

俄罗斯近期法院案例

由俄语翻译成英语的 AI 译文

每项翻译内容均在使用处标注并链接至其源语言原文。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/sezt394

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文对俄罗斯联邦进行了概述。

范围与来源

本期仅涉及俄罗斯联邦。报告三项征收裁决、将单项房产的登记价值设定为市场价值的程序及相关诉讼，以及关于破产变卖、估价师责任、退社成员的份额和保险索赔的单项裁决。

法院判决书的报告来源于俄罗斯法律媒体——《律师报》和 RAPSI 通讯社——内容通过机器翻译获取，并在使用处附有链接；法院自身的数据库拒绝提供访问权限，且未查阅任何判决书的官方文本。第 237-FZ 号法律第 22.1 条的文本系从 2025 年 12 月 28 日的 ConsultantPlus 镜像站点获取，而非官方发布门户。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

俄罗斯——宪法法院就该措施发表意见

市场价值加上损失，应在征用前支付：**KS 22-P/2026**。2026 年 4 月 9 日。因国家需要征用房产的补偿金额为市场价值加上包括利润损失在内的各项损失，且经估价师报告确认的金额必须在房产移交前确定并支付，或存入公证处，否则不得移交。作为背景补充（且不在此期限之内），2020 年 3 月 5 日的 KS 11-P 裁决曾认定：当遗产保护区导致某地块的地籍价值从超过 580 万降至 1 卢布时，所有者必须获得补偿，且除价值减损外无需证明其他事项。而最高法院经济合议庭（案号 304-ES25-858，2025 年 6 月 23 日）将一项关于两处被征用的非住宅房产的裁决发回重审——市政估价师 370 万和 190 万，合计 560 万；法院专家对两处房产的估价为 1340 万，外加 120 万租金损失——因为在未证明该房产实际能够出租的情况下，不能根据平均要价租金推算利润损失。注：所有俄罗斯相关内容均引自法律媒体报告；法院自有数据库拒绝开放访问权限，且未查阅任何官方文本。

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

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.

俄罗斯——大规模批量估价引发广泛争议

对地籍价值的质疑 属于本部门处理过的规模较大的评估诉讼案件之一。该估价对象涉及专业技术问题，案卷量极大，且其中涉及的问题——即行政确定的价值如何被市场价值的证据所取代——正是本调查在各地区持续关注的核心问题。

自 2026 年 1 月 1 日起适用的程序。 一项关于将地籍价值设定为市场价值的新命令已于 2026 年 1 月 1 日正式生效。申请应向负责地籍估价的地区国家预算机构——GBU (*gosudarstvennoye byudzhethnoye uchrezhdeniye*) ——提交。目前，所有类别的申请人均须经过审前阶段：必须首先向 GBU 提出申请，只有在遭到拒绝或超过复核期限后，方可向法院提起诉讼；对 GBU 作出的任何决定均可提出异议。

申请人必须提交一份估价师报告，以确定市场价值。估价日期由估价师自行确定，而非地籍评估日期：根据第 22.1 条 (7)，申请必须在市场估值完成之日起六个月内提交。该报告由隶属于自我监管组织的评估师以电子形式编制——该专业机构成员资格可替代国家执业许可，而非美国证券法中该术语的含义。无需支付佣金：GBU 将在三十天内自行作出裁决，且复审既不收取国家费用也不产生诉讼费用。随后向法院提起的诉讼必须通过地籍编号和地址明确标明该房产，说明有争议的地籍价值及其确定日期，说明主张的市场价值，提交估值报告或司法专家意见，并提交 GBU 的驳回决定。

对估价师的启示。日期要求是专业关注的焦点。报告以估价师自行选择的当前日期为准，且有效期为自该日期起六个月，逾期后将无法再作为申请依据。该委托是一项附有申报截止日期的当前估值，而非追溯性估值。

作为一项制度设计，强制性的审前阶段也值得关注。该机制将大量技术性争议移交至生成该数值的机构处理，申请人无需承担任何费用，且处理时限为三十天，从而将法院资源保留给那些经此阶段

