000 лари и оценен для целей ипотечного кредитования международной компанией примерно в той же сумме; касса-

ционный суд охарактеризовал предмет своего рассмотрения как «справедливую и адекватную стоимость».

Фундук по цене 90 или 448 лари за куст: *as-43-2026* . 21 мая 2026 г. Оценщик изъятия оценил посадки в 90 лари за растение, независимый эксперт собственника — в 448; апелляционный суд присудил дополнительно 75 912 лари, а апелляция была признана неприемлемой. Пятикратное расхождение в оценке садоводческой культуры было разрешено путем отдания предпочтения независимому эксперту.

В случаях, когда вопрос об оценке не решается. В четырёх постановлениях Административной палаты за 2025–2026 годы последовательно утверждается, что оценка и размер компенсации не рассматриваются в административном деле о предоставлении права на изъятие: в соответствии со статьёй 8(1) любая из сторон подаёт иск в рамках гражданского судопроизводства. А в деле *bs-482(k-25)* (29 января 2026 г.) суд признал, что ограничение на застройку в Бакуриани с условным коэффициентом 0,4 «снизило рыночную стоимость» и ликвидность участка.

Выводы для оценщиков. В Грузии публикуется больше пригодных для использования обоснований оценки при изъятии, чем в любой другой юрисдикции этого региона, и общая тенденция заключается в том, что суд рассматривает каждую оценку — будь то оценка штата, владельца или судебного экспертного бюро — как доказательство, которое необходимо взвесить, а не как готовый ответ, который следует принять. Дважды за этот период оценка, проведенная собственным оценщиком владельца, была признана окончательно превалярующей.

Source — Все тексты приведены в официальных документах Верховного суда Грузии (на грузинском языке): <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0>.

Армения — рыночная стоимость плюс установленные законом 15 %

Законодательный акт. Нормативным актом является Закон Республики Армении НО-185-N, принятый Национальным Собранием 27 ноября 2006 года, подписанный 12 декабря 2006 года и вступивший в силу 30 декабря 2006 года (официальный вестник ННРТ — *Hayastani Hanrapetutyun Pashtonakan Tegheqagir*, Официальный вестник Республики Армении — 20.12.2006/64(519), ст. 1306). Его первоначальное название — «*Hasarakutyun yev petutyun kariqneri hamar sepakanutyun otarman masin*», «О отчуждении недвижимости для потребностям общества и государства — было заменено законом о внесении изменений НО-405-N от 24 октября 2018 года; в настоящее время этот закон носит название «*Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyun otarman masin*» — «Об отчуждении недвижимости в целях обеспечения первостепенных интересов общества. Приведенный здесь текст является официальной редакцией, действующей с 17 февраля 2026 года на государственном правовом портале arlis.am, последнее изменение которой — НО-28-N от 11 февраля 2026 года. Статья 3 повторяет конституционные условия: отчуждение допускается только в исключительных случаях и в порядке, установленном законом, а также при условии «*nakhnakan yev hamarzhek pokhhatutsum*» — предварительной и равноценной компенсации. Это соответствует статье 60(5) Конституции: отчуждение в целях обеспечения превалярующих интересов общества осуществляется в исключительных случаях, предусмотренных законом, «только при условии предварительной и равноценной компенсации»; согласно статье 60(4) никто не может быть лишен недвижимости, за исключением

случаев, предусмотренных законом, посредством судебной процедуры.

Данная мера. Статья 11(1) формулирует это одним предложением: за отчуждаемую недвижимость выплачивается эквивалентная компенсация, и «*hamarzhék e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhékits tasnhing tokos aveli gumary*» — *сумма, превышающая на пятнадцать процентов рыночную стоимость отчуждаемой недвижимости, считается эквивалентной* — за исключением случаев, предусмотренных самим законом. Таким образом, установленная законом мера представляет собой рыночную стоимость плюс фиксированный процент, что соответствует форме, зафиксированной в данном обзоре в Швеции и Финляндии. К этому добавляются дополнительные суммы, предусмотренные законом. Статья 11(1.1) (поправка) добавляет *вторые*, условные пятнадцать процентов от рыночной стоимости — подлежащую выплате в течение трёх дней после освобождения и передачи недвижимости — владельцам и обладателям прав на недвижимость (за исключением залогодержателей), которые не препятствовали проведению межевания, заключили договор купли-продажи (или считались заключившими его) и своевременно освободили недвижимость. Статья 11(3) предусматривает компенсацию за прекращение предпринимательской деятельности, осуществлявшейся на объекте недвижимости, на срок до одного года в размере и порядке, установленных правительством, а также меры по переселению и социальной поддержке по решению правительства. Статья 12 подкрепляет эту схему правилом о депозите: если договор не заключен в течение трёх месяцев с момента предложения, приобретатель должен поместить эквивалентную компенсацию *плюс дополнительные двадцать процентов от этой суммы* на хранение в суде или у нотариуса, прежде чем приступить к дальнейшим действиям.

