

---

# Immobilieninvestitionen in Russland

---



# Inhalt

---

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>1. Grundbestimmungen</b> .....	1
1.1 Rechtliche Grundlagen .....	1
1.2 Definition von Immobilien und ihren Arten .....	2
1.2.1 Definition und verschiedene Arten von Immobilien .....	2
1.2.2 Grundstücke .....	3
1.2.2.1 Allgemeine Charakteristika .....	3
1.2.2.2 Grundstücke als Objekte einer Investitionstätigkeit .....	3
1.2.3 Gebäude und Anlagen .....	8
1.2.3.1 Allgemeine Charakteristika .....	8
1.2.3.2 Gebäude und Anlagen als Investitionsobjekte .....	9
1.2.4 Wohnräume und gewerbliche Räume .....	11
1.2.4.1 Allgemeine Charakteristika .....	11
1.2.4.2 Wohnräume und gewerbliche Räumlichkeiten als Objekte einer Investitionstätigkeit .....	12
1.3 Subjekte der Immobilienrechte .....	13
1.3.1 Russische Staatsbürger und juristische Personen .....	14
1.3.2 Ausländische Staatsbürger, Staatenlose und ausländische juristische Personen .....	15
1.3.3 Die Russische Föderation, Subjekte der Russischen Föderation und Kommunen .....	16
1.4 System zur Erfassung von Immobilienobjekten und Immobilienrechten .....	16
1.4.1 Definition und wesentliche Erfassungsarten .....	16
1.4.2 Kataster- und technische Erfassung (Inventur) .....	17
1.4.3 Staatliche Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte .....	18
1.5 Verfahren des Erwerbs von Immobilienrechten .....	20
1.5.1 Allgemeine Bedingungen für den Erwerb von Immobilienrechten .....	20
1.5.2 Erwerb von Grundstücken .....	21
1.5.2.1 Erwerb von Eigentumsrechten an einem in privatem Eigentum stehenden Grundstück .....	21
1.5.2.2 Erwerb von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück .....	23
1.5.3 Einräumung von Pachtrechten an Grundstücken .....	28
1.5.3.1 Erwerb von Pachtrechten an einem in Privateigentum stehenden Grundstück .....	28
1.5.3.2 Einräumung von Pachtrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück .....	29
1.5.4 Eigentumserwerb an Gebäuden und Anlagen .....	36

1.5.4.1	Erwerb von Gebäuden und Anlagen aus privatem Eigentum	37
1.5.4.2	Erwerb von Gebäuden und Anlagen aus staatlichem oder kommunalem Eigentum	37
1.5.4.3	Eigentumserwerb an Gebäuden und Anlagen durch ihre Errichtung	40
1.5.5	Einräumung von Pachtrechten an Gebäuden und Anlagen	41
1.5.5.1	Einräumung eines Pachtrechts an in Privateigentum stehenden Gebäuden und Anlagen	41
1.5.5.2	Einräumung eines Pachtrechts an Gebäuden und Anlagen, die in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehen	42
1.5.6	Erwerb der Rechte an einem Grundstück beim Erwerb der Rechte an einem Gebäude, einem Bau oder einer Anlage, die sich auf diesem Grundstück befinden	44
1.5.6.1	Erwerb der Rechte an einem Grundstück, dessen Eigentümer als Eigentümer des auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudes, des Baus oder der Anlage auftritt	44
1.5.6.2	Erwerb der Rechte an einem Grundstück, dessen Eigentümer ein Dritter ist	45
<b>1.6</b>	<b>Rechtliche Regelung der Bautätigkeit</b>	<b>45</b>
1.6.1	Lizenzierung der Bautätigkeit	45
1.6.1.1	Lizenzierungsbedürftige Tätigkeiten	45
1.6.1.2	Verfahren der Lizenzerteilung	45
1.6.2	Erlangung der Erlaubnisse und Genehmigungen zur Durchführung von Bauarbeiten und Legalisierung der Ergebnisse der Bautätigkeit	46
1.6.2.1	Projektdokumentation	46
1.6.2.2	Baugenehmigung zur Durchführung von Bauarbeiten	47
1.6.2.3	Abnahme fertig gestellter Bauobjekte	47
<b>1.7</b>	<b>Bodenzins</b>	<b>48</b>
1.7.1	Bestimmung des Kaufpreises	48
1.7.2	Entgeltliche Nutzung des Grundstücks	48
1.7.2.1	Grundsteuer	49
1.7.2.2	Pachtzins	50
<b>2.</b>	<b>Besonderheiten der regionalen Gesetzgebung</b>	<b>52</b>
<b>2.1</b>	<b>Besonderheiten bei Immobilieninvestitionen in Moskau</b>	<b>52</b>
2.1.1	Rechtsgrundlagen	52
2.1.2	Objekte und Formen der Investitionstätigkeit	52
2.1.3	Verfahren des Immobilienerwerbs	53
2.1.3.1	Gewährung des Pachtrechts an einem Grundstück	53
2.1.3.2	Dauer des Pachtvertrags über das Grundstück	54
2.1.3.3	Entgelt für die Verpachtung eines Grundstücks	54
2.1.3.4	Erwerb des Eigentums an Grundstücken	56
2.1.4	Verfahren des Rechtserwerbs an Objekten einer Investitionstätigkeit	58
2.1.5	Das Ausschreibungs- und Versteigerungsverfahren	59
2.1.5.1	Vorbereitung und Durchführung von Ausschreibungen und Versteigerungen	59

2.1.5.2	Ausfertigung der Ausschreibungs- und Versteigerungsergebnisse	.61
2.1.6	Grundbedingungen eines langfristigen Pachtvertrags	.62
2.1.7	Grundbedingungen des Investitionsvertrags	.63
<b>2.2</b>	<b>Besonderheiten bei Immobilieninvestitionen in St. Petersburg</b>	<b>.66</b>
2.2.1	Rechtsgrundlagen	.66
2.2.2	Objekte und Formen der Investitionstätigkeit	.66
2.2.3	Allgemeines Verfahren der Zuweisung von Rechten an Immobilienobjekten an Investoren in St. Petersburg	.67
2.2.3.1	Allgemeine Bestimmungen	.67
2.2.3.2	Investitionsverträge	.68
2.2.4	Vereinfachtes Verfahren der Anpachtung von Grundstücken in St. Petersburg	.74
2.2.4.1	Allgemeine Information	.74
2.2.4.2	Verfahren zur Durchführung der Versteigerung des Pachtrechts an Grundstücken	.75
2.2.4.3	Grundbestimmungen des Pachtvertrags über das Grundstück	.75
2.2.5	Bildung von Industriezonen	.77
<b>3.</b>	<b>Struktur des Investitionsprojekts und Etappen seiner Realisierung</b>	<b>.78</b>
3.1	Allgemeine Informationen Auswahl des Investitionsobjekts	.78
3.2	Überprüfung der Rechte an dem zu erwerbenden Immobilienvermögen	.80
3.3	Ausgestaltung der Rechte am Investitionsobjekt	.82
3.4	Gestaltung (Strukturierung) des Investitionsvorhabens	.83
3.5	Finanzierung des Investitionsprojekts	.83
3.5.1	Institutionelle Finanzierung	.84
3.5.2	Kreditfinanzierung	.85
3.5.3	Kombinierte Finanzierung	.85
3.6	Vorbereitung der erforderlichen Unterlagen und ihre Unterzeichnung	.86
3.6.1	Gründungsunterlagen der Projektgesellschaft	.86
3.6.2	Investitionsvertrag	.87
3.6.3	Beteiligungsvertrag am Anteilsbauvorhaben	.89
3.6.4	Kreditvertrag	.90
3.6.4.1	Bedingungen des Kreditvertrags	.90
3.6.4.2	Sicherung von Kreditverpflichtungen der Projektgesellschaft	.91
3.6.5	Vertrag über die Zeichnung der Aktien der Projektgesellschaft	.92
3.6.6	Werkvertrag über die Generalplanung	.92
3.6.7	Bauvertrag	.93
3.6.8	Versicherungsvertrag	.94
3.6.9	Vertrag mit einer Verwaltungsgesellschaft	.95
3.6.10	Vorläufige Mietverträge	.97
<b>Kontakt</b>		<b>.98</b>



# Vorwort

---

Die Broschüre „Immobilieninvestitionen in Russland“ wurde von der BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft mbH verfasst. Sie richtet sich an Investoren, die Perspektiven auf dem sich zügig entwickelnden Immobilienmarkt in Russland sehen, der stark vom wachsenden Interesse an Immobilieninvestitionen geprägt ist.

BEITEN BURKHARDT verfügt über eine mehr als zehnjährige Erfahrung in der Rechtsberatung auf allen Gebieten des russischen Wirtschaftsrechts, insbesondere im Bereich der Immobilieninvestitionen. Die Broschüre soll dem Investor eine Übersicht über das aktuelle Immobilienrecht in der Russischen Föderation geben. Außerdem werden praktische Hinweise zur Umsetzung von Immobilieninvestitionen gegeben.

Es würde den Rahmen dieser Broschüre sprengen, wenn in ihr das gesamte Immobilienrecht ausführlich dargestellt werden sollte; die Broschüre beschränkt sich deshalb auf die wichtigsten Fragen, die bei Immobiliengeschäften mit den häufigsten Immobilienobjekten auftreten, d.h. auf Geschäfte über Grundstücke, Gebäude und Anlagen.

Besondere Aufmerksamkeit wird im Folgenden den Besonderheiten der regionalen Gesetzgebung der Städte Moskau und St. Petersburg gewidmet, da Investitionen in diesen Städten nach wie vor die größte Bedeutung zukommt.

Die Autoren hoffen, dem interessierten Investor mit dieser Broschüre eine erste Orientierung für Immobilieninvestitionen in Russland geben zu können und würden sich freuen, weitere Fragen in persönlichen Beratungsgesprächen zu erörtern.

BEITEN BURKHARDT – Moskau – St. Petersburg

Januar 2008



# 1. Grundbestimmungen

---

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Verhältnisse zwischen ausländischen Investoren und russischen juristischen Personen, Staatsbürgern, Organen und Behörden, die für Immobiliengeschäfte, die Erfassung von Immobilien und die Registrierung von Immobilienrechten zuständig sind, werden durch die Verfassung der Russischen Föderation, föderale Gesetze und sonstige rechtliche Akte geregelt, insbesondere durch:

- Zivilgesetzbuch der Russischen Föderation
- Bodengesetzbuch der Russischen Föderation
- Steuergesetzbuch der Russischen Föderation
- Städtebaugesetzbuch der Russischen Föderation
- föderales Gesetz „Über die staatliche Registrierung der Rechte an Immobilienvermögen und Geschäften damit“
- föderales Gesetz „Über das staatliche Bodenkataster“
- föderales Gesetz „Über die Übertragung von Böden und Grundstücken aus einer Kategorie in eine andere“
- Verordnung der Regierung der Russischen Föderation „Über die Bestätigung der Regeln für die Führung des Registers der Rechte an Immobilienvermögen und Geschäften damit“
- Erlass des Präsidenten der Russischen Föderation „Über die Privatisierung von historischen und kulturellen Denkmälern von örtlicher Bedeutung in der Russischen Föderation“

Diese Rechtsakte enthalten grundlegende Regeln und Bestimmungen für Immobilieninvestitionen und gelten auf dem gesamten Gebiet der Russischen Föderation.

Die Subjekte der Russischen Föderation können ihrerseits weitere Gesetze und untergesetzliche Rechtsakte zur Regelung von Immobilieninvestitionen beschließen, beispielsweise:

- Gesetz der Stadt St. Petersburg „Über das Verfahren für die Überlassung von im Eigentum der Stadt St. Petersburg stehenden Immobilien zu Bebauungs- und Rekonstruktionszwecken“ vom 17. Juni 2004 Nr. 282-43
- Verordnung der Regierung der Stadt St. Petersburg „Über die strategischen Investitionsprojekte in St. Petersburg“ vom 1. März 2006 Nr. 216

Diese Bestimmungen gelten jeweils ausschließlich auf dem Gebiet des entsprechenden Subjekts der Russischen Föderation und dürfen den föderalen Gesetzen nicht widersprechen.

Schließlich können auf lokaler Ebene durch die Selbstverwaltungsorgane weitere Rechtsakte erlassen werden, die bei Immobiliengeschäften beachtet werden müssen.

## **1.2 Definition von Immobilien und ihren Arten**

### **1.2.1 Definition und verschiedene Arten von Immobilien**

Gemäß der Gesetzgebung der Russischen Föderation zählen zu Immobilien Grundstücke und Bodenschätze sowie sonstige eng mit der Erde verbundene Objekte, d.h. Objekte, deren Verlagerung ohne unverhältnismäßige Beeinträchtigung ihrer Zweckbestimmung unmöglich ist. Dazu gehören auch Gebäude und Anlagen sowie unvollendete Bauobjekte.

Das russische Recht bestimmt als Hauptmerkmal der Immobilienobjekte eine unauflöslche Verbindung mit der Erde. Aber unabhängig davon, ob eine Verbindung mit der Erde vorhanden ist, zählt zu den Immobilien auch das registrierungspflichtige Vermögen, insbesondere Luft-, See-, Binnen- und Raumschiffe sowie Wohnräume (Zimmer, Wohnungen) und gewerbliche Räumlichkeiten.

Eine charakteristische Besonderheit von Immobilien ist die Erforderlichkeit einer staatlichen Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte in den durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation vorgesehenen Fällen und Verfahren (s. Ziff. 1.4.3). Im Mittelpunkt dieser Broschüre stehen Grundstücke, Gebäude und Anlagen, gewerbliche Räume und Wohnräume.

