

Языки законодательства об оценке

Уильям Берт Крейтор, SRA — главный редактор

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: 10.67330/ejz4v620

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Исследование законодательства в области оценки, проведённое в юрисдикциях, законодательство которых составлено на тридцати шести исходных языках (каждая юрисдикция учитывалась один раз — в соответствии с языком, на котором составлено её законодательство), опубликованное в журнале, который сам выходит на двенадцати языках, дало результат, которого автор не ожидал: исследуемые юрисдикции группируются по право-лингвистической линии, а не по географическому принципу, и по крайней мере одно сходство, которое отдел характеризовал как признак общего происхождения, при ближайшем рассмотрении оказывается независимой конвергенцией. В данной статье излагаются выводы, полученные с помощью многоязычного метода, выделяются четыре способа, с помощью которых язык передает право через границы, и исправляется один момент в проекте сравнительного обобщения отдела.

Keywords: сравнительное право, юридический язык, OHADA, изъятие, методология оценки, трансплантация права

1 Ошибка в методе

Эта статья задумывалась как заметка о методах поиска, но превратилась в нечто другое.

Его объектом оценки является право оценки в различных юрисдикциях — с особым акцентом на принудительное приобретение: изъятие частной недвижимости государством, что в практике США называется «правом принудительного приобретения» (или «конфискацией») — а также языки, на которых это право сформулировано и закреплено.

При подготовке сравнительного обзора, опубликованного в рубрике

« Recent Court Decisions» данного номера ⁽¹⁾, авторы составили отчёт о том, что в ряде юрисдикций не было материалов, заслуживающих внимания. Этот отчёт оказался неверным во всех случаях, когда его проверяли. Оман был описан как страна, не имеющая ничего подобного; один-единственный запрос на арабском языке выдал закон о изъятии 2023 года с отдельным разделом о компенсации — отдельной категорией убытков, за которые выплачивается отдельная компенсация — за лишение права пользования.² ³ один запрос на турецком языке выдал решения Кассационного суда на дату оценки по де-факто изъятию, которые являются одними из наиболее поучительных решений из рассмотренных ⁴ Кассационный суд является высшей судебной инстанцией Турции по гражданским делам; он рассматривает ошибки в применении закона, а не выводы по фактам, как это делают кассационные суды в системах гражданского права. Дата оценки — это дата, на которую относится заключение об оценке, а фактическое изъятие — это изъятие без формальной процедуры, что в практике США называется «обратным отчуждением». Доступ к базам данных по Тайваню, Японии, Корее и Индонезии открывался одним запросом на языке соответствующей юрисдикции.

Непосредственный вывод из этого не является чем-то особенным, но

¹The jurisdictional material summarized in this article is reported, with its sources and its verification status, in the Recent Court Decisions installments for South, Southeast and East Asia, Oceania, the Middle East and North Africa, Europe, and Sub-Saharan Africa in this issue; material read in a language other than English is marked and linked to its original at the point of use in those installments. Footnote tags: [P] primary official text; [T] transcription; [C] practitioner commentary or press; † not verified against the primary text.

²Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] <https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/>

³Sarica and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication; execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records, HUDOC-EXEC) [P]; Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026. [P]

⁴Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in kamulaştırmasız el atma; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance. [C]† <https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html>. The decision's number, chamber, date and subject are confirmed in the Lexpera database (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/5-hukuk-dairesi-e-2020-4695-k-2021-861-t-3-2-2021>, accessed 6 October 2026); its text there is behind a subscription, and the official Yargıtay and UYAP databases could not be reached from outside Türkiye.

его всё же стоит отметить: опрос, проводимый на английском языке, приведёт к занижению отчётов по тем юрисдикциям, которые не публикуют материалы на английском, и это произойдёт незаметно — отсутствие результатов легко принять за отсутствие законодательства.

Второй урок стало понятно не сразу, и именно он является объектом оценки данной статьи. Как только опрос стал многоязычным, юрисдикции перестали группировать данные так, как их подавал департамент. Они стали группировать их по языку — а за языком — по правовому происхождению.

2 Четыре способа, которыми язык отражает право

Полезно различать эти механизмы, поскольку они имеют разные последствия как для практикующего специалиста, так и для исследователя.