Статья 11(2) определяет рыночную стоимость как наиболее вероятную цену продажи, сформированную на открытом и конкурентном рынке между осведомленным продавцом и покупателем в условиях добросовестной торговли и соблюдения закона. Три исключения ограничивают эту базу: несанкционированные постройки, не зарегистрированные в соответствии с армянским законодательством, не оцениваются (статья 11(4.1)); земля оценивается отдельно как неулучшенный земельный участок, при этом деревья, сельскохозяйственные культуры и другие присоединенные улучшения оцениваются отдельно (статья 11(4.2)); а в заброшенных (*втараийин*) в многоквартирных домах жилое помещение (без земельного участка) оценивается путем принятия стоимости аналога недвижимости, не находящегося в запущенном состоянии, в той же зоне оценки и уменьшения её на тридцать процентов (статья 11(4.3)) — один из «случаев, предусмотренных законом», ограничивающих действие правила пятнадцати процентов.

Дата. Статья 11(3.1): рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости «оценивается и определяется по состоянию на день проведения оценки» (*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*). Ориентиром служит само действие оценщика, а не решение правительства или факт передачи.

Кто проводит оценку. Привлекать можно только лицо, уполномоченное выступать в качестве оценщика в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности», с применением государственных стандартов оценки (статья 11, пункт 3.1). Владельцу направляется список подходящих оценщиков, и он в течение двух недель может предложить кандидатуру предпочтительного оценщика, который затем должен быть привлечен; в случае отсутствия такого предложения оценщик выбирается случайным образом в соответствии с процедурой, установленной правительством (статья 11(2)) — процедура выбора в настоящее время предусмотрена Постановлением Правительства № 882-N от 18 июня 2026 г.. В отношении ценных бумаг

применяются собственные правила экспертной оценки, при этом биржевые инструменты оцениваются по ценам закрытия; в случае, если отчёты заказывают как приобретатель, так и собственник, определяющим является среднее значение из указанных оценок (статья 11(3.1)).

Что не учитывается. Статья 11(4) представляет собой настоящий принцип игнорирования схем, и он действует в обоих направлениях: рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости «не должна включать какое-либо снижение или повышение стоимости недвижимости», характеризующееся (а) целью, для которой недвижимость отчуждается, (b) факту его отчуждения в интересах общества, (с) любым предварительным действиям приобретателя, связанным с отчуждением, включая предварительное изучение, или (d) имущественным правам, существующим в отношении недвижимости.

Частичная отчуждение. Статья 5(2) предоставляет собственнику, в случае если отчуждена лишь часть недвижимости, право требовать отчуждения неотчужденной части в трех случаях: когда оставшаяся часть утрачивает для собственника экономическое или функциональное значение, которое она имела до отделения (отсечения оставшейся части от отчужденной части), независимо от пропорций; если оставшаяся часть является незначительной по сравнению с отчужденной частью — что считается имеющим место, когда отчуждено не менее семидесяти пяти процентов от целого; и если рыночная стоимость оставшейся части существенно снижается, по крайней мере на двадцать пять процентов, в результате частичного отчуждения. Требование должно быть предъявлено в течение двух месяцев с момента вступления в силу постановления правительства, признающего наличие преимущественных общественных интересов.

Примечание по делу. В Армении существует судебное дело о возвращении государственных земель, возбужденное прокуратурой, которое, по отчёту, включает решение Административного суда, вынесенное 15 июня 2026 года, признающее недействительной регистрацию 2005 года около 225 гектаров в Цахкадзоре на имя Национального Олимпийского комитета, которое находится на стадии апелляционного рассмотрения и не является окончательным. Речь идет об аннулировании права собственности и возврате активов, а не о компенсации за отчуждение, и данное дело здесь указано как выходящее за рамки настоящей оценки; оно не было проверено по первоисточнику.

Армения не является государством-членом Европейского союза; она входит в состав Совета Европы и является участницей Европейской конвенции о правах человека. Размер компенсации, как и во всех других случаях в данном обзоре, определяется национальным законодательством.

Последствия для оценщиков. Армянское руководство с необычайной ясностью разделяет оценку и расчет компенсации. Задача оценщика заключается в определении рыночной стоимости на дату составления акта оценки, очищенной от влияния всего того, что схема и предварительные действия приобретателя повлияли на цену, в соответствии со статьёй 11(4); затем закон добавляет пятнадцать процентов, условные дополнительные пятнадцать процентов и установленные правительством суммы за перерыв в деятельности. Таким образом, в отчёте следует указать чистую рыночную стоимость и оставить проценты для применения к ней — а в случае частичного изъятия должен количественно оценить снижение стоимости оставшейся части, поскольку порог в двадцать пять процентов, предусмотренный статьёй 5(2), превращает эту цифру в право на принудительное отчуждение всего объекта.

Дело Еревана — порог в практике. Положения о компенсации не носят чисто формальный характер. В опубликованном муниципалитетом Еревана графике изъятия за указанный период перечислены одиннадцать судебных дел, касающихся компенсации, изъятия целых участков и наследования. Одно из них поучительно в отношении проанализированного выше положения: дело № 210, кадастровый идентификатор 01-006-0708-0051, касается участка площадью 857,2 квадратных метра 1 600, слушание по которому назначено на 2 февраля 2026 года. Изъятие примерно пятидесяти четырех процентов участка не соответствует ни одному из количественных критериев, предусмотренных статьи 5(2): он не достигает 75 %, при которых остаток считается незначительным, а критерий 25 % касается снижения рыночной стоимости остатка, а не доли изъятая площади. Обе цифры в любом случае были добавлены Законом НО-28-N, вступившим в силу 17 февраля 2026 года, после назначенного слушания. На первый взгляд, согласно таблице, таким путем владельца к изъятию всего участка был первый вариант — что оставшаяся часть утратила своё экономическое или функциональное значение — и это вопрос доказательств, для которого стоимость оставшейся части до и после является естественным доказательством.