## 1.2.2 Grundstücke

### 1.2.2.1 Allgemeine Charakteristika

Ein Grundstück im Sinne des Bodenrechts ist ein Teil der Bodenoberfläche (einschließlich einer Bodenschicht), dessen Grenzen beschrieben und nach dem gesetzlich festgelegten Verfahren durch die zuständigen staatlichen Behörden festgestellt sind.

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, alles zu nutzen, was sich unter und über der Grundstücksfläche befindet, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Teil der Erdkruste, der unter der Bodenschicht liegt, schon zum Erdinneren gehört. Das Erdinnere (einschließlich des unterirdischen Raums und der Bodenschätze im Erdinneren, sowie Energie- und sonstigen Vorkommen) stellen staatliches Eigentum dar. Bestandteile des Erdinneren können nicht Gegenstand eines Kauf-, Verkaufs-, Schenkungs-, Erb-, Einlage- oder Pfandvertrags sein oder in einer anderen Form veräußert werden. Sie können aber auf Grund einer Lizenz zur Nutzung zwecks Gewinnung von Bodenschätzen, für Bebauung oder Tiefbaunutzung usw. zugewiesen werden.

Gemäß der Gesetzgebung über Bodenschätze hat der Grundstückseigentümer das Recht auf Gewinnung allgemein verbreiteter Bodenschätze wie z.B. Sand und Lehm, ohne dabei Sprengungen durchzuführen.

Als individuell bestimmtes Objekt verfügt das Grundstück über charakteristische Merkmale, insbesondere weist es bestimmte Grenzen, Größe (Fläche), Lage und eine Katasternummer auf. Alle wesentlichen Informationen über das Grundstück sowie seine Beschreibung enthält der Katasterplan des Grundstücks, der durch staatliche, für die Katastererfassung zuständige, Behörden ausgestellt wird (s. Ziff. 1.4.2).

### 1.2.2.2 Grundstücke als Objekte einer Investitionstätigkeit

Bei Investitionen in Grundstücke müssen folgende Besonderheiten berücksichtigt werden:

#### 1.2.2.2.1 Naturobjekt

Wenn das Grundstück ein Naturobjekt ist, darf seine Nutzung nur gemäß den Bestimmungen der Naturschutzgesetzgebung der Russischen Föderation erfolgen. Befugnisse zum Besitz, zur Nutzung und zur Verfügung über Grundstücke, die in Privateigentum stehen, können durch Staatsbehörden und Selbstverwaltungsorgane im Interesse des Bodenschutzes begrenzt werden.

#### 1.2.2.2.2 Beschränkung der Verkehrsfähigkeit von Grundstücken

Die Bodengesetzgebung der Russischen Föderation unterscheidet Grundstücke, die vom Verkehr ausgenommen sind und solche, die in der Verkehrsfähigkeit beschränkt sind.

Grundstücke, die vom Rechtsverkehr ausgenommen sind, dürfen nicht in Privateigentum übergehen oder Gegenstand zivilrechtlicher Geschäfte werden. Das Bodengesetzbuch der Russischen Föderation enthält ein abschließendes Verzeichnis solcher Grundstücke. Dazu zählen Grundstücke, auf denen sich im föderalen Eigentum stehende Objekte befinden, z. B. Naturschutzgebiete, Objekte des föderalen Sicherheitsdienstes, Atomenergieanlagen.

In der Verkehrsfähigkeit beschränkte Grundstücke können nicht in Privateigentum übergehen – mit Ausnahme der durch föderale Gesetze festgelegten Fälle. Sie können aber Gegenstand zivilrechtlicher Geschäfte sein. Das Bodengesetzbuch der Russischen Föderation enthält ein abschließendes Verzeichnis solcher Grundstücke. Dazu gehören Grundstücke, die in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehen, z. B. die innerhalb des Waldfonds liegenden, die mit hydrotechnischen Anlagen bebaut sind oder die für Verkehrszwecke bzw. zur Nutzung durch Transportunternehmen (insbesondere zur Errichtung von Flughäfen und Bahnhöfen) zugewiesen wurden.

Den Verkehr mit landwirtschaftlichen Nutzflächen regelt das föderale Gesetz „Über den Rechtsverkehr mit Grundstücken landwirtschaftlicher Nutzungsart“, das ein besonderes Verfahren und besondere Bestimmungen für Rechtsgeschäfte mit diesen Grundstücken enthält.

#### 1.2.2.2.3 Zweckgebundene Nutzung

Die Nutzung der Grundstücke in der Russischen Föderation erfolgt gemäß ihrer zweckgebundenen Bestimmung. Danach werden sieben Kategorien unterschieden:

- 1) Grundstücke landwirtschaftlicher Nutzungsart
- 2) Grundstücke der Ortschaften
- 3) Liegenschaften der Industrie-, Energie-, Transport-, Verkehrs-, Rundfunk- TV-, Telekommunikationsunternehmen, Grundstücke zur Gewährleistung der Weltraumtätigkeit, Grundstücke der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie sowie Grundstücke mit sonstiger zweckgebundener Bestimmung
- 4) Grundstücke besonders geschützter Territorien und Objekte
- 5) Grundstücke des Waldfonds

6) Grundstücke des Gewässerfonds

7) Grundstücke der Reserve

Liegt ein Widerspruch zwischen den Angaben über die Zugehörigkeit der Grundstücke zu einer bestimmten Bodenkategorie, die in den Dokumenten des staatlichen Bodenkatasters enthalten sind, und den Angaben aus den rechtsbegründenden Dokumenten zu diesen Grundstücken, die vor dem 5. Januar 2005 erstellt wurden, vor, erfolgt die Feststellung der Kategorie der Grundstücke auf Grund der Angaben aus den rechtsbegründenden Dokumenten.

Bei der Abwicklung von Grundstücksgeschäften ist die eigenmächtige Änderung der Kategorie der zweckgebundenen Bestimmung des Grundstücks untersagt. Das Verfahren zur Änderung von Grundstückskategorien (Umwidmung) wird durch das föderale Gesetz „Über die Übertragung von Böden und Grundstücken aus einer Kategorie in eine andere“ festgelegt. Dieses föderale Gesetz sieht insbesondere vor, dass bis zur Differenzierung des staatlichen Eigentums an Grund und Boden die Übertragung der Grundstücke aus einer Kategorie in eine andere und ihre Zuordnung zu einer bestimmten Kategorie durch die Regierung der Russischen Föderation erfolgt bei:

- 1) Grundstücken, die für föderale Zwecke erforderlich sind
- 2) Grundstücken zur Festlegung oder Änderung des Stadtgebietes der Städte mit föderaler Bedeutung (Moskau und St. Petersburg)

In anderen Fällen erfolgt die Übertragung der Grundstücke in eine andere Kategorie auf Entscheidung der Exekutivorgane der Subjekte der Russischen Föderation oder in den durch die Gesetze der Subjekte der Russischen Föderation vorgesehenen Fällen durch die örtlichen Selbstverwaltungsorgane.

#### 1.2.2.2.4 Unterteilung des staatlichen Eigentums an Grundstücken in Eigentum der Russischen Föderation, Eigentum der Subjekte der Russischen Föderation und kommunales Eigentum

Grundstücke können in Privateigentum, in staatlichem und kommunalem Eigentum stehen.

In Privateigentum befinden sich Grundstücke, die Eigentum russischer Staatsbürger und juristischer Personen, ausländischer Staatsbürger, Staatenloser oder ausländischer juristischer Personen sind.

Zum kommunalen Eigentum zählen Grundstücke, die im Eigentum von Kommunen (städtischen und dörflichen Gemeinden etc.) stehen.

Zum staatlichen Eigentum gehören Grundstücke, die sich im Eigentum der Russischen Föderation (föderales Eigentum) oder im Eigentum von Subjekten der Russischen Föderation befinden.

Nach dem Bodengesetzbuch der Russischen Föderation sind sämtliche Grundstücke Staatseigentum, die sich weder in privatem noch in kommunalem Eigentum befinden.

Das bis heute gemäß dem föderalen Gesetz „Über die Aufteilung des staatlichen Eigentums an Grundstücken“ durchgeführte Verfahren der Unterteilung des staatlichen Eigentums an Grundstücken in Eigentum der Russischen Föderation, Eigentum der Subjekte der Russischen Föderation und kommunales Eigentum erwies sich als nicht effizient. Deshalb wurden ab dem 1. Juli 2006 neue Prinzipien für die Unterteilung des Eigentums an Grundstücken festgelegt.

Die geltende Gesetzgebung verzichtet auf die Vorbereitung von Verzeichnissen der zu unterteilenden Grundstücke. Die Aufteilung des staatlichen Eigentums an Grundstücken erfolgt jetzt auf Grund der Regeln der Zuweisung der Grundstücke zum Eigentum der Russischen Föderation, zum Eigentum der föderalen Subjekte und zum kommunalen Eigentum, die in das föderale Gesetz „Über das Inkrafttreten des Bodengesetzbuchs der Russischen Föderation“ aufgenommen wurden.

Zum Eigentum der Russischen Föderation zählen die Grundstücke, auf denen sich die im föderalen Eigentum stehenden Objekte befinden, die den Föderalorganen, staatlichen und unitären Unternehmen zugewiesen wurden, sowie sonstige in den föderalen Gesetzen vorgesehene Grundstücke und Böden. Ähnliche Aufteilungsregeln auf der entsprechenden Ebene gelten für die Subjekte der Russischen Föderation und kommunale Strukturen (innerhalb ihrer Grenzen). Zum Eigentum der Städte Moskau und St. Petersburg zählen die Grundstücke, die sich innerhalb der Stadtgrenzen befinden und dem Eigentum der Subjekte als auch dem kommunalen Eigentum angehören.

Die Anwendung der oben angeführten Gesetzesnormen bedeutet, dass die Aufteilung des staatlichen Eigentums an Grundstücken ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes erfolgt, d. h. ab 1. Juli 2006. Das Eigentum an noch verbliebenen Grundstücken (die oben nicht aufgeführt wurden) wird meistens nicht aufgeteilt.

Die Regeln für die Verfügung über die Grundstücke hängen davon ab, ob das staatliche Eigentum an diesen Grundstücken aufgeteilt wurde. Die Verfügung über die Grundstücke, an denen das Eigentum auf Grund der oben angeführten Regeln aufgeteilt wurde, erfolgt durch die bevollmächtigten Organe der Staatsmacht der entsprechenden Ebene nach der staatlichen Registrierung des Eigentums an diesen Grundstücken.

Die Verfügung über Grundstücke, an denen staatliches Eigentum nicht aufgeteilt wurde, erfolgt durch:

- örtliche Selbstverwaltungsorgane der entsprechenden Ebene gemäß dem Gesetz oder
- Exekutivorgane der Staatsmacht der Subjekte der Russischen Föderation (in Siedlungen, die Bezirkszentren oder Hauptstädte der Subjekte der Russischen Föderation sind, falls dies im Gesetz des entsprechenden föderalen Subjekts vorgesehen ist), soweit durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation über die Autostraßen und das Straßenwesen nichts Sonstiges vorgesehen ist

Die Verfügung über solche Grundstücke erfolgt in Moskau und St. Petersburg durch die Exekutivorgane der angeführten Subjekte der Russischen Föderation, sofern nicht durch ihre Gesetze die Befugnisse den örtlichen Selbstverwaltungsorganen übertragen wurden, und soweit durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation über die Autostraßen und das Straßenwesen nichts Sonstiges vorgesehen ist.

Die Gesetzgebung bestimmt, dass bei der Aufteilung des staatlichen Eigentums an Grundstücken die staatliche Registrierung auf der Grundlage eines Antrags des Exekutivorgans der Staatsmacht oder des örtlichen Selbstverwaltungsorgans durchgeführt wird. Das Verzeichnis der Unterlagen, die für die Registrierung des staatlichen Eigentums am Grundstück erforderlich sind, wurde durch die Regierung der Russischen Föderation festgelegt.

#### 1.2.2.2.5 Zusammenhang zwischen Rechten an einem Grundstück und Rechten an den sich auf dem Grundstück befindlichen Immobilien

Der Zusammenhang zwischen Rechten an einem Grundstück und Rechten an Immobilienobjekten, die sich auf dem Grundstück befinden, kommt in folgenden prinzipiellen Bestimmungen des Bodengesetzbuches der Russischen Föderation bezüglich der Übertragung der Rechte an diesem Grundstück zum Ausdruck:

Das Grundstück darf ohne das Gebäude, das sich darauf befindet, nicht veräußert werden, wenn der Eigentümer des Gebäudes und des Grundstücks dieselbe Person ist. Die Veräußerung des Gebäudes oder der Anlage, die sich auf dem Grundstück befinden und im Eigentum einer Person stehen, erfolgt zusammen mit dem Grundstück. Folgende Fälle sind davon ausgenommen:

- Veräußerung eines Teils eines Gebäudes oder einer Anlage, der nicht mit dem dazugehörigen Grundstück abgesondert werden kann
- Veräußerung eines Gebäudes oder einer Anlage, die sich auf einem vom Rechtsverkehr ausgenommenen Grundstück befinden
- Bei der Übertragung der Eigentumsrechte an einem Gebäude oder einer Anlage, die sich auf dem fremden Grundstück befinden, erhält der Erwerber das Nutzungsrecht an

dem entsprechenden Grundstücksteil, der mit dem Gebäude oder der Anlage besetzt ist und der für die Nutzung dieser Objekte erforderlich ist, zu den gleichen Bedingungen und in demselben Umfang wie der ehemalige Eigentümer.