2.1 В качестве языка судебного разбирательства

Самый простой случай. Суд заслушивает аргументы сторон и выносит решение на каком-либо языке, и исследователь, не владеющий этим языком, не может ознакомиться с решением. Именно с этим барьером наш отдел столкнулся в первую очередь, и именно его чаще всего ошибочно принимают за всю проблему в целом.

Стоит отметить, где это правило не применяется. Высшие суды Пакистана ведут заседания на английском языке; то же самое касается судов Индии, Нигерии, Кении и Сингапура. В отношении этих юрисдикций отсутствие ранее проведенного ведомством исследования не имело никаких лингвистических оправданий.

2.2 В качестве наднационального юридического языка

Гораздо интереснее. В данном случае единый язык обеспечивает применение единого свода правовых норм во многих суверенных юрисдикциях.

Наиболее наглядным примером, обнаруженным в ходе данного исследования, является ОГАДА — Организация по гармонизации коммерческого права в Африке, семнадцать государств-членов которой применяют одиннадцать единых законов — самый последний из них, касающийся бухгалтерского учета некоммерческих организаций, был принят в декабре 2022 года — который толкуется единым судом, Общим судом по правосудию и арбитражу, заседающим в Абиджане.⁵ С момента пересмотра учредительного договора в 2008 году французский, английский,

⁵Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the eleven Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted 23 November 2017; the eleventh, on the accounting system of non-profit entities, adopted at Niamey on 22 December 2022 and in force from 1 January 2024), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and

испанский и португальский языки являются рабочими языками, причем в случае разногласий преимущество отдается французскому языку. Единый закон о обеспеченных сделках регулирует ипотеку на недвижимое имущество во всех семнадцати странах, что означает, что оценка для обеспеченного кредитования и принудительного исполнения в основном осуществляется в соответствии с общим правом ОХАДА (Единые акты об обеспеченных сделках и о принудительном исполнении) от Сенегала до Демократической Республики Конго, хотя регистрация ипотеки осуществляется в соответствии с правилами земельного кадастра каждого государства. Однако сфера применения ограничивается коммерческим правом: Единые законы не затрагивают вопросы изъятия, компенсации или землевладения, поэтому принцип «одна экспертиза для семнадцати стран» применим только к оценке в сфере обеспеченных сделок и коммерческого права и ни к чему большему.

В рамках этой области для исследователя, занимающегося сравнительным правом, это полностью меняет ситуацию. Один обзор на одном языке, посвящённый судебной практике одного суда (в смысле гражданского права: совокупность судебных решений, рассматриваемых в качестве ориентира), охватывает семнадцать юрисдикций. Отдел проверил ситуацию на практике при подготовке этого выпуска: решения ССЖА индексируются и доступны для фильтрации, имеют стабильные идентификаторы, а их аннотации доступны для чтения без регистрации, а полные тексты — после бесплатной регистрации. Это лучший доступ, чем в случае с несколькими азиатскими базами данных, которые оказались для отдела совершенно недоступными.

Европейский Союз применяет единое законодательство во всех своих государствах-членах, но не на одном языке, а на двадцати четырёх, имеющих одинаковую юридическую силу. Европейский суд по правам человека в большей степени приближается к ОХАДА: его решения по делам против Türkiye являются обязательными для него (статья 46), а его судебная практика публикуется на английском или французском языках независимо от языка внутреннего судебного разбирательства, которое он рассматривает.⁶

2.3 В качестве носителя полученного кода

Механизм, который привел к выводу, лежащему в основе данной статьи.

Правовые системы перенимаются, и этот процесс происходит через лингвистические каналы — «рецепция», в терминологии специалистов по сравнительному правоведению: принятие или унаследование одной

membership information verified at <https://www.ohada.org>; the accessibility of CCJA jurisprudence verified at <https://www.ohada.com> in August 2026. [P]

⁶European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

правовой системой норм другой, как, например, когда бывшая колония принимает законодательство колониальной державы. В результате юрисдикции, не имеющие никаких современных контактов, могут иметь общую доктринальную структуру — при этом доктрина представляет собой устоявшийся правовой принцип, разработанный судами, — поскольку они унаследовали её из одного и того же источника.

В ходе этого исследования прослеживались три линии развития.