Цагкадзор — кадастровый объект и возвращённое название. В июне 2026 года Административный суд аннулировал регистрацию, осуществлённую Национальным олимпийским комитетом Армении в декабре 2005 года, в отношении 225,1 гектара у канатной дороги Цахкадзора, причём право собственности на эту землю перейдёт к Республике, когда решение вступит в законную силу. Кадастровая стоимость участка в отчёте составляет около 36,4 млрд драмов, что составляет примерно \$ 95 млн долларов США. Компенсация не назначалась: указанная цифра является кадастровой стоимостью и приводится здесь в качестве показателя того, что возвращается государству, а не в качестве судебной оценки.

Tufenkian — сам закон о изъятии находится под оспариванием. Проект застройки «Старый Ереван» по адресу ул. Бузанд, 32 стал причиной прямого оспаривания данного закона в тот период: отклонение иска в суде первой инстанции 25 марта 2025 года, направление дела на повторное рассмотрение Апелляционным судом, прекращение Конституционным судом в декабре 2025 года производства по делу об оспаривании компаний закона об изъятии, а также подача 26 февраля 2026 года заявления в Европейский суд по правам человека по вопросам недвижимости, справедливого судебного разбирательства и правовой защиты. Решение о размере компенсации на национальном уровне не вынесено.

Примечание о проверке — Приведенные выше положения были прочитаны в официальном тексте армянского закона, вступившем в силу 17 февраля 2026 года, на сайте arlis.am (закон № 220993); армянский текст является авторитетным, и все цитируемые фразы были взяты дословно из него и транслитерированы. Статья 60 Конституции была прочитана в армянском тексте на том же портале. Пятнадцатипроцентная надбавка, предусмотренная статьёй 11(1), подтверждается в текущем тексте в формулировке (*tasnhing tokos* — пятнадцать процентов), равно как и условные дополнительные пятнадцать процентов, предусмотренные статьёй 11(1.1), и двадцатипроцентное увеличение депозита, предусмотренное статьёй 12. Официальный английский перевод не использовался. Не было найдено ни одного решения армянского суда за 2024–2026 годы, в котором бы толковалось положения о компенсации, содержащиеся в НО-185-N. Дела по Цахкадзору, Еревану и «Tufenkian», изложенные выше, основываются на отчётах и муниципальном графике, а не на текстах судебных решений, прочитанных данным отделом, и ни одно из них не оценивает компенсацию в соответствии с этими положениями. Отдел отмечает, что недавние поправки (закон НО-28-N от 11 февраля 2026 г.; постановление правительства № 882-N от 18 июня 2026 г. о выборе оценщика) свидетельствуют о том, что данная схема находится в процессе активного законодательного развития.

Источник — Armenian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон НО-185-N от 27 ноября 2006 г. «О мерах по предотвращению ущерба городу Ханрутян», официальное

опубликование, ARLIS — Армянская правовая информация System,
<https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest>

Дополнительные источники — Муниципалитет Еревана график отчуждения (на армянском языке): <https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf>; репортажи из Цахкадзора (на английском языке): <https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky-Tufenkian> (на английском языке): <https://hetq.am/en/article/180978>.

Еще пятнадцать процентов, причем это условие: Закон НО-28-N от 2026 года. Вступил в силу 17 февраля 2026 года, внося поправки в закон об отчуждении в интересах общественного блага. Базовое добавление пятнадцати процентов к рыночной стоимости, предусмотренное в статье 11(1), остается в силе; поправка уточняет его словами «за исключением случаев, предусмотренных настоящим законом». Новая статья 11(1.1) вводит *вторую* надбавку в размере 15 процентов от рыночной стоимости в качестве дополнительной компенсации, подлежащей выплате в течение трех дней после освобождения и передачи недвижимости — *при условии*, что собственник не препятствует доступу для составления протокола осмотра, подписывает или считается подписавшим договор, а также своевременно освобождает недвижимость. В случае частичного изъятия остаток считается «незначительным», если изъято семьдесят пять процентов или более, и собственник может потребовать выкупа оставшейся части, если её рыночная стоимость снизилась на двадцать пять процентов или более.

А также право собственника назначить оценщика. Тот же закон предоставляет собственнику две недели после получения уведомления и до выбора оценщика на то, чтобы назначить оценщика, который затем должен быть привлечен к работе; в противном случае оценщик выбирается в соответствии с государственной процедурой, установленной Постановлением Правительства № 882-N от 18 июня 2026 года и вступающей в силу через пять месяцев после его официальной публикации 19 июня 2026 года. Это не простая лотерея. Программное обеспечение кадастровой комиссии выбирает пять оценщиков случайным образом из реестра; их личности не раскрываются друг другу; у каждого из них есть три рабочих дня для подачи запечатанного ценового предложения; и программа назначает того, кто предложил самую низкую цену, выбирая случайным образом только среди равных наименьших предложений. Оценку могут проводить только лица, имеющие на это право в соответствии с законом об оценочной деятельности.