- Der Eigentümer eines Gebäudes oder einer Anlage, die sich auf dem fremden Grundstück befinden, ist berechtigt, vorrangig vor allen Dritten dieses Grundstück zu kaufen oder zu pachten.
- Es ist anzumerken, dass im Bodengesetzbuch der Russischen Föderation das „Prinzip der Einheit des Schicksals des Grundstücks und der mit ihm verbundenen Immobilien“ verankert ist. Danach bestimmt das Schicksal des Grundstücks das Schicksal aller mit dem Grundstück verbundenen Immobilienobjekte, es sei denn, etwas anderes ist durch föderale Gesetze festgelegt. Bei der Abwicklung von Grundstücks- und Immobilien-geschäften wird dieses Prinzip nicht immer eingehalten.

#### 1.2.2.2.6 Beschränkung der Rechte ausländischer natürlicher und juristischer Personen an bestimmten Grundstücksarten

Ausländische Staatsbürger, ausländische juristische Personen, Staatenlose sowie russische juristische Personen, von denen mehr als 50 % des Stammkapitals ausländischen Staatsbürgern, ausländischen juristischen Personen oder Staatenlosen gehören, dürfen landwirtschaftliche Grundstücke lediglich pachten.

Auch können ausländische Staatsbürger, Staatenlose und ausländische juristische Personen keine Eigentumsrechte an Grundstücken erwerben, die sich in Grenz- und anderen gesondert festgelegten Gebieten befinden, deren Verzeichnis der Präsident der Russischen Föderation in Übereinstimmung mit der föderalen Gesetzgebung über die Staatsgrenze der Russischen Föderation bestimmt.

## 1.2.3 Gebäude und Anlagen

### 1.2.3.1 Allgemeine Charakteristika

Häufige Investitionsobjekte sind Gebäude und Anlagen. Gebäude und Anlagen sind Immobilienobjekte, weil sie untrennbar mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Als individuell bestimmbaren Objekten sind Gebäuden und Anlagen folgende besondere Merkmale eigen: Adresse (Lage), Bezeichnung, Fläche, Geschosshöhe, Zweckbestimmung. Die Angaben über Gebäude und Anlagen als individuell bestimmte Immobilienobjekte sind in den Unterlagen enthalten, die durch die Behörden ausgestellt werden, die die technische Erfassung, Inventur und Katastererfassung durchführen. Sie

sind insbesondere im technischen Pass und in der Bauzeichnung des betreffenden Immobilienobjekts enthalten (s. Ziff. 1.4.2).

### **1.2.3.2 Gebäude und Anlagen als Investitionsobjekte**

Bei Investitionen in Gebäude und Anlagen müssen folgende Besonderheiten des Status von Gebäuden und Anlagen als Immobilienobjekte beachtet werden:

#### **1.2.3.2.1 Städtebauliche Regelungen zur Errichtung und Umgestaltung von Gebäuden und Anlagen**

Bei Investitionen in Gebäude und Anlagen müssen die Regelungen beachtet werden, die durch Rechtsakte der Russischen Föderation im Bereich der städtebaulichen Tätigkeit erlassen worden sind, insbesondere die Vorschriften des im Jahre 2004 in Kraft getretenen Städtebaugesetzbuches der Russischen Föderation.

Bau und Umgestaltung von Gebäuden und Anlagen erfolgen auf Grund von Projektunterlagen, die Angaben in Text- und Bildform (Karten, Schemata) enthalten und architektonische, funktionstechnologische, bauliche und ingenieurtechnische Vorschläge für Bau und Rekonstruktion des Objekts festlegen.

Gemäß den Bestimmungen des neuen Städtebaugesetzbuchs der Russischen Föderation hat für die Vorbereitung der Projektdokumentation eine Ingenieurvermessung zu erfolgen. Die Vorbereitung und Realisierung der Projektdokumentation wird ohne die entsprechenden Ingenieurvermessungen nicht zugelassen. Die Arten und das Durchführungsverfahren der Ingenieurvermessungen werden durch die Verordnung Nr. 20 der Regierung der Russischen Föderation „Über die Ingenieurvermessungen zur Vorbereitung der Projektdokumentation, des Baus und der Rekonstruktion von Objekten des Investitionsbaus“ vom 19. Januar 2006 geregelt. Laut diesem Dokument müssen die Anforderungen an die Zusammensetzung und Form der Materialien der Ingenieurvermessungen durch das Ministerium für Regionalentwicklung der Russischen Föderation festgelegt werden. Jedoch sind die entsprechenden Normativakte dieses Ministeriums zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Broschüre noch nicht erlassen worden.

Die Projektdokumentation und die Ergebnisse der Ingenieurvermessungen unterliegen einer staatlichen Begutachtung. Deren Gegenstand ist gemäß dem Städtebaugesetzbuch der Russischen Föderation die Beurteilung, ob die Projektdokumentation den Anforderungen der technischen Richtlinien, insbesondere den sanitär-epidemiologischen und Umweltschutzvorschriften, sowie den Bestimmungen über den staatlichen Schutz von Objekten des Kulturerbes, den Anforderungen des Brand-, Betriebs-, Nuklear- und Strahlenschutzes und auch den Ergebnissen der Ingenieurvermessungen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften der technischen Richtlinien entspricht.

Bau und Umgestaltung von Gebäuden und Anlagen sowie die Generalüberholung, wenn dabei die Konstruktionssicherheit und andere Sicherheitseigenschaften dieser Objekte verändert werden, erfolgen auf Grund einer Baugenehmigung. Diese beurkundet das Recht des Eigentümers oder Besitzers bzw. Mieters oder Nutzers eines Immobilienobjekts auf Bebauung des Grundstücks bzw. auf die Errichtung oder Umgestaltung eines Gebäudes oder einer Anlage (s. Ziff. 1.6).

#### 1.2.3.2.2 Geschichtliche oder kulturelle Baudenkmäler

Zu Objekten des Kulturerbes werden laut Gesetzgebung der Russischen Föderation Gebäude und Anlagen samt verbundenen Gemälden, Plastiken, Werken der angewandten Kunst, Objekten der Wissenschaft und Technik und sonstigen Gegenständen der materiellen Kultur zugeordnet, die infolge historischer Ereignisse entstanden sind und vom geschichtlichen, archäologischen, ethnologischen, anthropologischen bzw. soziokulturellen Standpunkt wertvoll sind und Epochen- und Zivilisationenzeugnisse sowie originale Informationsquellen über den Kulturanfang und die -entwicklung darstellen. Diese Immobilienobjekte unterliegen der staatlichen Erfassung mit dem Ziel, ihre Erhaltung sicherzustellen.

Der staatliche Schutz der Objekte des Kulturerbes erfolgt auf dem Wege der Haftungs-feststellung für Beschädigungen oder Vernichtungen des betreffenden Objekts, durch die Kontrolle über die Ausarbeitung der städtebaulichen und Projektdokumentation und durch die Erteilung von Genehmigungen zur Durchführung von Bau- und sonstigen Arbeiten. Bis zur Verabschiedung des föderalen Gesetzes, das die Objekte des im staatlichen Eigentum stehenden Kulturerbes in föderales Eigentum, Eigentum der Subjekte der Russischen Föderation und municipales Eigentum einteilen wird, wurde die Privatisierung der Objekte des Kulturerbes mit föderaler Bedeutung und Registrierung des föderalen Eigentums, des Eigentums der Subjekte der Russischen Föderation und der örtlichen Selbstverwaltungsorgane an im staatlichen Eigentum stehenden Objekten des Kulturerbes ausgesetzt.

Die Wiederherstellung und Renovierung dieser Gebäude und Anlagen erfolgt unter Aufsicht der Behörden des Denkmalschutzes. Einer der wesentlichen Grundsätze der Nutzung eines Kulturerbeobjekts ist die Sicherstellung der Kontinuität seiner Aussenansicht und Inneneinrichtung.

Derzeit wird in der Russischen Föderation das Einheitliche staatliche Register der Objekte des Kulturerbes der Völker der Russischen Föderation zusammengestellt. Die für den Schutz der Kulturerbeobjekte zuständige Behörde wird einen Pass für das in das Register eingetragene Objekt ausstellen und dem Eigentümer des entsprechenden Immobilienobjekts übergeben. Der Pass des Kulturerbeobjekts ist eine der obligatorischen Unterlagen für die Registrierung der Rechte am Gebäude oder der Anlage beim Abschluss von Geschäften mit diesen, wenn dieses Gebäude oder diese Anlage in das

Einheitliche staatliche Register der Kulturerbeobjekte eingetragen ist. Derzeit erfolgt die Erfassung der Geschichts- und Kulturdenkmäler auf Grund der entsprechenden Verzeichnisse, die durch die Exekutivorgane der Subjekte der Russischen Föderation und durch das föderale Organ des Kulturerbeschutzes auf föderaler Ebene geführt werden.

#### 1.2.3.2.3 Abhängigkeit zwischen den Rechten an einem Grundstück und den Rechten an den sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden und Anlagen

Bei der Planung und Durchführung einer Investitionstätigkeit in Bezug auf Gebäude und Anlagen, insbesondere beim Abschluss von Geschäften sowie bei der Ausführung von Neubau und Rekonstruktion muss man die Bestimmungen der Russischen Föderation berücksichtigen, die die Abhängigkeit zwischen den Rechten am Gebäude bzw. der Anlage und dem Grundstück, auf welchen sich diese befinden, festsetzen (s. Ziff. 1.2.2.2.5).

## 1.2.4 Wohnräume und gewerbliche Räume

### 1.2.4.1 Allgemeine Charakteristika

Das Gesetz bestimmt, dass Wohnräume und gewerbliche Räumlichkeiten eigenständige Immobilienobjekte sind. Kennzeichnendes Merkmal ist die Notwendigkeit einer staatlichen Registrierung der Rechte an diesen Objekten und deren Nutzung in dem durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation festgesetzten Verfahren.

Wohnräume und nicht gewerbliche Räumlichkeiten sind Immobilienobjekte, die sich vom Gebäude, in dem sie sich befinden, unterscheiden, aber eine untrennbare Einheit damit darstellen. Es ist zu anzumerken, dass sich in einem Gebäude sowohl Wohnräume als auch gewerbliche Räumlichkeiten befinden können. Ein Wohnraum ist ein isolierter Raum, der für Wohnzwecke von Menschen bestimmt ist und den in der Russischen Föderation festgelegten sanitären und technischen Regelungen und Normen sowie sonstigen Anforderungen der Gesetzgebung entspricht. Gewerbliche Räumlichkeiten hingegen dürfen nicht ständig bewohnt werden. Da die Gesetzgebung keine Definition für „gewerbliche Räumlichkeiten“ enthält, ist zu berücksichtigen, dass – ausgehend von den allgemeinen Bestimmungen der Gesetze der Russischen Föderation und der gängigen Rechtsprechung – gewerbliche Räumlichkeiten als Immobilienobjekte ohne die Änderung des Nutzungszwecks des ganzen Gebäudes als selbständige Objekte genutzt werden können müssen.

Wohnräume und gewerbliche Räumlichkeiten verfügen als eigenständige Immobilienobjekte über kennzeichnende Merkmale wie Adresse (Lage), Bezeichnung, Fläche, Etage(n) und Zweckbestimmung. Diese Angaben sind in den Unterlagen enthalten, die durch die die technische Erfassung und Inventur abwickelnden Behörden ausgestellt

werden, v.a. im technischen Pass (Auszug aus dem technischen Pass), im Pass der Wohnung oder im Plan des Immobilienobjekts (s. Ziff. 1.4.2).

#### **1.2.4.2 Wohnräume und gewerbliche Räumlichkeiten als Objekte einer Investitionstätigkeit**

Bei einer Investitionstätigkeit, die mit dem Erwerb von Rechten an gewerblichen Räumlichkeiten zusammenhängt, ist zu berücksichtigen, dass kein detailliert ausgearbeitetes Verfahren zur Bestimmung von gewerblichen Räumlichkeiten existiert. Die Rechte des Eigentümers an gewerblichen Räumlichkeiten in Beziehung zum Gesamtvermögen des Gebäudes, in dem sich diese Räumlichkeiten befinden, sind z.B. unbestimmt. Eine Investitionstätigkeit, die den Abschluss von Geschäften mit Wohnräumen vorsieht, muss unter Einhaltung besonderer Regelungen der Gesetzgebung der Russischen Föderation in Bezug auf Wohnräume – v.a. des Wohnungsgesetzbuches der Russischen Föderation – erfolgen. Darüber hinaus muss der unselbständige Charakter dieser Immobilienobjekte in Bezug auf die Gebäude und Anlagen, in welchen sie sich befinden, beachtet werden.

##### **1.2.4.2.1 Zweckbestimmung**

Grundsätzlich sind Wohnräume für das Wohnen von Menschen bestimmt. Dabei ist die Nutzung der Wohnräume für die Ausübung einer Berufstätigkeit oder einer einzelunternehmerischen Tätigkeit durch die in diesen Räumlichkeiten von Rechts wegen wohnenden Bürger zugelassen. Diese Nutzung darf aber Rechte und gesetzliche Interessen anderer Menschen sowie die Anforderungen, denen der Wohnraum zu entsprechen hat, nicht verletzen. In sonstigen Fällen der Nutzung des Wohnraums für die nicht mit dem Wohnen verbundenen Zwecke muss der Wohnraum amtlich in gewerbliche Räumlichkeiten umgewandelt werden. Die Unterbringung einer industriellen Produktion in Wohnhäusern ist nicht zugelassen. Die Bedingungen und das Verfahren der Umwandlung von Wohnräumen in gewerbliche Räumlichkeiten und umgekehrt werden derzeit durch das Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf die städtebauliche Tätigkeit festgelegt. Dies bedeutet, dass in jedem der Subjekte der Russischen Föderation noch Besonderheiten zur Umwandlung von Wohnräumen in gewerbliche Räumlichkeiten bestehen. Die Normativakte der Subjekte der Russischen Föderation können Sonderbedingungen festsetzen, unter welchen die Umwandlung von Wohnräumen in gewerbliche Räumlichkeiten zugelassen wird.