Французская линия. Кодексы, основанные на французском гражданском праве или разработанные по его образцу, лежат в основе правовой системы стран Магриба — Марокко, Алжира, Туниса — и, в дальнейшей перспективе, большей части арабского Востока: Египетский Гражданский кодекс 1948 года был разработан под руководством Санхури с учетом французской модели, и, в свою очередь, повлиял на кодификацию в Сирии (1949), Ираке (1951, который разработал сам Санхури), Ливии (1953) и большей части стран Персидского залива, включая Кувейт и Катар. Ливан является исключением в Леванте: его «Code des obligations et des contrats» (1932 г.) является прямым наследием французского мандата, предшествующим египетскому кодексу. Франкоязычная Африка непосредственно унаследовала ту же традицию.

Немецкая линия. В Японии в эпоху Мэйдзи в качестве основного образца было взято немецкое гражданское право, а японские кодексы, в свою очередь, были переданы в Корею в колониальный период; на Тайване действует Гражданский кодекс Китайской Республики 1929–1930 годов, разработанный на материке по образцу немецкого, швейцарского и японского законодательства и привнесенный на остров в 1945 году, вытеснив японскую колониальную систему. Турция также принадлежит к этой семье: при заимствовании права в 1926 году она взяла за основу швейцарский Гражданский кодекс и Кодекс обязательств — нормативные акты, в юридическом смысле формальных принятых текстов, а не в финансовом, относящиеся к германской семье в стандартной сравнительной таксономии Цвайгерта и Кётца⁷ — а не французский кодекс. То, что эта семья не передала, — это налоговая оценка. Системы формулярного налогообложения, рассмотренные в этом выпуске (налоговые оценки, рассчитываемые на основе опубликованных удельных значений и фиксированных формул, а не на основе продаж объекта оценки), опираются на современные внутренние налоговые документы: японская «уличная цена» (*rosenka* — стоимость земли за квадратный метр, публикуемая для каждой улицы) может быть отклонена в соответствии с положением № 6 базового циркуляра Национального налогового агентства «Основного циркуляра по оценке недвижимости» (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu* — ад-

⁷Konrad Zweigert and Hein Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, 3rd ed., trans. Tony Weir (Oxford: Clarendon Press, 1998), on the legal families and the receptions described in this section.

министративный циркуляр, а не закон), если она явно несоответствующая; в таком случае стоимость устанавливается по распоряжению комиссара, которое может основываться на результатах оценки;⁸ Дополнительный метод, применяемый в Корее (законодательно закреплённая формула, используемая в случае отсутствия рыночной стоимости), предусмотрен в Законе о налоге на наследство и дарение;⁹ а также немецкий закон об оценке (Федеральный закон об оценке)¹⁰ был принят позднее, чем японский аналог. Любое семейное сходство между этими системами формул является предположением, а не документально подтверждённым происхождением.

Голландская линия. В основе южноафриканского права лежит римско-голландское право, а Гражданский кодекс Нидерландской Ост-Индии по-прежнему лежит в основе индонезийского права обязательств. Однако индонезийское земельное право было перестроено: Основной аграрный закон 1960 года (Закон № 5 от 1960 года, UUPA)¹¹ отменил положения колониального кодекса о земле, за исключением положений об ипотеке (*hypotheek*), и закрепил земельные права в *adat* — местном обычном праве. *Hak guna bangunan* — право на строительство срочного действия, об истечении срока действия которого идет отчёт в данном выпуске, — является нововведением закона 1960 года, однако собственные положения закона о преобразовании прав превратили существующие голландские права *opstal* в *hak guna bangunan*, поэтому связь с голландским правом закреплена законом; содержание права в настоящее время определяется Законом 1960 года, а не колониальным кодексом.

2.4 В качестве общепринятого языка комментариев

Самый ненадежный канал и тот, на который легче всего чрезмерно полагаться. Большая часть мировой юридической литературы публикуется на английском языке, и юрисдикция, в которой судебные решения выносятся на арабском или японском языках, тем не менее может обсуждаться на английском языке в международных юридических фирмах.

⁸National Tax Agency property valuation basic circular (Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu), provision 6 (the “Article 6” override) — an administrative circular (tsūtatsu), not legislation.