Последствия для оценщиков. Армения пошла на шаг, на который не решилась ни одна другая юрисдикция, участвовавшая в данном исследовании: она ввела вторую установленную законом надбавку в дополнение к первой и сделала её зависимой от сотрудничества со стороны собственника, а также предоставила собственнику право первоочередного выбора оценщика. Первое превращает часть компенсации в поощрительную выплату; второе отвечает на жалобу, звучавшую как в Кении, так и в Грузии и Турции, — о том, что оценщик назначается органом, осуществляющим изъятие. Резервный вариант решает эту проблему не так эффективно: случайный короткий список лишает приобретателя права выбора, но назначение оценщика по самой низкой запечатанной ценовой предложению основано на стоимости услуг, а оценщик, выбранный из-за низкой цены, не является от этого независимым или тщательным.

Source — Закон НО-28-N и Постановление правительства № 882-N, официальная система правовой информации (на армянском языке): <https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest> и <https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest>.

Азербайджан — большая из рыночной цены и восстановительной стоимости на дату инвентаризации

Законодательный акт. Нормативно-правовым актом является Закон Республики Азербайджан № 987-IIIQ от 20 апреля 2010 г., *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — «О приобретении земельных участков для государственных нужд» — опубликованный в газете «Azərbaycan» № 114 от 27 мая 2010 г.; приведённый здесь сводный текст представляет собой версию, действующую на официальном портале e-qanun.az (номер 19613, статус «действующий»). Это свод из 83 статей, регулирующий весь процесс приобретения. Конституционным основанием является статья 29(IV) Конституции: никто не может быть лишён недвижимости без судебного решения, а отчуждение недвижимости для государственных или общественных нужд допускается «только при условии предварительной и справедливой компенсации её стоимости» (*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*). Статья 157.9 Гражданского кодекса регулирует каждый случай изъятия в соответствии с Законом 2010 года и ограничивает его перечнем целей (дороги и коммуникации государственного значения, охрана границ, объекты обороны и безопасности, горнодобывающая промышленность государственного значения, расширение портов, аэропорты).

Меры. Статья 54.1: каждому лицу, затронутому отчуждением, должна быть выплачена справедливая компенсация (*ədalətli kompensasiya*) в соответствии с законом; согласно статье 54.2 она выплачивается за счет проекта, обуславливающего отчуждение. Статья 55 предусматривает два метода: рыночная цена земли в соответствии со статьёй 58; либо, если в данном районе отсутствует рынок земли (или рынок слишком малоактивен для установления реальной рыночной цены), либо в случае предоставления замещающего земельного участка, стоимость восстановления в соответствии со статьёй 59. В случае, когда могут применяться оба метода, «применяется метод, дающий более высокую цену на землю» (статья 55.2). В статье 56 перечислены факторы, которые необходимо учитывать, начиная с принципа восстановления — компенсация должна быть такой, чтобы переселенные лица не оказались в худшем положении в отношении недвижимости, средств к существованию, дохода и уровня жизни, чем до этого, — и заканчивая инфляцией, рыночной ценой, указанной в статье 58, ущербом от отчуждения, если изымается только часть (56.1.4), ущербом, нанесенным другому объекту недвижимости лица или его реальному доходу (56.1.5), а также всеми расходами и убытками, связанными с переселением (56.1.6). Статья 63 добавляет компенсацию за причиненные неудобства (в США — выплаты за переселение) (юридические расходы, расходы на обследование и оценку, транспортировку скота, упущенный доход и переходные выплаты, переобучение, замещение продовольственного снабжения); Статья 66 добавляет выплату за причиненные неудобства в случае изъятия жилья в размере от пяти до десяти процентов от общей суммы компенсации, дифференцированную в зависимости от срока проживания заявителя (пять процентов за пять лет, увеличивающихся до десяти процентов после десяти лет); Статья 72.1 предусматривает начисление процентов по ставке Центрального банка плюс один процентный пункт с даты наступления срока оплаты до момента выплаты или зачисления средств.

Статья 58.1 определяет рыночную цену как вероятную цену, по которой земельный участок в том состоянии, в котором он находился на дату инвентаризации, был бы продан добровольным продавцом добровольному покупателю на открытом рынке. Статья 58.2 устанавливает механизм определения: среднее значение из трёх наивысших цен, указанных в нотариально заверенных договорах купли-продажи аналогичных земельных участков за три месяца, предшествующие дате инвентаризации, расположенных в радиусе 100 метров от изымаемого

земельного участка, с расширением до 250, а затем до 500 метров, если там отсутствует рынок, а в случае отсутствия такового — в пределах района или города (статьи 58.3–58.4). Восстановительная стоимость, предусмотренная статьёй 59, представляет собой показатель стоимости замещения — эквивалентный участок земли, приведённый в такое же качество, или эквивалентное жилое помещение или здание, плюс расходы на демонтаж, регистрацию, проектирование и услуги подрядчика — а статья 59.4 предписывает, что амортизация *не* вычитается, и что «стоимость общей выгоды, получаемой в результате приобретения, не вычитается из стоимости приобретаемой недвижимости» — это прямое правило об отсутствии зачета в рамках меры восстановления.