##### **1.2.4.2.2 Rechte der Mitbewohner des Eigentümers**

Gemäß der Gesetzgebung der Russischen Föderation besitzen Familienangehörige des Eigentümers das Recht auf Nutzung des Wohnraums ebenso wie der Eigentümer selbst, wenn gesetzlich nichts anderes vorgeschrieben oder durch eine Vereinbarung zwischen ihnen festgelegt ist.

Zu den Familienmitgliedern zählen der Ehegatte, die Kinder und die Eltern des Eigentümers, die mit dem Eigentümer in seinem Wohnraum zusammenwohnen. Andere Verwandte, unterhaltsberechtignte Familienmitglieder und, in Ausnahmefällen, auch andere Personen können als Familienangehörige des Wohnraumeigentümers anerkannt werden, wenn sie durch den Eigentümer als seine Familienangehörigen einquartiert wurden.

Das Recht auf Nutzung des Wohnraums durch die Familienangehörigen des Eigentümers erlischt beim Übergang des Eigentums am Wohnraum auf eine andere Person sowie auch nach Beendigung der Familienverhältnisse mit dem Eigentümer. Das Nutzungsrecht für den Wohnraum kann den ehemaligen Familienangehörigen nach Beendigung der Familienverhältnisse auf Grund einer Gerichtsentscheidung für eine bestimmte Frist erhalten bleiben. Vor Ablauf dieser Frist erlischt das Nutzungsrecht gleichzeitig mit der Beendigung des Eigentumsrechts des Eigentümers an diesem Wohnraum.

#### 1.2.4.2.3 Behördliche Genehmigung zur Veräußerung von Wohnraum

Die Veräußerung von Wohnraum, in dem unter Vormundschaft oder Bevormundung stehende Familienangehörige des Wohnraumeigentümers bzw. ohne Elternfürsorge verbliebene Minderjährige wohnen, ist, wenn dabei Rechte oder geschützte Interessen der angegebenen Personen betroffen sind, nach Genehmigung durch die zuständigen Aufsichtsorgane zulässig.

#### 1.2.4.2.4 Gemeinsames Vermögen der Eigentümer der Wohnräume am Gebäude

Gemeinschaftsräumlichkeiten in einem Haus, Tragwerke, mechanische, elektrische, sanitärtechnische und sonstige Ausrüstungen außerhalb oder innerhalb einer Wohnung, die von mehr als einer Wohnung genutzt werden, sowie das Grundstück, auf dem das Haus liegt, mit Begrünungs- und Wohnkomfortelementen, gehören den Eigentümern der Räumlichkeiten in einem Mehrfamilienhaus als Miteigentum. Das Miteigentumsrecht entsteht durch Erwerb einer Wohnung in diesem Haus.

Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, ihren Anteil am Miteigentum eines Wohnhauses zu veräußern oder sonstige Geschäfte vorzunehmen, die die Übertragung dieses Anteils getrennt vom Eigentumsrecht an der Wohnung zur Folge haben.

## 1.3 Subjekte der Immobilienrechte

Die Rechtssubjekte, die als Parteien bei Immobiliengeschäften auftreten können, werden in zwei Gruppen eingeteilt: in private und öffentliche Rechtssubjekte.

Zu den privaten Rechtssubjekten gehören:

- natürliche Personen (russische und ausländische Staatsbürger und Staatenlose)
- juristische Personen (russische und ausländische)

Zu den öffentlichen Rechtssubjekten gehören:

- die Russische Föderation
- die Subjekte der Russischen Föderation
- die Kommunen

Öffentlichen und privaten Rechtssubjekten stehen an Immobilien Rechte in unterschiedlichem Umfang zu.

Einzelne Immobilienarten können beispielsweise ausschließlich im Eigentum der Russischen Föderation oder ihrer Subjekte stehen (z.B. die vom Zivilverkehr ausgenommenen Grundstücke).

Einzelne Arten von Immobilierechten können nur bestimmten Subjekten zustehen. Die Rechte zur ständigen (unbefristeten) Nutzung eines Grundstücks werden z.B. nur den staatlichen und kommunalen Einrichtungen, föderalen öffentlichen Einrichtungen sowie staatlichen Behörden und örtlichen Selbstverwaltungsorganen zugewiesen. Die Rechte zur ständigen (unbefristeten) Nutzung eines Grundstücks werden Staatsbürgern nicht eingeräumt. Dabei bleibt das angegebene Recht an im staatlichen bzw. kommunalen Eigentum stehenden Grundstücken bestehen, das bei Staatsbürgern und juristischen Personen bis zum 30. Oktober 2001 entstanden ist.

Unterschiede der Rechtsträger kommen auch in unterschiedlichen Verfahren für den Erwerb der Immobilien zum Ausdruck. Neben der Möglichkeit des Rechtserwerbs durch übliche zivilrechtliche Geschäfte können die Russische Föderation, die Subjekte der Russischen Föderation und Kommunen im Unterschied zu Staatsbürgern und juristischen Personen das Eigentum an Immobilien auf andere Weise erwerben, z.B. durch Einziehung, darunter auch durch Kauf der Immobilien für staatliche und kommunale Zwecke. Spezielle gesetzliche Normen regeln die Besonderheiten des Eigentums-erwerbs und der unentgeltlichen kurzfristigen Nutzung von Grundstücken durch Religionsgemeinschaften.

### **1.3.1 Russische Staatsbürger und juristische Personen**

Russische Staatsbürger und juristische Personen können Eigentumsrechte und andere Rechte an Immobilien in den gesetzlich vorgesehenen Fällen besitzen und haben ins-

besondere einen gleichberechtigten Zugang zum Erwerb von Grundstücksrechten in Übereinstimmung mit den Regelungen des Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation und des Bodengesetzbuches der Russischen Föderation.

Das Eigentumsrecht von Staatsbürgern und juristischen Personen, u. a. auch das Eigentumsrecht an Grundstücken, wird durch die Verfassung der Russischen Föderation anerkannt und geschützt. Einschränkungen dieser Rechte können jedoch durch die Verfassung der Russischen Föderation und föderale Gesetze festgelegt werden.

So können z.B. natürliche und juristische Personen keine Eigentumsrechte an Grundstücken aus dem Waldfonds, an mit anderen Gewässerobjekten verbundenen Gewässerobjekten sowie an Vorkommen von nicht weit verbreiteten Bodenschätzen erwerben.

Gesetzlich festgesetzte Einschränkungen bzgl. des Eigentumserwerbs an landwirtschaftlichen Böden, die für russische juristische Personen gelten, an deren Stammkapital ausländische Staatsbürger, ausländische juristische Personen oder Staatenlose mindestens zu 50 % beteiligt sind, wurden in Ziff. 1.2.2.2.6 erörtert.

### **1.3.2 Ausländische Staatsbürger, Staatenlose und ausländische juristische Personen**

Ausländische Staatsbürger, Staatenlose und ausländische juristische Personen können grundsätzlich wie russische Staatsbürger und juristische Personen Rechte an Immobilien erwerben, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist (Abschnitt 3 Art. 62 der Verfassung der Russischen Föderation). Beispiele für gesetzliche Einschränkungen sind insbesondere folgende Fälle:

- Ausländische Staatsbürger, Staatenlose und ausländische juristische Personen können keine Eigentumsrechte an Grundstücken erwerben, die sich in den durch den Präsidenten der Russischen Föderation festgelegten Grenzgebieten oder in anderen besonders festgelegten Gebieten befinden. Solange die Liste der Grenzgebiete durch den Präsidenten der Russischen Föderation nicht festgelegt ist, ist die Übertragung der in den Grenzgebieten befindlichen Grundstücke in das Eigentum ausländischer Staatsbürger, Staatenloser und ausländischer juristischer Personen nicht zulässig.
- Das Bodengesetzbuch der Russischen Föderation legt fest, dass staatliche und kommunale Grundstücke in das Eigentum ausländischer Staatsbürger, Staatenloser und ausländischer juristischer Personen nur entgeltlich übertragen werden dürfen, während solche Grundstücke an russische Staatsbürger und juristische Personen in bestimmten Fällen unentgeltlich übertragen werden können.

- Das Gesetz über den Verkehr mit landwirtschaftlich genutzten Böden enthält ein Verbot des Eigentumserwerbs an landwirtschaftlich genutzten Böden durch ausländische Staatsbürger, Staatenlose und ausländische juristische Personen. Die genannten Personen dürfen die landwirtschaftlich genutzten Böden nur auf der Grundlage eines Pachtrechts besitzen.

### **1.3.3 Die Russische Föderation, Subjekte der Russischen Föderation und Kommunen**

Die öffentlichen Rechtsträger – die Russische Föderation, Subjekte der Russischen Föderation und Kommunen – erwerben Rechte und nehmen ihre Rechte und Pflichten durch entsprechende Behörden wahr (staatliche Behörden und örtliche Selbstverwaltungsorgane). Die Zuständigkeit der staatlichen Behörden und örtlichen Selbstverwaltungsorgane für die Verwaltung von Immobilien ist durch Rechtsakte geregelt, die den Status dieser Organe festlegen.

Die öffentlichen Rechtsträger haben einen besonderen Status hinsichtlich des Besitzes und der Verfügung über Immobilien. So legt die russische Gesetzgebung einzelne Arten von Immobilien fest, die ausschließlich in staatlichem Eigentum stehen können, z.B. bestimmte historische und Kulturdenkmäler oder Naturschutzgebiete (s. Ziff. 1.2.2.2).

Kennzeichnend für öffentliche Subjekte ist, dass sie nicht nur Eigentümer von Immobilien sind, sondern auch Machtbefugnisse ausüben, indem sie die Verfügung, den Besitz und die Nutzung von Immobilien durch andere Rechtssubjekte regeln. Außerdem sind die staatlichen Behörden für Fragen der staatlichen Erfassung der Immobilienobjekte, des Bodenschutzes und des Schutzes anderer Immobilienobjekte mit staatlicher Bedeutung zuständig.

## **1.4 System zur Erfassung von Immobilienobjekten und Immobilienrechten**

### **1.4.1 Definition und wesentliche Erfassungsarten**

Derzeit erfolgt die Erfassung von Immobilienobjekten und von Rechten an Immobilien und von Immobiliengeschäften in Russland getrennt.

Die Grundstücke, Gebäude und Anlagen sowie sonstige Immobilien werden katastermäßig und/oder technisch erfasst.

Die Rechte unterschiedlicher Subjekte an einem Immobilienobjekt sowie Angaben über die Beschränkungen dieser Rechte werden durch Eintragung der Immobilienrechte und

-geschäfte in das Einheitliche staatliche Register für Immobilienrechte und -geschäfte festgehalten. Auf Grund dieser Angaben werden die Angaben über die Rechte an Grundstücken und die Beschränkungen dieser Rechte in das Einheitliche staatliche Bodenregister aufgenommen.

Durch das ab März 2008 in Kraft getretene Föderale Gesetz „Über das staatliche Bodenkataster“ wurden die grundlegenden Grundsätze der Führung des staatlichen Katasters der Immobilien, das Verfahren der katastermäßigen Erfassung sowie das Verfahren der Erteilung der ins staatliche Immobilienkataster eingetragenen Angaben festgelegt. Die Einführung der angeführten Regeln der katastermäßigen Erfassung wird in Russland etappenweise erfolgen. Bis zum Jahre 2010 gibt es eine Übergangsperiode, während der das System der Katastererfassung sämtlicher Immobilien (Grundstücke, Gebäude, Anlagen, Räumlichkeiten) an die neuen Regeln angepasst wird. Das für die Organisation der Katastererfassung von Immobilienobjekten zuständige Organ ist die im Jahre 2004 errichtete Föderale Katasteragentur für Immobilien mit ihren territorialen Organen.

Im Rahmen der Kataster- und technischen Erfassung wird das entsprechende Immobilienobjekt beschrieben. Durch die staatliche Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte erfolgt die staatliche Anerkennung und Bestätigung des Rechts an dem individuell beschriebenen Immobilienobjekt.

In Bezug auf die Investitionstätigkeit, die den Abschluss von Geschäften zum Erhalt der Rechte an unterschiedlichen Immobilienobjekten voraussetzt, sind die technische und Katastererfassung und die staatliche Registrierung von Immobilienrechten und -geschäften sehr eng miteinander verbunden. Die staatliche Registrierung der Immobilienrechte, die für die Entstehung, Aufhebung oder Beschränkung eines entsprechenden Rechts erforderlich ist, wird auf Grund der Angaben und Unterlagen durchgeführt, die die Behörde für technische Erfassung oder Inventur erhalten hat.

### **1.4.2 Kataster- und technische Erfassung (Inventur)**

Die Beschreibung und Individualisierung der Immobilien (Grundstücke, Gebäude, Anlagen, Wohnräume und gewerblichen Räume) erfolgt im Rahmen der Kataster- und der technischen Erfassung (Inventur) des Immobilienobjekts.

Durch die Inventur erhält ein Immobilienobjekt seine Charakteristika, durch die es sich eindeutig von anderen Immobilienobjekten unterscheidet. Es bekommt Kataster- und Inventurnummern, die für die Registrierungsdauer des Immobilienobjekts erhalten bleiben. Außerdem werden während der Inventur auch Pläne bzw. Grundrisse der Immobilienobjekte erstellt, Grundstücke und damit verbundene Immobilien beschrieben sowie genaue Ortsbestimmungen (Adressen) der Immobilien angegeben.