⁹Inheritance and Gift Tax Act, Article 60(3) (where market value is hard to determine, value by the methods of Articles 61–65) and Article 61 (real estate). Read as quoted in judgments published by the Supreme Court of Korea (scourt.go.kr), not on law.go.kr. [T]

¹⁰Bewertungsgesetz (BewG); the provisions cited elsewhere in this issue are §§ 252–257. [P]

¹¹Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of the Civil Code as far as it concerns land, water and natural resources, except the provisions on *hypotheek*; Conversion Provisions, art. V (*hak opstal* and *hak erfpacht* for housing become *hak guna bangunan* under art. 35(1)). Read in the official text, Ministry of Finance legal database, <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm>, accessed 6 October 2026. [P]

Это действительно полезно, но в то же время обманчиво. Комментарии носят выборочный характер: они охватывают то, что интересует международный мобильный капитал, что не совпадает с тем, что имеет доктринальное значение. Украинскую систему расчета компенсаций было легко найти на английском языке, где она привлекла внимание международных специалистов; турецкие решения по определению арендной платы, которые могут иметь большее значение для методологии оценщика, найти не удалось — и в данном выпуске их можно было бы указать, но пока не подтвердить.

3 Исправление

В отчёте, первоначально подготовленном для данного выпуска, сообщалось, что в четырех юрисдикциях — Индии, Пакистане, Türkiye и Египте — принимается точка зрения, согласно которой в случае задержки со стороны органа, осуществляющего изъятие (в США — «конфискатора»), дата оценки переносится на более поздний срок, и государство несет расходы, связанные с инфляцией, наступившей за этот период. В нём также содержалось предупреждение: Египет, Марокко и Türkiye руководствуются кодексами, которые так или иначе происходят от французского и швейцарского гражданского права, так что согласие между ними отчасти является наследием. (Данное утверждение относится к первоначальному варианту синтеза; заменяющий вариант синтеза, приведённый в позиции С4 в данном выпуске, ограничивается формой законодательных текстов и не повторяет его. Исправление зафиксировано здесь, поскольку данный вывод фигурировал в проекте департамента.)

Эта осторожность отчасти верна, а отчасти ошибочна, и чтобы определить, какая именно часть, нужно проявить осторожность.

Гражданское право Египта основано на французском, а Марокко, суды которого привязывают дату оценки к дате подачи иска,¹² полностью следует французской традиции; обе страны переняли французские формы административного права наряду с кодексами: Египет — Conseil d'État (Закон № 112 от 1946 г.), Марокко — административные суды, основания для аннулирования решений которых соответствуют французским категориям (Закон № 41-90 от 1993 г.).¹³ В этом смысле сходство между

¹²Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are mujarrad iqtirahat, mere proposals; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] <https://www.cnej.ma/decision/118/fiche>

¹³Egypt: Law No. 112 of 1946 establishing the Conseil d'État (Majlis al-Dawla), issued 7 August 1946, al-Waqā'i' al-Misriyya no. 83, 15 August 1946, read in a scan of the Gazette (manshurat.org) [T]; the French Conseil d'État describes the two councils as of the same legal tradition (conseil-etat.fr, 14 December 2016). Morocco: Dahir no. 1-91-

ними отчасти является наследием, а не самостоятельным изобретением, как отмечалось в проекте.

Турция, однако, не должна фигурировать в этом списке, куда её отнес проект, как бы ни была заманчива эта лаконичная формулировка. В 1926 году она была принята по швейцарскому образцу — швейцарский Гражданский кодекс и Кодекс обязательств, документы германской правовой семьи, — и, что ещё важнее, её доктрина изъятия вообще не закреплена в действующем кодексе. Правило о дате оценки, о котором сообщается в отчёте, вытекает из судебной практики Кассационного суда в рамках внутреннего Закона о изъятии (*Kamulaştırma Kanunu*)¹⁴ и Конституции: решение 2021 года, устанавливающее оценку на дату подачи иска. Сходство кодексов является слабым доказательством в пользу доктрины изъятия, которая носит административный и конституционный характер, а не закреплена в гражданском кодексе, и соглашение между Турцией и Египтом, возможно, в конечном счете, действительно отражает подлинное сближение позиций.

То, что сохранилось в системе общего права, остаётся неизменным и, при правильном понимании, представляет ещё больший интерес. Индия и Пакистан являются юрисдикциями общего права, в которых действует английское право: Пакистан по-прежнему применяет Закон о приобретении земельных участков 1894 года, в то время как Индия отменила этот закон с 1 января 2014 года, заменив его (за исключением переходных положений) Законом о праве на справедливую компенсацию и прозрачность при изъятии земель, реабилитации и переселении 2013 года.¹⁵ То, что они пришли к той же норме, что и юрисдикции континентального права, не объясняется общими корнями, поскольку у них нет ничего общего с юрисдикциями континентального права.¹⁶ Две правовые традиции с разными основами, разными процедурами и разным терминологическим аппаратом пришли к единому мнению о том, что задержка со стороны государства не должна приводить к переносу издержек инфляции на лишенного собственности владельца.