Дата. Оценка на протяжении всего процесса ориентируется на *siyahıya alınma tarixi* — дату инвентаризации (перечисления) недвижимости в рамках процедуры приобретения: состояние на эту дату (статья 58.1), аналоги за три месяца до неё (статья 58.2), а также улучшения, произведённые после неё, исключаются (статья 57.1.5).

Что не принимается во внимание. Статья 57.1 документа « » исключает из расчета компенсации: степень срочности изъятия (57.1.1); отказ затронутого лица освободить земельный участок (57.1.2); “снижение цены на земельный участок, которое может возникнуть в результате его будущего использования” (57.1.3) и “увеличение цены на земельный участок, которое может возникнуть в результате его будущего использования” (57.1.4) — двустороннее исключение влияния предполагаемого использования на стоимость; а также расходы на реконструкцию и другие дополнения к земельному участку после даты инвентаризации, за исключением обслуживания существующих сооружений и продолжения возделывания (57.1.5).

Кто проводит оценку. Комиссия по оценке (*qiymətləndirmə komissiyası*), созданная в соответствии с решением о принудительном отчуждении, собирает и анализирует данные о рыночной стоимости и стоимости восстановления отчужденного земельного участка и прилегающих к нему земельных участков, привлекает независимого оценщика, выбранного на конкурсной основе (статья 23.1.4), учитывает предложения оценщика и мнение надзорного органа — который может рекомендовать корректировку рекомендованной цены в сторону увеличения или уменьшения для приведения её в соответствие с рыночной стоимостью (статья 24.2) — и определяет размер компенсации для каждого затронутого лица, указывая рыночную цену каждого объекта недвижимости отдельно (статья 23.1.5). Споры и жалобы рассмотрению в судах в соответствии со статьями 52 и 75–76.

Частичное изъятие и прилегающие земельные участки. Ущерб от раздела, наносимый сохраняемому земельному участку, является обязательным фактором оценки (статья 56.1.4), а статья 60 вводит особое правило, когда в результате раздела оставшаяся часть используется для строительства дорог, дренажных систем, стен, мостов и аналогичных сооружений. Статья 61 предоставляет приобретающему органу право, в случае если требуемая компенсация за часть равна или превышает цену приобретения всего участка, принять решение о приобретении и оставшейся части. Статья 62 распространяет право на компенсацию на лиц, чьи *прилегающие* земельные участки (ни одна часть которых не изымается) пострадали в результате строительства или вследствие установленных законом ограничений, связанных со строительными работами — нанесение ущерба (компенсация за снижение стоимости земельного участка, который владелец сохраняет) без изъятия.

Примечание о действительности права собственности. 18 мая 2026 года Гражданская и коммерческая коллегии Верховного суда, заседая совместно в соответствии со статьей 418-1 Гражданского процессуального кодекса в целях унификации судебной практики, вынесли постановление (*qərardad*) № 02/2026 о добросовестности третьих лиц, приобретающих вещные права на недвижимость (права на саму вещь, имеющие силу в отношении всех — право собственности, ипотека, сервитут — в отличие от договорных прав) — проблема поддельной цепочки регистрационных записей: квартира перешла из рук её владельца на основании поддельной доверенности и была дважды перепродана. Как указано в постановлении: суды должны, независимо от доводов сторон, проверять действительность сделок, лежащих в основе записи в реестре; истинный владелец может оспорить последующие договоры только как недействительные (*uydurma əqd*, фиктивная сделка по статье 340.1 Гражданского кодекса), причём фиктивный характер сделки подтверждается совокупностью признаков, поскольку один из них в отдельности редко бывает достаточным — родство, дружба или зависимость между сторонами, цена, многократно ниже реальной рыночной стоимости без обоснованной причины, отсутствие осмотра недвижимости, непередача недвижимости при том, что оно остается во владении первоначального собственника, средства, несоответствующие цене, и пассивность в процедурных действиях (пп. 43–44). Поздний приобретатель теряет защиту только в том случае, если в реестре была сделана отметка о возражении или если он знал, либо, исходя из доказательств, должен был знать, что запись была неверной (пункт 70); добросовестный приобретатель, полагавшийся на реестр, сохраняет право собственности на недвижимость, а средством правовой защиты лишённого собственности владельца является взыскание убытков с фальсификатора, первого приобретателя и, в соответствующих случаях — к нотариусу (пункты 99–104), причём нотариус несет солидарную ответственность с другими правонарушителями, если доказана его профессиональная небрежность. Добросовестность не защищает приобретения совместной недвижимости супругов, отчужденной без необходимого согласия (статья 225.6 Гражданского кодекса), приобретения на основании двойной регистрации, объекты недвижимости, не подлежащие частной собственности, такие как особо охраняемые природные территории, или безвозмездные приобретения, такие как дарения (пункт 74). Департамент отмечает, что данное постановление имеет форму совместного коллегиального унификационного постановления, а не решения Пленума, и его дата — 18 мая 2026 года; документы, распространенные как «руководство Пленума от июня 2026 года», описывают данный нормативный акт.