Die staatliche Katastererfassung der Grundstücke und die staatliche technische Erfassung von Stadtbauobjekten (Objekten der städtebaulichen Tätigkeit) werden durch die zuständigen Behörden vor Ort auf Grund eines Antrags staatlicher Behörden, örtlicher Selbstverwaltungsorgane oder anderer Rechtsinhaber durchgeführt. Zusammen mit dem Antrag auf die Katastererfassung sind folgende Dokumente einzureichen: rechtsbegründende Dokumente am Grundstück und Dokumente über die Vermessung des Grundstücks (Festlegung der Grenzen und der Lage des Grundstücks).

Nach Durchführung der staatlichen Katastererfassung werden den Antragsstellern ordnungsgemäß bestätigte Katasterpläne der Grundstücke ausgehändigt. Nach den Ergebnissen der technischen Erstinventur der Stadtbauobjekte wird für jedes Erfassungsobjekt ein technischer Pass ausgestellt. Der technische Pass bildet eine urkundliche Grundlage für die Führung des einheitlichen staatlichen Registers der Stadtbauobjekte.

Das Erfassungssystem der Immobilienobjekte wird derzeit sowohl strukturell als auch qualitativ verändert. Das Ziel dieser Änderungen ist die Schaffung eines einheitlichen staatlichen Immobilienkatasters.

### **1.4.3 Staatliche Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte**

Die Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte erfolgt durch Eintragung der Angaben in das staatliche Register für Immobilienrechte und -geschäfte.

Diese Registrierung hat eine große Bedeutung, weil die Entstehung, Änderung oder Aufhebung der Rechte an registrierungsbedürftigen Immobilienobjekten erst nach Eintragung eines entsprechenden Vermerks in dieses Register erfolgt.

Das bestehende System der staatlichen Registrierung von Immobilienrechten und -geschäften wurde auf Grund des föderalen Gesetzes Nr. 122-FG „Über die staatliche Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte“ vom 21. Juli 1997 (mit nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen) geschaffen.

Die vor dem Inkrafttreten des föderalen Gesetzes „Über die staatliche Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte“ (31. Januar 1998) entstandenen Immobilienrechte werden auch bei fehlender staatlicher Registrierung als rechtlich gültig anerkannt. Die staatliche Registrierung solcher Rechte erfolgt mit einigen Ausnahmen auf Antrag der Rechtsinhaber. Insbesondere ist die staatliche Registrierung eines vor dem Inkrafttreten des oben genannten Gesetzes entstandenen Rechts dann erforderlich, wenn die am betreffenden Vermögen nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes entstandenen Rechte staatlich registriert werden oder wenn ein nach dem Inkrafttreten des Gesetzes ge-

schlossenes und im Zusammenhang mit diesem Vermögen stehendes Geschäft staatlich registriert wird. Ausgenommen von dieser Regel ist lediglich das staatliche Eigentumsrecht am Boden. Für Grundstücke, die noch nicht in staatliches Eigentum aufgeteilt sind, ist die Registrierung staatlicher Bodenrechte nicht erforderlich.

Die staatliche Registrierung der Rechte erfolgt in der Regel auf Antrag des Rechtsinhabers (Person, die das Eigentumsrecht oder ein sonstiges Sachenrecht an der entsprechenden Immobilie besitzt) oder der Parteien eines Geschäfts, das die Übertragung der Immobilienrechte voraussetzt.

Dem Antrag auf staatliche Registrierung der Rechte sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Dokumente, die das Bestehen, das Entstehen, das Erlöschen, die Übertragung, die Beschränkung (Belastung) von Rechten an Immobilien festlegen (z.B. Verträge, staatliche Verwaltungsakte oder Akte der Selbstverwaltung, Rechtssprüche usw.)
- Katasterplan des Grundstücks bzw. Plan des Immobilienobjekts mit Angabe seiner Katasternummer

Wurde der Katasterplan des Grundstücks bereits früher eingereicht, ist seine wiederholte Einreichung nicht erforderlich.

Die durchgeführte staatliche Registrierung der Entstehung und Übertragung der Immobilienrechte wird durch eine Bescheinigung über die staatliche Registrierung der Rechte bestätigt. Die Bestätigung der staatlichen Registrierung der Verträge und sonstiger Geschäfte erfolgt durch einen Registrierungsvermerk in das Dokument, das das Geschäft enthält (z. B. in den Vertrag).

Die staatliche Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte erfolgt am Ort der betreffenden Immobilien durch die territorialen Verwaltungen des Föderalen Registrierungsdienstes. Diese üben ihre Tätigkeit auf den Territorien der Registrierungskreise aus, deren Grenzen in der Regel mit denen der verwaltungsterritorialen Einheiten zusammenfallen. Z. B. wird in Moskau die staatliche Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte über die Hauptverwaltung des Föderalen Registrierungsdienstes für Moskau (früher Justizeinrichtung für die staatliche Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte auf dem Territorium der Stadt Moskau) und in St. Petersburg durch die Hauptverwaltung des Föderalen Registrierungsdienstes für St. Petersburg und das Leningrader Gebiet (früher staatliche Justizeinrichtung, „Stadtbüro zur Registrierung der Immobilienrechte und -geschäfte“) abgewickelt. Die Befugnisse des Föderalen Registrierungsdienstes und die Organisation seiner Tätigkeit werden durch die mit dem Präsidialerlass Nr. 1315 vom 13. Oktober 2004 festgelegten Vorschriften geregelt, die am 19. Oktober 2004 in Kraft getreten sind.

## **1.5 Verfahren des Erwerbs von Immobilienrechten**

### **1.5.1 Allgemeine Bedingungen für den Erwerb von Immobilienrechten**

Im Folgenden sollen unter dem Verfahren des Erwerbs von Immobilienrechten grundlegende, durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation vorgesehene Handlungen verstanden werden, die auf den Erwerb von Rechten an Immobilien gerichtet sind.

Das Verfahren des Erwerbs von Immobilienrechten ist nicht einheitlich und hängt insbesondere von folgenden Faktoren ab:

- Art der Immobilien, an denen Rechte erworben werden (z.B. Grundstück, Gebäude, Anlage usw.)
- zu erwerbendes Recht an Immobilien (z.B. Eigentumsrecht, Pachtrecht (langfristige und kurzfristige Pacht), Pfandrechte (Hypothek), beschränkte Nutzungsrechte an fremden Grundstücken (Servitut usw.))
- Grund für den Erwerb von Immobilienrechten (z. B. Erwerb von Immobilienrechten auf Grund eines Vertrags oder eines sonstigen Geschäfts, eines staatlichen Verwaltungsakts oder eines Akts der Selbstverwaltungsorgane, eines Gerichtsentscheids usw.)
- Immobilienrechte eines Rechtsinhabers, der seine Rechte veräußert (z. B. Eigentumsrecht (privates, staatliches oder kommunales Eigentum), Pachtrecht, Wirtschaftsführungsrecht, Recht auf operative Verwaltung, unbefristetes ständiges Nutzungsrecht am Grundstück usw.)
- Zweck des Immobilienrechtserwerbs (z.B. Erwerb der Grundstücksrechte zu Bauszwecken, Erwerb der Rechte am Gebäude oder der Anlage zwecks Renovierung usw.)

Es ist nicht möglich, in dieser Broschüre den Erwerb von Immobilienrechten jeder Art darzustellen. Im Folgenden werden besonders häufig auftretende Erwerbsformen erläutert:

- Erwerb von Eigentums- oder Pachtrechten an einem in privatem Eigentum stehenden Grundstück
- Erwerb von Eigentums- oder Pachtrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück
- Erwerb von Eigentums- oder Pachtrechten an in privatem Eigentum stehenden Gebäuden oder Anlagen

- Erwerb von Eigentums- oder Pachtrechten an in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Gebäuden oder Anlagen

Dabei sind stets Besonderheiten des Status des Immobilienobjekts zu beachten (s. Ziff. 1.2.2.2 und Ziff. 1.2.3.2) sowie Besonderheiten des Status des Erwerbers bzw. des Veräußerers (s. Ziff. 1.3).

## **1.5.2 Erwerb von Grundstücken**

Der Erwerb von Eigentumsrechten an Grundstücken ist häufig am attraktivsten, da dadurch die meisten Rechte am Grundstück gewährt werden.

Der Hauptunterschied des Erwerbs von in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstücken zum Erwerb von in privatem Eigentum stehenden Grundstücken besteht darin, dass zur Verfügung über Grundstücke, die in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehen, ein zusätzlicher Beschluss staatlicher Verwaltungsorgane oder Organe der Selbstverwaltung erforderlich ist. Deshalb ist der Erwerb von Grundstücken aus staatlichem oder kommunalem Eigentum stets aufwändiger.

### **1.5.2.1 Erwerb von Eigentumsrechten an einem in privatem Eigentum stehenden Grundstück**

Im Rahmen der Umsetzung von Investitionsprojekten ist der Erwerb von Eigentumsrechten an in privatem Eigentum stehenden Grundstücken durch Abschluss eines Kaufvertrags über das Grundstück der am meisten verbreitete Weg.

Der Erwerb eines Grundstücks aus privatem Eigentum vollzieht sich im Wesentlichen in drei Schritten:

- ggf. staatliche Katastererfassung des Grundstücks
- Abschluss des Kaufvertrags über das Grundstück
- staatliche Registrierung der Eigentumsrechte des Käufers

Nachfolgend sind Erläuterungen zu jeder Etappe des Erwerbs angeführt.

#### **Staatliche Katastererfassung des Grundstücks**

Gegenstand eines Kaufgeschäfts können nur Grundstücke sein, die im Kataster erfasst sind. Wenn das zu erwerbende Grundstück im staatlichen Kataster noch nicht aufgeführt ist, ist zunächst seine Erfassung erforderlich.

Die staatliche Katastererfassung des Grundstücks erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.2).

### **Abschluss des Kaufvertrags über das Grundstück**

Der Kaufvertrag über das Grundstück wird schriftlich durch Erstellung eines von beiden Parteien zu unterzeichnenden Dokuments abgeschlossen.

Der Kaufvertrag über das Grundstück muss folgende, durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation vorgesehene wesentliche Bestimmungen beinhalten: Beschreibung des Grundstücks und Grundstückspreis (fehlt eine dieser Bestimmungen, gilt der Vertrag als nicht abgeschlossen). Der Kaufvertrag hat auch sonstigen gesetzlich vorgesehenen Anforderungen an die Gestaltung und den Inhalt des Kaufvertrags zu entsprechen.

Die russische Gesetzgebung stellt einige spezielle Anforderungen an den Kaufvertrag. Folgende Bestimmungen gelten bei Aufnahme in den Vertrag als nichtig:

- Bestimmungen, die das Recht des Verkäufers festlegen, das Grundstück auf seinen Wunsch zurückzukaufen
- Bestimmungen, die eine weitere Verfügung über das Grundstück einschränken, darunter solche, die die Hypothek, die Übertragung zur Pacht oder das Tätigen sonstiger Grundstücksgeschäfte beschränken
- Bestimmungen, die die Haftung des Verkäufers im Falle der Übertragung der Grundstücksrechte an Dritte beschränken

Eine zusätzliche Maßnahme zum Schutz der Interessen von Grundstückskäufern ist die durch das Bodengesetzbuch der Russischen Föderation vorgesehene Pflicht des Verkäufers, dem Käufer sämtliche bei ihm vorhandene Informationen über Grundstücksbelastungen und Beschränkungen der Grundstücksnutzung zur Verfügung zu stellen. Bei irreführenden Angaben über Belastungen des Grundstücks und Beschränkungen seiner Nutzung, über Genehmigungen zur Bebauung dieses Grundstücks, über die Nutzung angrenzender Grundstücke – wobei diese einen starken Einfluss auf die Nutzung und den Wert des zum Verkauf angebotenen Grundstücks haben müssen – sowie sonstiger Informationen, die eine Wirkung auf den Beschluss des Käufers über den Erwerb dieses Grundstücks haben können, ist der Käufer berechtigt, die Herabsetzung des Kaufpreises oder das Auflösen des Kaufvertrags und die Erstattung ihm zugefügter Schäden zu verlangen.

## **Staatliche Registrierung der Eigentumsrechte des Käufers am Grundstück**

Die Übertragung der Eigentumsrechte auf Grund des Kaufvertrags über das Grundstück unterliegt der staatlichen Registrierung. Das Eigentumsrecht entsteht beim Käufer des Grundstücks mit der staatlichen Registrierung.

Die staatliche Registrierung der Eigentumsrechte des Käufers auf Grund des Kaufvertrags erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3). Die durchgeführte staatliche Registrierung der Übertragung der Eigentumsrechte am Grundstück wird mit der Bescheinigung über die staatliche Registrierung von Rechten bestätigt.

### **1.5.2.2 Erwerb von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück**

Da der größte Teil von Grundstücken in Russland in staatlichem oder kommunalem Eigentum steht, stellt das zu Zwecken der Umsetzung eines Investitionsprojekts ausgewählte Grundstück häufig auch ein staatliches oder kommunales, aber kein privates Eigentum dar.

Die Zuweisung von im staatlichen bzw. kommunalen Eigentum stehenden Grundstücken ins Eigentum natürlicher und juristischer Personen erfolgt gegen Entgelt. Eine Ausnahme bildet die unentgeltliche Zuweisung von Grundstücken an Religionsgemeinschaften, die die sich auf diesen Grundstücken befindlichen Gebäude, Bauten und Anlagen religiöser und wohltätiger Zweckbestimmung im Eigentum haben. Natürliche Personen, die ein Grundstück auf Grund eines ständigen Nutzungsrechts besitzen, haben einmalig kostenlos das Recht, das Eigentum am jeweiligen Grundstück zu erwerben.

Das Verfahren des Erwerbs von in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstücken zu Bebauungszwecken unterscheidet sich von dem des Erwerbs von Eigentumsrechten an Grundstücken, die nicht zum Zwecke der Bebauung erworben werden.