后仍存续的争议。无论人们对整个体系持何种看法，这都是一次严肃的尝试，旨在大规模处理大量估值纠纷。

范围说明。本部门报告俄罗斯的地籍程序，是因为该程序具有技术性、处理量大，且在方法论上具有直接参考价值。这并非无偏见的机械程序：第 237-FZ 号法律第 22.1(17) 条明确赋予市政当局以税收收入为由，对大幅降低地籍价值的 GBU 决定提出异议的权利，而复审机构本身即为地区国家机关。北高加索的联邦主体——达吉斯坦、车臣、印古什、北奥塞梯-阿拉尼亚、卡巴尔达-巴尔卡尔、卡拉恰伊-切尔克斯、阿迪格和斯塔夫罗波尔边疆区——是俄罗斯联邦的一部分，并受本文所述联邦制度管辖；它们并非独立的司法管辖区，也不单独进行地籍调查。

来源 — Russian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：俄罗斯实务界对 2026 年地籍价值程序的评论，
<https://expertist.ru/stati-kadaastrovaya-stoimost-2026.html>

俄罗斯——可对档案中的地籍价值提出异议：KS 48-P/2026。 2026 年 7 月 14 日。已过时但仍作为征税依据使用的地籍价值可被质疑并按市场价值重新确定；市场价值在个体估值中具有优先地位。与此相反，VS 304-ES25-3418（2025 年 11 月 27 日）驳回了退还 6.24 亿卢布租金的请求，该租金涉及在 157 亿卢布的地籍价值重置为 53 亿卢布的市场价值之前的年度——该更正仅向前追溯生效。标注：源自媒体报道，如上所述。

Source — KS 48-P/2026: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastr-ovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/>。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

俄罗斯——地籍价值的 10%，以及时效限制。 一套破产人的公寓——地籍价值 340 万，管理方自行估价 320 万——于 2019 年 3 月 19 日以 333,700 卢布售出，约占标价的 10%，该标价此前已从 2.9 百万卢布分阶段下调。下级法院撤销了该拍卖结果，将一年诉讼时效期间起算日定为 2021 年业主获悉登记记录之日。最高法院（2026 年 5 月 19 日）撤销了该撤销裁定并发回重审：该时效期间与拍卖相关，法院必须确定业主本应何时知悉该违规行为。在 307-ES25-13338 号案件中，一处由后来宣告破产的人以 500 万——高于其 480 万的土地登记价值，但低于专家评估区间（起价 630 万）——被认定不能仅因价格差而受到质疑；最高法院撤销了三项下级法院判决，并维持了买方的产权。两起案件均源自媒体报道；第二项裁决的日期尚未确定。

Source — VS 78-KG26-8-K3: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-tor-gov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/>; VS 307-ES25-13338: https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html。

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.

俄罗斯——该报告被认为可靠：VS 305-ES26-4150。 根据《评估法》第 12 条，估价师出具的 3080 万卢布报告相较于法院专家的 2430 万卢布（扣除改良价值后为 2140 万卢布）报告，被推定为可靠；除非该报告违反《估价法》，否则对价格的分歧不能作为索赔依据。消息来源：媒体。

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

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.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

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.

俄罗斯——专家的三十卢布。 2025 年 4 月 25 日。专家评估价值为 30 卢布的 30% 股份，而资产负债表上的净资产为 74.5 百万，关联方债务却高达可疑的 305 百万：若未经核查客观资产数据，法院不得仅依据专家意见作出裁决。自 2026 年 1 月起生效的《有限责任公司法》修正案现允许由估价师按市场价值确定净资产——这是一项法规，而非判决。消息来源：媒体。

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

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.

俄罗斯——炮击不属于“军事行动”：VS 305-ES24-1910。 2025 年 2 月 3 日。某保险公司不得以“军事行动”除外责任为由，拒绝承保别尔哥罗德州遭受的炮击损失；评估师的估损额超过 1.04 亿卢布，索赔金额为 1350 万卢布。消息来源：媒体。

Source — VS 305-ES24-1910: <https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyp-latakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/>.