Страсбургская записка. В деле «Маммадова и Маммадов против Азербайджана», № 31618/18, Палата Третьей секции 24 марта 2026 года установила нарушение статьи 1 Протокола № 1, поскольку квартира заявителей в Баку была снесена в 2016 году на основании заключения о «крайней ветхости», без их согласия и без какой-либо конкретной правовой процедуры, разрешающей принудительный снос недвижимости, находящейся в частном владении: лишение недвижимости не имело правового основания. Суд присудил совместно 126 000 евро в качестве материального ущерба и 3 000 евро в качестве морального ущерба. Данное дело касается оценки законности, а не оценки ущерба, и упоминается исключительно в контексте лишения права на недвижимость.

Азербайджан не является государством-членом Европейского союза; он является членом Совета Европы и участником Европейской конвенции о защите прав человека. Размер компенсации, как и во всех других случаях, рассматриваемых в данном обзоре, определяется национальным законодательством.

Последствия для оценщиков. Азербайджанская инструкция носит механический характер в

степени, необычной для данного обзора: рыночная цена представляет собой не мнение о стоимости, а среднее значение из трех самых высоких нотариально заверенных аналогов в пределах установленного законом радиуса и трехмесячного периода до даты инвентаризации, а альтернативная цена восстановления представляет собой расчет стоимости замещения с учетом амортизации и выгоды от проекта, явно оставленной в пользу собственника; эти два показателя определяются законодательно установленным правилом «большого из двух». Таким образом, суждение оценщика сосредоточено на выборе и сопоставимости нотариально заверенных сделок, на двустороннем игнорировании будущего использования в соответствии со статьёй 57, а также в отчёте о отдельно указываемых надбавках — возмещении за нарушение спокойствия, пяти-десятипроцентной компенсации за неудобства и процентах — ни одна из которых не входит в саму сумму стоимости.

Примечание по проверке — Вышеуказанные положения были прочитаны в консолидированном тексте на азербайджанском языке на сайте e-qanun.az (номер 19613; цитируемые отрывки приведены дословно) вместе с Конституцией (номер 897, статья 29) и Гражданским кодексом (номер 46944, статьи 157.9, 225.6, 340.1–340.2) на том же портале. Постановление о унификации № 02/2026 от 18 мая 2026 г. было прочитано в официальном PDF-файле, опубликованном Верховным судом (supremecourt.gov.az). *Статья Маммадовой и Маммадова* была проверена в базе данных HUDOC (пункт 001-249209). Пункты, содержащиеся в распространенных 28 октября 2025 года экспертной записке, записке о надлежащем ответчике от 17 декабря 2025 года и статистических данных кадастрового тома, опущены как выходящие за рамки данного исследования.

Источник — Azerbaijani, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон Республики Азербайджан «Об изъятии земельных участков для государственных нужд» (№ 987-IIIQ, 20 апреля 2010 г.), сводный текст, e-qanun.az, <https://e-qanun.az/framework/19613>

Страсбург о необоснованной внутренней оценке стоимости. В Азербайджане не публикуется судебная практика по делам о внутренней оценке стоимости за этот период, однако Европейский суд по правам человека рассмотрел около пятнадцати дел о сносе зданий в Баку в 2025–2026 годах, и в совокупности они представляют собой последовательную судебную критику методов определения стоимости. Повторяющийся недостаток одинаков: национальный суд заменяет обоснованный экспертный отчёт цифрой — как правило, 1 500 AZN за квадратный метр или односторонним заключением государственного реестра — не объясняя при этом причин. В *деле Исламзаде* назначенная судом сумма в 6 107 AZN за квадратный метр и предложенная заявителем сумма в 6 248 были отклонены в пользу одностороннего заключения 1 800–2 000; в *деле Маммадова* сумма, присуждённая судом первой инстанции в размере 354 000 AZN, была сокращена в апелляционной инстанции до 107 360 по цене 1 600 за квадратный метр без указания отчёта, на котором она основывалась; в *деле Алиевой* суд сам применил более ранний отчёт с показателем 3 180 вместо более позднего заключения в диапазоне 1 500–1 900, в котором не была указана методология.

«Ниял» Бакинский апелляционный суд отклонил отчёт заявителя на сумму 4,3 миллиона азербайджанских манатов как «нереальный» и присудил 1 500 азербайджанских манатов за квадратный метр; Суд счел это необоснованным, а затем на самом этапе определения справедливого возмещения отказался руководствоваться этим отчётом, который относился к февралю 2008 года, а не к дате лишения права собственности, и не указывал, как была получена указанная в нем сумма, присудив 50 000 евро. В деле *«Алиев и другие»* именно национальные суды приняли оценку здания, установленную по поручению суда, и оценку заявителей в отношении земельного участка; Суд подверг их критике за то, что они приняли одну часть отчёта заявителей и отклонили другую без обоснования, и сам отменил тот же

отчёт, датированный январем 2011 года, поскольку эта дата не соответствовала дате лишения права собственности, присудив 75 000 евро. В деле *деле «Абдуллаева»* суды Гянджи исключили частные отчёты, поскольку у оценщика отсутствовало «специальное разрешение» — требование, которое, по утверждению заявителей, было отменено в 2007 году; Суд признал лишение права собственности незаконным и присудил 53 000 евро, учитывая, среди прочего, отчёт заявителей по второму зданию. А в *деле Маммадовой* заявители также требовали дополнительных двадцати процентов в соответствии с Указом Президента № 689 от 26 декабря 2007 года: Апелляционный суд Баку Апелляционный суд признал, что снос, произведенный жилищно-строительным кооперативом, не был осуществлен для государственных нужд, и Суд отклонил требование о выплате дополнительной суммы, поскольку положения, на которые ссылались заявители, касаются изъятия для государственных нужд, а заявители не доказали их применимости к данному делу.