#### **1.5.2.2.1 Verfahren des Erwerbs von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück zur Bebauung**

Die Einräumung von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück kommt seltener vor als die Gewährung von Pacht-rechten an solchen Grundstücken.

Gemäß dem Bodengesetzbuch der Russischen Föderation erfolgt die Einräumung von Eigentumsrechten an Grundstücken zur Bebauung ohne vorherige Abstimmung der Lage von zu errichtenden Objekten ausschließlich durch Versteigerungen.

Die wesentlichen Etappen des Erwerbs von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück zu Bebauungszwecken ohne vorherige Abstimmung des Objektstandorts sind folgende:

- 1) Individualisierung des Grundstücks
- 2) staatliche Katastererfassung des Grundstücks
- 3) Durchführung der Grundstücksversteigerung, Protokoll über das Versteigerungsergebnis
- 4) Abschluss des Kaufvertrags über das Grundstück
- 5) staatliche Registrierung der Eigentumsrechte des Käufers am Grundstück

Nachfolgend werden Erläuterungen zu jeder Etappe des Erwerbs von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück zu Bebauungszwecken gegeben.

### **Individualisierung des Grundstücks**

Die erste Etappe ist die Individualisierung des Grundstücks, die zur Absonderung des Grundstücks von staatlichen oder kommunalen Grundstücken zwecks nachfolgenden Verkaufs erforderlich ist. Sie wird durch staatliche Organe oder Selbstverwaltungsorgane durchgeführt und umfasst die Vorbereitung eines Grenzentwurfes des Grundstücks, die Grenzfestsetzung im Gelände, die Bestimmung der erlaubten Nutzung, die Festlegung technischer Bedingungen für den Anschluss künftiger Objekte an ingenieurtechnische Versorgungsnetze, die Beschlussfassung über die Durchführung einer Versteigerung sowie die Bekanntgabe der Versteigerung.

### **Staatliche Katastererfassung des Grundstücks**

Die staatliche Katastererfassung des Grundstücks erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.2).

### **Durchführung der Grundstücksversteigerung, Protokoll über das Versteigerungsergebnis**

Das Verfahren der Organisation und Durchführung der Versteigerung von Grundstücken bzw. von Rechten, Pachtverträge für solche Grundstücke abzuschließen, bestimmt die Regierung der Russischen Föderation. Derzeit wird dieses Verfahren durch die Verordnung Nr. 808 der Regierung der Russischen Föderation „Über die Organisation und die Durchführung von Versteigerungen von den in staatlichem oder kommunalem

Eigentum stehenden Grundstücken oder Rechten auf Abschluss von Pachtverträgen für solche Grundstücke“ vom 11. November 2002 geregelt.

Als Versteigerungsveranstalter treten die zur Überlassung entsprechender Grundstücke befugten Selbstverwaltungsorgane oder staatlichen Exekutivorgane (s. Ziff. 1.3) oder eine auf Grund eines Vertrags mit ihnen handelnde Organisation auf.

Das Selbstverwaltungsorgan oder das staatliche Exekutivorgan, das zur Übertragung der Grundstücke befugt ist, bestimmt auf Grund des Berichts eines unabhängigen Sachverständigen einen Anfangspreis für das Grundstück, einen Erhöhungsbetrag bei Versteigerungen, die Anzahlungshöhe und die Massenmedien, in welchen die Versteigerung anzukündigen ist.

Die Ergebnisse der Versteigerung werden in einem Protokoll festgehalten, das vom Veranstalter der Versteigerung, dem Auktionator (falls die Versteigerung in Bezug auf die Form der Abgabe von Preisangeboten oder Angeboten über die Pachthöhe offen ist) und dem Gewinner der Versteigerung am Tage der Versteigerung unterzeichnet wird. Das Protokoll über die Ergebnisse der Versteigerung wird in zwei Exemplaren erstellt; eines erhält der Gewinner, das zweite behält der Veranstalter der Versteigerung. Der Kaufvertrag ist spätestens fünf Tage nach der Unterzeichnung des Protokolls abzuschließen.

Die Ergebnisse der Versteigerung werden innerhalb eines Monats nach dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags in denselben Massenmedien bekannt gegeben, in denen auch die Anzeige über die Versteigerung veröffentlicht worden war.

### **Abschluss des Kaufvertrags über das Grundstück**

Kaufverträge über Grundstücke werden von dem Selbstverwaltungsorgan oder dem sonst zuständigen staatlichen Exekutivorgan abgeschlossen.

Die allgemeinen Anforderungen an Form und Inhalt des Vertrags, die in Ziff. 1.5.2.2 beschrieben wurden, müssen auch hier eingehalten werden.

### **Staatliche Registrierung der Eigentumsrechte des Käufers am Grundstück**

Die Übertragung der Eigentumsrechte an einem Grundstück durch einen Grundstückskaufvertrag unterliegt der staatlichen Registrierung. Das Eigentumsrecht entsteht beim Käufer des Grundstücks mit der staatlichen Registrierung.

Die staatliche Registrierung der Eigentumsrechte des Käufers erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3). Die durchgeführte staatliche Registrierung der Rechtsübertragung wird durch die Bescheinigung über die staatliche Registrierung der Rechte bestätigt.

#### 1.5.2.2.2 Verfahren des Erwerbs von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück zu nicht mit einer Bautätigkeit verbundenen Zwecken

Der Gebäude- oder Anlageninhaber hat ein ausschließliches Recht auf Privatisierung des Grundstücks, auf dem sich sein Gebäude oder seine Anlage befindet.

Grundstücke, auf welchen sich Anlagen befinden, die zum gemeinsamen Vermögen eines Mehrfamilienhauses gehören, Wohngebäude und sonstige Anlagen werden als gemeinsames Vermögen zum gemeinschaftlichen anteilmäßigen Eigentum des Hausinhabers nach den Bedingungen der Wohnungsgesetzgebung zugewiesen.

Wenn mehrere Personen Eigentumsrechte an einem auf einem unteilbaren Grundstück befindlichen Gebäude (an dessen Räumen) besitzen, sind sie berechtigt, das Miteigentum an diesem Grund zu erwerben.

Das Bodengesetzbuch der Russischen Föderation sieht folgendes Verfahren des Erwerbs von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück für den Inhaber des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes oder der Anlage vor:

- 1) Beantragung des Erwerbs von Eigentumsrechten am Grundstück
- 2) Beschlussfassung über die Grundstücksübertragung
- 3) Abschluss des Kaufvertrags über das Grundstück
- 4) staatliche Registrierung der Eigentumsrechte des Käufers am Grundstück

Nachfolgend sind Erläuterungen zu jeder der angeführten Etappen des Erwerbs dargestellt.

#### **Beantragung des Erwerbs von Eigentumsrechten am Grundstück**

Russische Staatsbürger und juristische Personen sowie ausländische Staatsbürger und ausländische juristische Personen, die Eigentumsrechte an Gebäuden und Anlagen besitzen, die sich auf den in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstücken befinden, haben ein ausschließliches Recht auf Privatisierung des betreffenden Grundstücks (mit Rücksicht auf die durch die Bodengesetzgebung festgelegten Beschränkungen, s. Ziff. 1.3).

Die angeführten Personen haben einen Antrag auf Erwerb von Eigentumsrechten am Grundstück unter Beifügung der Katasterkarte des Grundstücks an das zur Verfügung über Grundstücke befugte staatliche Organ oder das Selbstverwaltungsorgan zu richten. Es müssen darüber hinaus Nachweise über die Gebäude- und Anlagefläche sowie über die Registrierung der Rechte eingereicht werden. In gesetzlich vorgesehenen Fällen kann auch die Vorlage sonstiger Unterlagen erforderlich sein, die die Entstehung der Rechte an diesen Immobilien bestätigen.

Die Grundstücksgrenzen und -größen werden anhand der tatsächlich genutzten Grundstücksfläche entsprechend den Anforderungen der Boden- und städtebaulichen Gesetze sowie mit Rücksicht auf städtebauliche Beschränkungen, auf Grenzen benachbarter Grundstücke und natürliche Grundstücksgrenzen bestimmt.

### **Beschlussfassung über die Grundstücksübertragung**

In dieser Etappe kommt der Hauptunterschied zwischen dem Verfahren des Erwerbs von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück und dem Verfahren des Erwerbs von Eigentumsrechten an einem in Privateigentum stehenden Grundstück zum Ausdruck. Er besteht darin, dass die Einräumung von Eigentumsrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück durch Beschluss des staatlichen Organs oder des Selbstverwaltungsorgans über die Einräumung von Rechten erfolgt, der seinerseits den Abschluss eines Kaufvertrags begründet.

Den Beschluss über die Einräumung von Eigentumsrechten am Grundstück fasst dasjenige staatliche Organ oder Selbstverwaltungsorgan, in dessen Zuständigkeitsbereich dieses Grundstück fällt (s. Ziff. 1.3).

Neben dem Beschluss über die Einräumung von Eigentumsrechten am Grundstück wird der Kaufvertragsentwurf über das Grundstück vorbereitet, der dann an den Antragsteller weitergegeben wird.

### **Abschluss des Kaufvertrags über das Grundstück**

Auf Grund des Beschlusses des Selbstverwaltungsorgans oder des staatlichen Exekutivorgans, das zur Überlassung entsprechender Grundstücke befugt ist, wird der Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen.

Allgemeine Anforderungen an Vertragsform und -inhalt, die in Ziff. 1.5.2.1 erläutert wurden, müssen auch beim Abschluss des Kaufvertrags über das in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehende Grundstück eingehalten werden.

## **Staatliche Registrierung der Eigentumsrechte des Käufers am Grundstück**

Die Übertragung von Eigentumsrechten am Grundstück nach Abschluss des Kaufvertrags unterliegt der staatlichen Registrierung. Die Eigentumsrechte am Grundstück entstehen beim Käufer mit der staatlichen Registrierung.

Die staatliche Registrierung der Eigentumsrechte des Käufers erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3) und wird durch die Bescheinigung über die staatliche Registrierung von Rechten bestätigt.

### **1.5.3 Einräumung von Pachtrechten an Grundstücken**

Häufig werden für Investitionsprojekte die Grundstücke nicht erworben, sondern lediglich gepachtet.

Wie im Falle des Erwerbs von Eigentumsrechten sieht das Verfahren der Einräumung von Pachtrechten an den in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstücken im Unterschied zum Verfahren des Erwerbs von Pachtrechten an den in Privateigentum stehenden Grundstücken die Fassung eines entsprechenden Beschlusses über die Einräumung von Pachtrechten am Grundstück durch das zuständige staatliche Machtorgan oder das zur Verfügung über Grundstücke befugte Selbstverwaltungsorgan vor.

#### **1.5.3.1 Erwerb von Pachtrechten an einem in Privateigentum stehenden Grundstück**

Das Verfahren des Erwerbs von Pachtrechten an einem in Privateigentum stehenden Grundstück lässt sich in folgende Etappen unterteilen:

- 1) Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück
- 2) staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück

Nachfolgend werden diese Etappen näher erläutert.

#### **Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück**

Der Pachtvertrag über das Grundstück wird schriftlich in Form eines von beiden Parteien zu unterzeichnenden Dokuments abgeschlossen.

Der Pachtvertrag über das Grundstück muss folgende gesetzlich vorgesehene Bestimmungen enthalten, da er sonst als nicht abgeschlossen gilt: die Bezeichnung des

Grundstücks und die Höhe des Pachtzinses. Der Pachtvertrag über das Grundstück muss darüber hinaus sonstigen, durch die geltende Gesetzgebung der Russischen Föderation festgelegten Anforderungen an die Gestaltung und den Inhalt solcher Verträge entsprechen. Das Bodengesetzbuch der Russischen Föderation legt nachfolgende zusätzliche Garantien für die Rechte des Pächters fest. Bei irreführenden Angaben über Belastungen des Grundstücks und Beschränkungen seiner Nutzung, über Genehmigungen zur Bebauung des Grundstücks oder über die Nutzung angrenzender Grundstücke, die eine wesentliche Auswirkung auf die Nutzung und den Wert des betreffenden Grundstücks hat sowie bei Angabe sonstiger fehlerhafter Informationen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Entscheidung des Pächters des betreffenden Grundstücks haben können, ist der Pächter berechtigt, die Herabsetzung des Pachtzinses oder die Auflösung des Pachtvertrags und die Erstattung ihm zugefügter Verluste zu verlangen.

### **Staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück**

Die staatliche Registrierung der Grundstückspacht erfolgt durch die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über dieses Grundstück.

Der staatlichen Registrierung unterliegen Pachtverträge über Grundstücke, die für länger als ein Jahr abgeschlossen werden.

Die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3) und wird durch Eintragung eines Registrierungsvermerks in den Pachtvertrag über das Grundstück bestätigt.

#### **1.5.3.2 Einräumung von Pachtrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück**

Die Einräumung von Pachtrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück unterscheidet sich vom Verfahren des Erwerbs von Pachtrechten an einem in Privateigentum stehenden Grundstück dadurch, dass im ersten Fall eine Reihe administrativer Maßnahmen erforderlich ist, die mit der Beschlussfassung über die Einräumung von Pachtrechten am Grundstück durch die zuständigen staatlichen Organe oder Selbstverwaltungsorgane verbunden sind.

Das Verfahren des Erwerbs von Pachtrechten an in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstücken zu Bebauungszwecken unterscheidet sich vom Verfahren des Erwerbs von Pachtrechten an diesen Grundstücken zu sonstigen Zwecken. Außerdem regelt die Gesetzgebung auf besondere Weise auch das Verfahren zur Einräumung von Pachtrechten an Grundstücken zu Wohnungsbauzwecken sowie die Komplexerschließung zum Zwecke des Wohnungsbaus.