225 of 10 September 1993 promulgating Law No. 41-90 instituting administrative courts, Bulletin Officiel no. 4227, 3 November 1993, arts. 8 and 20, official consolidated text, adala.justice.gov.ma. [P] Both accessed 6 October 2026.

¹⁴Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*); arts. 11–12 were read in a Wikisource transcription, not the official text. [T]† Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46. For the 2021 decision, see the note in the opening section.

¹⁵Land Acquisition Act 1894, as still applied in Pakistan; Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India). The texts of the two Acts were not consulted.

¹⁶India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Musarrat Hilali JJ; “gold for gold, not copper”). Holdings press-sourced (*The Nation*; *Dunya News*, 6 and 7 July 2026); no reported citation has yet been assigned. [C]†

Именно к такому выводу пришёл автор проекта с одной поправкой: в Турции аналогичный результат достигается иным путём — земля, изъятая без судебного разбирательства, оценивается по состоянию на дату подачи иска владельцем, а не на дату изъятия — и достигается он независимо, а не по праву наследования. В нём также указывается, где специалисту по сравнительному праву следует искать подлинное сходство: не среди юрисдикций, использующих один и тот же свод законов, где сходство является ожидаемым результатом, а между различными правовыми традициями, где это не так.

4 Далее следует практическое задание:

Три утверждения, расположенные в порядке убывания степени уверенности.

Отсутствие результатов поиска на неправильном языке не является доказательством. Это практический вывод, который не ограничивается лишь сферой исследований. Оценщик, привлеченный к рассмотрению трансграничного дела и пришедший к выводу, что в данной юрисдикции отсутствуют соответствующие нормативные акты, должен быть в состоянии указать, на каком языке был сделан этот вывод.

Доктринальная линия преемственности позволяет предсказать, где можно будет найти применимые аналогии. Эксперту по оценке, сталкивающемуся с незнакомой юрисдикцией, будет полезно узнать, от какой традиции происходит её законодательство, поскольку ответ укажет, где уже существуют аналогичные подходы. Этот ответ также необходимо сверять с местными переосмыслениями: регулирование срочного права на застройку в Индонезии определяется Основным аграрным законом 1960 года и подзаконными актами, а не голландским гражданским правом, которое когда-то было закреплено в колониальном кодексе.

Наднациональные правовые акты являются эффективной единицей исследования. В тех случаях, когда один правовой акт регулирует правовые системы многих юрисдикций — ведущим примером чего являются Единые законы ОХАДА — объектом исследования является именно этот правовой акт, а не государство, в пределах сферы, которую данный правовой акт фактически охватывает. Проведение семнадцати национальных исследований законодательства об обеспеченных сделках дало бы практически тот же результат, но при затратах, в 17 раз превышающих первоначальные.

5 Примечание о том, чем эта статья не является

Речь не идет о том, что правовые семьи определяют исход дела, и не о том, что это делают общие исходные положения. Сравнение Нигерии и

Конго, приведенное в другом отчёте этого номера, является достаточным контрпримером для второго утверждения: обе юрисдикции закрепляют право собственности на землю за государством¹⁷ (Нигерия в соответствии с Законом о землепользовании, который закрепляет право собственности на землю в каждом из штатов за губернатором данного штата¹⁸ и предоставляет владельцу установленное законом право пользования, а не право собственности на землю, с выплатой компенсации за неиспользованные улучшения, а не за стоимость земли), и они приходят к противоположным выводам относительно того, подлежит ли компенсации стоимость самой земли. Общие исходные положения не означают общих результатов.

Этот вывод имеет более узкий характер. Язык определяет каналы, по которым исторически распространялись правовые идеи, и исследователь, игнорирующий эти каналы, не только упустит важную информацию, но и неверно интерпретирует значение того, что удастся обнаружить. Наш факультет потратил целый семестр на изучение первой половины этого урока. Вторая половина и стала поводом для написания данной статьи.

¹⁷Democratic Republic of the Congo: Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980, art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State). [C]†

¹⁸Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†