Выводы для оценщиков. Это наиболее обширный свод правовых норм по вопросу о том, что позволяет отчёту об оценке выдержать судебную проверку, и он носит исключительно отрицательный характер — это перечень того, из-за чего отчёт может быть отклонен. Неправильная дата, отсутствие методологии, отсутствие квалификации автора, цифра без указания основания. Оценщику, который не прочитает ничего другого в этой части, следует ознакомиться с разделом об Азербайджане, поскольку Страсбург проделал работу по изложению, в каждом отдельном случае, минимального набора сведений, которые должен содержать отчёт, чтобы иметь хоть какое-либо значение.

Source — Все материалы доступны в официальной базе данных Суда: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960> (*Маммадов*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845> (*Исламзаде*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182> (*Алиева*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848> (*фирма «Ниял»*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849> (*Абдуллаева*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209> (*Маммадова*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077> (*Алиев и др.*). Два дела из Грузии переданы на рассмотрение и пока не рассмотрены: *ООО «Барисахо»*, № 54869/22, и *ООО «Нарикала»*, № 32118/23.

Taxation

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

Грузия — страховой полис не является доказательством рыночной стоимости. Административная палата, 21 мая 2025 г. При определении базы налогообложения недвижимости аудитор принял стоимость, указанную в страховом полисе владельца, за рыночную стоимость. Решение признано неправомерным: недвижимость была приобретена с ограничением на использование в школьных целях сроком на двадцать лет, и налогоплательщику было предложено вместо этого представить заключение компетентного эксперта о рыночной стоимости. Страховая сумма отвечает на другой вопрос — сколько стоит восстановление — а ограничение, связывающее использование, связывает и стоимость.

Примечание по проверке. Армения переходит к взиманию налога на недвижимость по полной «кадастровой стоимости, приближенной к рыночной стоимости» с 2026 года в соответствии с поэтапным введением, утвержденным в 2020 году; судебных решений за указанный период обнаружено не было. В Азербайджане не было найдено никаких сведений о налоговой оценке.

Source — *bs-98(2k-24)*, официальный текст (на грузинском языке): <https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

Грузия — пять процентов от рыночной стоимости, решение вновь отменено. Постановление № 1/2/1901 от 26 марта 2026 года. Иск не был принят к рассмотрению, однако Конституционный суд воспользовался своим правом на признание недействительным с 1 июля 2026 года третье предложение статьи 3(3) правил принудительных аукционов — «на втором повторном аукционе стартовая цена составляет *пять процентов* от рыночной стоимости, указанной в акте оценки» —, поскольку в нём повторялась норма, которую Суд уже признал недействительной в 2019 году. В обосновании отмечается, что ни одна норма не обязывает оценщика учитывать переходные права третьих лиц, и что такие обременения снижают рыночную стоимость.

Последствия для оценщиков. Установленный законом минимальный уровень цены на аукционе в размере пяти процентов от оценочной стоимости является наиболее крайним проявлением той закономерности, которую данная статья прослеживает от Панамы до Чили и Португалии — когда официальный показатель выполняет функцию резервной цены. Конституционный суд Грузии уже дважды отменил это положение, и во второй раз ему пришлось прибегнуть к полномочиям, закреплённым для норм, уже признанных недействительными.

Грузия — и о том, кто может проводить осмотр. Распоряжения Национального банка от марта и июня 2025 года внесли изменения в инструкцию по оценке недвижимости для коммерческих банков: помощник оценщика может проводить осмотр только для кредитов на сумму до 150 000 лари, с июля 2025 года эта сумма увеличена до 200 000 лари; при суммах, превышающих указанные, ответственный оценщик должен проводить осмотр лично, в противном случае недвижимость подлежит переоценке. В рамках связанного с этим конституционного дела Национальный банк заявил суду в качестве *amicus curiae*, что поднадзорные кредиторы «оценивают недвижимое обеспечение ниже рыночной стоимости» при кредитовании физических лиц — то есть регулятор официально признал, что оценки при кредитовании являются намеренно консервативными.

Азербайджан — цена, значительно ниже рыночной, как признак фиктивной сделки. На пленуме, состоявшемся 20 июня 2025 года, было отмечено, что «резкое расхождение между суммой, предоставленной в качестве займа по договору купли-продажи, и средней рыночной ценой недвижимого имущества» указывает на фиктивную сделку купли-продажи, маскирующую обеспечение займа, при этом условия обратного выкупа действительны только в случае их нотариального заверения. Гражданская и коммерческая коллегии Верховного суда добавили в мае 2026 года, что продажа «по цене, во много раз ниже реальной рыночной стоимости без разумных оснований», является признаком фиктивной сделки, но сама по себе не является достаточным основанием.

Source — Конституционный суд Грузии, 1 февраля 1901 г.: <https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474>; Постановления Национального банка, «Законодательный вестник»: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764>; Конституционный суд Азербайджана: <https://constcourt.gov.az/az/decision/1520>; Коллегии Верховного суда: <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-das-inmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanlilik-18052026-final.pdf>.