#### 1.5.3.2.1 Einräumung von Pachtrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück zu Bebauungszwecken

Gegenwärtig gibt es zwei unterschiedliche Wege für die Einräumung von Pachtrechten an Grundstücken zu Bebauungszwecken:

- 1) **ohne** vorherige Abstimmung der Objektlage
- 2) **mit** vorheriger Abstimmung der Objektlage

Vom 1. Januar 2010 an wird die Zuweisung der in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstücke zu Bebauungszwecken mit vorheriger Abstimmung der Objektlage bei Nichtvorhandensein von Bodennutzungs- und Bebauungsregeln mit einigen Ausnahmen nicht mehr erfolgen.

Bei der Zuweisung von Grundstücken ohne vorherige Abstimmung der Objektlage bestimmen die zuständigen staatlichen Organe oder Selbstverwaltungsorgane die Grundstücke für den voraussichtlichen Objektbau selbst. Diese Grundstücke werden dann Investoren unter bestimmten Bedingungen zur Objektplatzierung angeboten. Im zweiten Falle nimmt der Investor an der Wahl des Grundstücks für die Objektplatzierung teil.

Das Verfahren der Einräumung von Pachtrechten an den Grundstücken ist jeweils unterschiedlich. Die Grundstücksübertragung zu Bebauungszwecken ohne vorherige Abstimmung der Objektlage erfolgt durch Versteigerungen.

Die Überlassung des Grundstücks zu Bebauungszwecken ohne vorherige Abstimmung der Objektlage vollzieht sich folgendermaßen:

- 1) Individualisierung des Grundstücks
- 2) staatliche Katastererfassung des Grundstücks
- 3) Versteigerung von Rechten auf den Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück, Protokoll über die Versteigerungsergebnisse
- 4) Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück
- 5) staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück

Nachfolgend sind Erläuterungen zu jeder dieser Etappen des Erwerbs von Pachtrechten an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück zu Bebauungszwecken dargestellt.

## **Individualisierung des Grundstücks**

Die Individualisierung des Grundstücks ist für die Aussonderung des Grundstücks aus anderen staatlichen oder kommunalen Grundstücken zwecks nachfolgenden Verkaufs der Pachtrechte über Versteigerungen erforderlich.

Die Individualisierung des Grundstücks wird durch die staatlichen Organe oder Selbstverwaltungsorgane durchgeführt und umfasst die Vorbereitung eines Grenzentwurfes des Grundstücks, die Grenzfestsetzung im Gelände, die Bestimmung der erlaubten Nutzung, die Festlegung technischer Bedingungen für den Anschluss an Versorgungsnetze, die Beschlussfassung über die Durchführung einer Versteigerung sowie die Bekanntgabe der Versteigerungsergebnisse.

## **Staatliche Katastererfassung des Grundstücks**

Die staatliche Katastererfassung des Grundstücks erfolgt nach dem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.2).

## **Versteigerung von Rechten auf den Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück, Protokoll über die Versteigerungsergebnisse**

Das Verfahren der Versteigerung von Rechten und darüber, Pachtverträge über Grundstücke abzuschließen, bestimmt die Regierung der Russischen Föderation. Derzeit wird das Verfahren durch die Regierungsverordnung Nr. 808 „Über Organisation und Durchführung von Versteigerungen von den in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstücken oder Rechten auf Abschluss der Pachtverträge für solche Grundstücke“ vom 11. November 2002 festgelegt.

Bis zur Aufteilung des staatlichen Bodeneigentums treten als Versteigerungsveranstalter die zur Zuweisung der Grundstücke befugten Selbstverwaltungsorgane oder staatlichen Exekutivorgane (s. Ziff. 1.3) oder eine auf Grund eines Vertrags mit ihnen handelnde Organisation auf.

Das Selbstverwaltungsorgan oder das staatliche Exekutivorgan, das zur Einräumung von Pachtrechten an Grundstücken befugt ist, bestimmt auf Grund des Berichts eines unabhängigen Sachverständigen ein Mindestgebot für den Pachtzins, einen Erhöhungsbetrag bei Versteigerungen, die in Bezug auf Pachtzinsgebote frei sind, die Anzahlungshöhe und die Massenmedien, durch welche die Versteigerung bekannt zu geben ist.

Die Pachtrechte am Grundstück können auch ohne Durchführung von Versteigerungen auf der Grundlage eines Antrags eines Staatsbürgers oder einer juristischen Person eingeräumt werden – vorausgesetzt, dass bei der rechtzeitigen Bekanntgabe über die zur

Pacht angebotenen Grundstücke keine sonstigen Anträge auf Teilnahme an Versteigerungen eingehen.

Das Bodengesetzbuch der Russischen Föderation setzt einige Besonderheiten des Verfahrens für die Einrichtung und Durchführung der Versteigerungen von Rechten auf den Abschluss von Pachtverträgen über Grundstücke zu Wohnungsbauzwecken und von Grundstücken zur Komplexerschließung zum Zwecke des Wohnungsbaus fest.

### **Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück**

Allgemeine Anforderungen an Vertragsform und -inhalt, die in Ziff. 1.5.3.1 erläutert wurden, müssen auch im Falle des Abschlusses eines Pachtvertrags über das in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehende Grundstück eingehalten werden.

Der Pachtvertrag über Grundstücke zu Bebauungszwecken sieht in der Regel die Möglichkeit des Abschlusses eines langfristigen Pachtvertrags über das Grundstück für 49 Jahre nach der Fertigstellung des Bauobjekts vor.

### **Staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück**

Die staatliche Registrierung der Grundstückspacht erfolgt durch die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über dieses Grundstück.

Staatlicher Registrierung unterliegen Pachtverträge über Grundstücke, die für länger als ein Jahr abgeschlossen werden.

Die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3) und wird durch Eintragung eines Registrierungsvermerkes in den Pachtvertrag bestätigt.

Die Zuweisung des Grundstücks zu Bebauungszwecken mit vorheriger Abstimmung der Objektlage vollzieht sich nach folgendem Verfahren:

- 1) Auswahl des Grundstücks
- 2) Beschlussfassung über die vorherige Abstimmung der Objektlage
- 3) Individualisierung des Grundstücks
- 4) staatliche Katastererfassung des Grundstücks
- 5) Beschlussfassung über die Zuweisung des Grundstücks zu Bebauungszwecken

6) Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück

7) staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück

Nachfolgend sind Erläuterungen zu jeder der angeführten Etappen der Einräumung von Pachtrechten am Grundstück dargestellt.

### **Wahl des Grundstücks**

Auf Antrag eines Interessenten erfolgt die Auswahl des Grundstücks zur Bebauung durch staatliche Organe oder Selbstverwaltungsorgane, die für die Zuweisung von Grundstücken zuständig sind. Bei der Grundstückswahl werden städtebauliche, ökologische sowie sonstige Bedingungen der Grundstücksnutzung berücksichtigt, wobei mögliche Varianten der Projektlage mit entsprechenden staatlichen Organen, Selbstverwaltungsorganen und kommunalen Einrichtungen abgestimmt werden.

Es wird ein Protokoll über die Auswahl des Grundstücks zur Bebauung erstellt.

### **Beschlussfassung über die vorherige Abstimmung der Objektlage**

Das staatliche Organ oder das zur Überlassung von Grundstücken, die in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehen, befugte Selbstverwaltungsorgan fasst den Beschluss über die vorherige Abstimmung der Objektlage, der dem Protokoll über die Auswahl des Grundstücks entsprechend eine der Varianten der Grundstückswahl feststellt oder die Objektplatzierung verweigert.

Die vorherige Abstimmung der Objektlage ist nicht erforderlich bei Platzierung des Objekts in einer städtischen oder dörflichen Siedlung – entsprechend der städtebaulichen Dokumentation über die Bebauung und entsprechend den Regeln der Bodennutzung und der Bebauung (Aufteilung von Territorien in Zonen) – sowie im Falle der Überlassung eines Grundstücks zu land- oder forstwirtschaftlicher Produktion oder bei Überlassung an einen Bürger für seinen individuellen Wohnungsbau oder eine individuelle Nebengewirtschaft.

Eine Kopie des Beschlusses über die vorherige Abstimmung der Objektlage unter Beifügung des Grenzentwurfes des Grundstücks oder die Kopie des Beschlusses über die Ablehnung der Objektplatzierung wird dem Antragsteller ausgestellt.

### **Individualisierung und staatliche Katastererfassung des Grundstücks**

Der Beschluss über die vorherige Abstimmung der Objektlage und der Grenzentwurf des Grundstücks sind die Grundlagen für die Grenzfestlegung auf dem Gelände und für die

staatliche Katastererfassung des Grundstücks, die nach dem gesetzlich festgelegten Verfahren erfolgt (s. Ziff. 1.4.2).

### **Beschlussfassung über die Zuweisung des Grundstücks zur Bebauung**

Das staatliche Exekutivorgan oder das Selbstverwaltungsorgan, das zur Zuweisung von Grundstücken befugt ist, fasst auf Antrag eines Interessenten auf die Zuweisung des Grundstücks zur Bebauung und des dem Antrag beigefügten Katasterplans des Grundstücks einen Beschluss über die Zuweisung des Grundstücks zur Bebauung.

### **Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück**

Den Pachtvertrag über das Grundstück schließt das Selbstverwaltungsorgan oder das staatliche Exekutivorgan, das zur Zuweisung von Grundstücken befugt ist (s. Ziff. 1.3) ab.

Allgemeine Anforderungen an Vertragsform und -inhalt, die in Ziff. 1.5.3.1 erläutert wurden, müssen auch im Falle des Abschlusses eines Pachtvertrags über das in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehende Grundstück eingehalten werden.

Wie im oben angeführten Fall sieht die Verpachtung von Grundstücken zu Bebauungszwecken die Möglichkeit des Abschlusses eines langfristigen Pachtvertrags über das Grundstück für 49 Jahre nach der Fertigstellung des Bauobjekts vor.

### **Staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück**

Die staatliche Registrierung von Pachtrechten an Grundstücken erfolgt durch die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über diese Grundstücke.

Der staatlichen Registrierung unterliegen Pachtverträge über Grundstücke, die für länger als ein Jahr abgeschlossen werden.

Die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3) und wird durch Eintragung eines Registrierungsvermerks in den Pachtvertrag bestätigt.

#### **1.5.3.2.2 Besonderheiten der Überlassung eines Grundstücks zur Komplexerschließung für den Wohnungsbau**

Die komplexe Erschließung eines Grundstücks zum Wohnungsbau umfasst die Vorbereitung und Ausführung der Arbeiten zur Gestaltung des Geländes durch Errichtung der Objekte der Ingenieurinfrastruktur, den Wohnungsbau selbst und sonstige Bauarbeiten.

Die Grundstücke zur Komplexerschließung werden ohne vorherige Abstimmung des Standortes des zu errichtenden Objekts auf Grund eines Pachtvertrags im Wege einer Ausschreibung oder Versteigerung überlassen. Die Besonderheiten der Durchführung einer solchen Versteigerung sind durch das Bodengesetzbuch festgelegt.

Der Pächter des zur komplexen Erschließung und des zum Wohnungsbau überlassenen Grundstücks hat das ausschließliche Recht auf den Erwerb dieses Grundstücks auf Grund eines Eigentums- oder Pachtrechts nach der ordnungsgemäßen Bestätigung der Dokumente zur Gestaltung des Geländes, zur Errichtung von Objekten der Ingenieurinfrastruktur und nach der Eintragung des zu Bebauungszwecken überlassenen Grundstücks in das staatliche Bodenkataster.

#### 1.5.3.2.3 Erwerb eines Pachtrechts an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück zu sonstigen Zwecken

Der Eigentümer eines Gebäudes oder einer Anlage hat das ausschließliche Recht auf Erwerb oder Pacht des jeweiligen Grundstücks.

Die Einräumung eines Pachtrechts an einem in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstück erfolgt in folgenden Etappen:

- 1) Antragstellung auf die Einräumung von Nutzungsrechten am Grundstück
- 2) Beschlussfassung über die Grundstückszuweisung
- 3) Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück
- 4) staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück

Im Folgenden werden die Etappen im Einzelnen erläutert.

#### **Antragstellung auf die Einräumung von Nutzungsrechten am Grundstück**

Russische Staatsbürger und juristische Personen sowie ausländische Staatsbürger und ausländische juristische Personen – mit Rücksicht auf die durch die Bodengesetzgebung festgelegten Beschränkungen (s. Ziff. 1.3) –, die Eigentumsrechte an Gebäuden und Anlagen besitzen, welche sich auf den in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstücken befinden, stellen einen Antrag auf den Erwerb von Pachtrechten am Grundstück an das staatliche oder das Selbstverwaltungsorgan, in dessen Zuständigkeitsbereich dieses Grundstück fällt.

## **Beschlussfassung über die Grundstückszuweisung**

Den Beschluss über die Einräumung von Pachtrechten fasst dasjenige staatliche Organ oder Selbstverwaltungsorgan, in dessen Zuständigkeitsbereich dieses Grundstück fällt (s. Ziff. 1.3).

Neben dem Beschluss über die Einräumung von Pachtrechten am Grundstück wird der Pachtvertragsentwurf für das Grundstück vorbereitet, der dann an den Antragsteller weitergegeben wird.

## **Abschluss des Pachtvertrags über das Grundstück**

Der Pachtvertrag über das Grundstück wird auf Grund des Beschlusses des Selbstverwaltungsorgans oder des staatlichen Exekutivorgans abgeschlossen, das zur Überlassung der entsprechenden Grundstücke befugt ist.

Die allgemeinen Anforderungen an Vertragsform und -inhalt, die in Ziff. 1.5.3.1 erläutert wurden, müssen auch beim Abschluss des Pachtvertrags über das in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehende Grundstück eingehalten werden.