Valuer and Appraiser Professional Liability

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

Пять поправок к закону об оценке деятельности были приняты в период с октября 2025 года по июль 2026 года, причем последняя из них является наиболее значимой. Закон НО-286-Н вводит юридически закрепленное понятие «задание на оценку» и обязательную программу онлайн-регистрации: задание должно быть введено в систему в течение пяти рабочих дней с момента заключения договора, каждый отчет об оценке недвижимости отчет вносится в систему и получает идентификационный код, оценщик несет ответственность за данные — а *отчет, данные которого не внесены, не может использоваться в качестве отчета об оценке вообще*. Приостановка действия сертификата ограничивает доступ к системе. Закон ещё не вступил в силу: принятый 18 июня 2026 года и официально опубликованный 10 июля 2026 года, он вступает в силу через год после публикации, 11 июля 2027 года.

Последствия для оценщиков. Это самый весомый инструмент в данном вопросе, обеспечивающий прослеживаемость оценки: речь идет не о стандарте, которому должен следовать оценщик, а о реестре, без записи в котором отчет считается недействительным. Если сравнить это с польской дисциплинарной системой и голландским трибуналом, то видно, что все три подхода сходятся в вопросе отслеживаемости — Армения, начиная с июля 2027 года, делает это обязательным условием существования документа.

Примечание по проверке. В Грузии ничего не было обнаружено: ни закон об оценщиках, ни постановление регулирующего органа за 2025–26 годы не фигурируют в «Законодательном вестнике», а единственными нормативными актами, касающимися оценки, являются банковские отчеты, упомянутые выше в разделе «Кредитование». В Азербайджане также ничего не было обнаружено.

Source — Закон НО-286-Н и четыре предыдущие поправки, официальная система правовой информации (на армянском языке): <https://www.arlis.am/hy/acts/227815>; <https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

Примечание по проверке. Были прочитаны в полном объеме два постановления Верховного суда Грузии от 2026 года о разделе недвижимости, приобретенной в период совместного проживания, и об общей собственности; ни в одном из них не содержится вывода относительно оценки стоимости жилья. В Армении и Азербайджане ничего не было найдено.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Грузия — раздел в натуральной форме невозможен, и доказательств обратного нет. 8 мая 2026 г. Совладение двумя объектами недвижимости было прекращено путем аукциона, поскольку назначенный судом эксперт установил невозможность раздела в натуральной форме, а совладельцы не представили никаких опровергающих доказательств. Бремя доказывания ложится на сторону, которая хочет, чтобы недвижимость была разделена, а не продана, и это бремя доказывания, а не аргумент.

Source — *as-572-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1>.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

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

Грузия — тридцать процентов в размере 2 092 533 лари, согласно аудиторскому отчёту истца. 1 апреля 2026 г. При выходе участника из общества с ограниченной ответственностью стоимость тридцатипроцентной доли была установлена в размере 2 092 533 лари на основании аудиторского отчета истца, в противовес конкурирующему отчёту ответчиков, в котором стоимость той же доли была оценена в 810 230 лари; апелляция была признана не подлежащей рассмотрению. В решении указаны активы: компания приобрела три земельных участка в январе 2013 года для открытия бизнеса и четвертый — позднее в том же году. Решение основано на выборе между двумя аудиторскими отчетами и не содержит никаких сведений о том, как в них была оценена стоимость земельных участков.

Source — *as-1464-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1>.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

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

Азербайджан — рыночная цена в случае отсутствия договоренности о вознаграждении. Постановление Пленума № 10 от 7 июля 2026 года о спорах по договорам подряда определяет, в каких случаях вообще требуется оценка стоимости. Если вознаграждение согласовано, то ни запрос рыночной цены, ни привлечение эксперта не требуются. Если же оно не согласовано, под «обычным вознаграждением» понимается средняя рыночная цена на момент выполнения работ, и суды должны истребовать доказательства и назначить эксперта. Несанкционированные дополнительные работы, которые заказчик принял, оплачиваются по средним рыночным ценам на основании принципа неосновательного обогащения, а при расторжении договора с фиксированной суммой оплаты мерилom стоимости может служить стоимость завершения работ.

Грузия — неопровергнутый экспертный отчёт. 16 февраля 2026 г. По делу об ущербе, причиненном квартире в результате затопления канализацией, решение апелляционного суда об упоре на отчёт независимого эксперта-оценщика было оставлено в силе: экспертное заключение является одним из видов доказательств, и сторона-ответчик не смогла его опровергнуть.

В отличие от грузинской практики изъятия — когда суд сопоставляет противоречивые отчёты — в данном случае решающим является единственный отчёт, не оспоренный ни одной из сторон.

Source — Решение пленарного заседания № 10 (на азербайджанском языке): <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf>; *as-1068-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1>.

Объем работ и статус завершения

Данная статья представляет собой базовый обзор по Южному Кавказу. Все три нормативно-правовые базы в данной статье сопоставлялись с первоисточниками; в тех случаях, когда описывается судебное решение, его происхождение и любые ограничения, связанные с проверкой достоверности, указываются непосредственно в тексте. Другие юрисдикции Кавказа в данном обзоре не рассматриваются: Грузия, Армения и Азербайджан являются тремя суверенными государствами региона, а Северный Кавказ, как отмечалось выше, входит в состав России.