Die Gesetzgebung der Russischen Föderation über die Privatisierung sieht die Möglichkeit des Abschlusses eines Pachtvertrags über das Grundstück mit dem Eigentümer des auf diesem Grundstück befindlichen Immobilienobjekts für 49 Jahre vor.

## **Staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück**

Die staatliche Registrierung der Grundstückspacht erfolgt durch die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über dieses Grundstück.

Der staatlichen Registrierung unterliegen Pachtverträge über Grundstücke, die für länger als ein Jahr abgeschlossen werden.

Die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Grundstück erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3) und wird durch Eintragung der Registrierung in den Pachtvertrag über das Grundstück bestätigt.

## **1.5.4 Eigentumserwerb an Gebäuden und Anlagen**

Gebäude und Anlagen können in staatlichem, kommunalem oder privatem Eigentum stehen.

Der Eigentumserwerb an Gebäuden und Anlagen, die in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehen, unterscheidet sich vom Erwerb von Gebäuden und Anlagen, die Privat-

eigentum sind. Wie beim Erwerb von Grundstücken muss auch hier eine Reihe von besonderen Verwaltungsverfahren beachtet werden, die durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation festgelegt sind.

#### **1.5.4.1 Erwerb von Gebäuden und Anlagen aus privatem Eigentum**

Der Erwerb von Gebäuden und Anlagen aus privater Hand lässt sich in zwei Etappen aufteilen:

- 1) Abschluss des Kaufvertrags über das Gebäude oder die Anlage
- 2) staatliche Registrierung des Eigentumsrechts am Gebäude oder der Anlage

##### **Abschluss des Kaufvertrags über das Gebäude oder die Anlage**

Der Kaufvertrag über ein Gebäude oder eine Anlage ist in schriftlicher Form abzuschließen und muss die durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation vorgesehenen Bestimmungen enthalten, da er anderenfalls unwirksam ist. Dazu gehören Angaben, die das nach dem Vertrag zu übertragende Gebäude bzw. die Anlage eindeutig bestimmen, sowie der Preis des Gebäudes bzw. der Anlage.

Der Kaufvertrag muss noch weiteren Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung und den Inhalt des Vertrags entsprechen, die durch die geltende Gesetzgebung der Russischen Föderation vorgesehen sind.

##### **Staatliche Registrierung des Eigentumsrechts am Gebäude oder der Anlage**

Der Übergang des Eigentumsrechts nach dem Kaufvertrag über das Gebäude oder die Anlage unterliegt der staatlichen Registrierung. Das Eigentumsrecht entsteht beim Erwerber zum Zeitpunkt der staatlichen Registrierung.

Die staatliche Registrierung des Eigentumsrechts des Erwerbers erfolgt nach einem gesetzlich festgesetzten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3). Die erfolgte staatliche Registrierung des Rechtsübergangs an dem Gebäude oder der Anlage wird durch eine Bescheinigung über die staatliche Registrierung von Rechten bestätigt.

#### **1.5.4.2 Erwerb von Gebäuden und Anlagen aus staatlichem oder kommunalem Eigentum**

Der Erwerb von Gebäuden und Anlagen aus staatlichem oder kommunalem Eigentum erfolgt im Rahmen des Verfahrens der Privatisierung des staatlichen oder kommunalen Eigentums, d.h. der entgeltlichen Veräußerung des im Eigentum der Russischen Föderation, der Subjekte der Russischen Föderation oder der Kommunen stehenden

Vermögens an natürliche und juristische Personen, das dadurch zum Eigentum dieser Personen wird.

Die Aufteilung des staatlichen Eigentums auf die verschiedenen öffentlichen Rechts-träger – Russische Föderation, Subjekte der Russischen Föderation und Kommunen – ist immer noch nicht abgeschlossen und erfolgt objektweise durch Übertragung und Bestimmung des Eigentums auf das jeweilige öffentliche Subjekt. Informationen über die ins Eigentum eines öffentlichen Subjekts übergegangenen Objekte werden in den entsprechenden Registern des föderalen, staatlichen oder kommunalen Eigentums festgehalten. Diese Register erfüllen nicht nur eine Informationsfunktion, sondern bestätigen auch das Eigentum eines öffentlichen Rechtssubjekts an dem betreffenden Objekt. Das Vermögen der Russischen Föderation darf vor der Eintragung in das Register des föderalen Eigentums nicht veräußert werden.

Einer der Wege zur Privatisierung von Gebäuden und Anlagen ist die Versteigerung.

Der Eigentumserwerb von Gebäuden und Anlagen aus staatlichem oder kommunalem Eigentum lässt sich in folgende Etappen gliedern:

- 1) Beschlussfassung über die Bedingungen der Privatisierung des Gebäudes oder der Anlage und ihre Veröffentlichung
- 2) Antrag auf Erwerb des Gebäudes oder der Anlage
- 3) Versteigerung zum Verkauf des Gebäudes oder der Anlage
- 4) Abschluss des Kaufvertrags über das Gebäude oder die Anlage
- 5) staatliche Registrierung des Eigentums am Gebäude oder der Anlage

Im Folgenden werden diese Etappen im Einzelnen erläutert.

### **Beschlussfassung über die Bedingungen der Privatisierung des Gebäudes oder der Anlage und ihre Veröffentlichung**

Der Beschluss über die Privatisierung des Gebäudes oder der Anlage wird durch das zuständige Organ des Eigentümers gefasst. Darin werden die Bezeichnung der Objekte und sonstige Angaben aufgeführt, die das zu privatisierende Objekt individualisieren, sowie die Privatisierungsart, der Preis, das Zahlungsverfahren und sonstige Angaben, die für die Durchführung der Privatisierung erforderlich sind.

Spätestens 30 Tage vor dem Verkauf des Gebäudes oder der Anlage wird der Verkauf in den Massenmedien bekannt gegeben. Neben den im Beschluss über die Privatisierungs-

bedingungen enthaltenen Angaben werden Angaben über Verfahren und Bedingungen für die Versteigerung bekannt gemacht – insbesondere die Frist für die Einreichung der Anträge auf Teilnahme an der Auktion, Datum, Zeit und Ort der Versteigerung, Verfahren der Bestimmung des Versteigerungsgewinners und sonstige Angaben in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung der Russischen Föderation.

### **Antrag auf Erwerb des Gebäudes oder der Anlage**

Sowohl russische als auch ausländische natürliche und juristische Personen (ausgenommen juristische Personen, wenn der Anteil der Russischen Föderation, eines Subjekts der Russischen Föderation oder einer Kommunaleinrichtung an ihrem Grundkapital 25 % übersteigt) sind berechtigt, einen Antrag auf Erwerb eines in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Gebäudes oder einer Anlage einzureichen.

Interessenten müssen einen Antrag und eine Reihe weiterer Unterlagen vorlegen, die sich im Einzelnen aus den Normativakten des Eigentümers des zu privatisierenden Vermögens und der Veröffentlichung über den Verkauf des betreffenden Gebäudes oder der Anlage ergeben.

### **Versteigerung zum Verkauf des Gebäudes oder der Anlage**

Gemäß der Privatisierungsgesetzgebung der Russischen Föderation kann der Erwerb von in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Gebäuden und Anlagen durch natürliche Personen auf dem Wege eines Versteigerungsverfahrens erfolgen. Dieses wird durch die Ordnung über die Veräußerung staatlichen oder kommunalen Vermögens im Versteigerungsverfahren geregelt, welche durch die Regierungsverordnung Nr. 585 der Russischen Föderation vom 12. August 2002 erlassen wurde.

Der Beschluss über die Bestimmung des Versteigerungsgewinners wird im Ergebnisprotokoll der Versteigerung festgehalten.

Nach der Versteigerung schließen der Verkäufer und der Versteigerungsgewinner (Käufer) einen Kaufvertrag über das Gebäude oder die Anlage in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung der Russischen Föderation ab.

### **Abschluss des Kaufvertrags über das Gebäude oder die Anlage**

Der Kaufvertrag über das Gebäude oder die Anlage wird im Namen des Eigentümers des Gebäudes oder der Anlage durch das entsprechende zuständige Organ abgeschlossen.

Der Kaufvertrag über das in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehende Gebäude oder die Anlage muss den Anforderungen der russischen Privatisierungsgesetzgebung entsprechen. Insbesondere muss der Vertrag folgende Bestimmungen enthalten: An-

gaben über den Verkäufer und den Käufer, Angaben über das zu erwerbende Gebäude bzw. die Anlage, den Preis, Belastungen, die bei der Eigentumsübertragung bestehen bleiben sowie sonstige, durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation festgesetzte Bestimmungen.

### **Staatliche Registrierung des Eigentums am Gebäude oder der Anlage**

Der Eigentumsübergang nach dem Kaufvertrag über das Gebäude oder die Anlage unterliegt der staatlichen Registrierung. Das Eigentum entsteht beim Erwerber zum Zeitpunkt der staatlichen Registrierung.

Die staatliche Registrierung des Eigentums des Käufers erfolgt nach einem gesetzlich festgesetzten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3). Die erfolgte staatliche Registrierung des Rechtsübergangs am Gebäude oder einer Anlage wird durch eine Bescheinigung über die staatliche Registrierung von Rechten bestätigt.

#### **1.5.4.3 Eigentumserwerb an Gebäuden und Anlagen durch ihre Errichtung**

Eine Besonderheit des Eigentumserwerbs an Gebäuden und Anlagen im Vergleich zu Grund und Boden ist, dass das Eigentum an Gebäuden und Anlagen nicht nur vom Voreigentümer (meist auf der Grundlage eines Vertrages), sondern auch durch die Errichtung eines neuen Gebäudes oder einer neuen Anlage erworben werden kann.

Die Errichtung eines neuen Gebäudes oder einer Anlage ist sowohl durch den Bau einer solchen Immobilie als auch durch die Rekonstruktion eines bereits bestehenden Objekts möglich.

Das Eigentum an einem errichteten Gebäude oder einer Anlage wird in folgenden Schritten erworben:

- 1) Errichtung oder Wiederaufbau des Gebäudes oder der Anlage
- 2) staatliche Registrierung des Eigentums an neu errichteten Gebäuden oder Anlagen

#### **Errichtung oder Wiederaufbau des Gebäudes oder der Anlage**

Diese Etappe umfasst alle gesetzlich vorgesehenen Handlungen, die mit dem Erhalt der erforderlichen Baugenehmigungen und der Projektabstimmung mit sämtlichen zuständigen Organen und Behörden zusammenhängen, welche die Errichtung des Immobilienobjekts, die Ausgestaltung sämtlicher erforderlicher Unterlagen und die Errichtung eines neuen Immobilienobjekts bestätigen (s. Ziff. 1.6.2).

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer Anlage auf einem Grundstück ohne die erforderlichen Genehmigungen oder unter wesentlicher Verletzung städtebaulicher Regeln ist ein unerlaubter Bau. Die den unerlaubten Bau errichtende Person erwirbt daran kein Eigentum. Sie ist nicht berechtigt, über den Bau zu verfügen – weder ihn zu verkaufen, zu verschenken, zu vermieten noch andere Geschäfte abzuschließen. Der unerlaubte Bau muss durch die Person abgerissen werden, die diesen Bau errichtet hat.

Der Bau- oder Wiederaufbauabschluss des Immobilienobjekts wird durch ein Protokoll der staatlichen Abnahmekommission bzw. durch ein Protokoll der zwischenbehördlichen Kommission über die Inbetriebnahme des Objekts bestätigt.

### **Staatliche Registrierung des Eigentums an neu errichteten Gebäuden oder Anlagen**

Das Eigentum an neu errichteten Gebäuden und Anlagen unterliegt der staatlichen Registrierung und entsteht zum Zeitpunkt dieser Registrierung.

Das Recht an den neuen Gebäuden und Anlagen wird auf Grund der Unterlagen registriert, die ihre Errichtung sowie das Nutzungsrecht am Grundstück für die Errichtung des Immobilienobjekts bestätigen.

Die staatliche Registrierung des Eigentums an neu errichteten Gebäuden oder Anlagen erfolgt nach einem gesetzlich festgesetzten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3). Die erfolgte staatliche Registrierung des Eigentums wird durch eine Bescheinigung über die staatliche Registrierung von Rechten bestätigt.

## **1.5.5 Einräumung von Pachtrechten an Gebäuden und Anlagen**

### **1.5.5.1 Einräumung eines Pachtrechts an in Privateigentum stehenden Gebäuden und Anlagen**

Die Einräumung eines Pachtrechts an Gebäuden und Anlagen, die in privatem Eigentum stehen, erfolgt in zwei Etappen:

- 1) Abschluss des Pachtvertrags über das Gebäude oder die Anlage
- 2) staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Gebäude oder die Anlage

#### **Abschluss des Pachtvertrags über das Gebäude oder die Anlage**

Der Pachtvertrag über das Gebäude oder die Anlage ist schriftlich abzuschließen und muss die Höhe des Pachtzinses vorsehen. Da dies eine wesentliche Bedingung ist, gilt

der Pachtvertrag als nicht geschlossen, wenn eine schriftlich vereinbarte Bestimmung über die Höhe des Pachtzinses fehlt. Der Pachtvertrag über das Gebäude oder die Anlage muss außerdem weiteren, durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation vorgesehenen, Anforderungen an die Ausgestaltung und den Inhalt von Pachtverträgen entsprechen.

### **Staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Gebäude oder die Anlage**

Die staatliche Registrierung der Pacht über das Gebäude oder die Anlage erfolgt durch die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Gebäude oder die Anlage.

Der staatlichen Registrierung unterliegen Pachtverträge über Gebäude oder Anlagen, die für mindestens ein Jahr abgeschlossen werden. Diese Pachtverträge gelten erst ab ihrer staatlichen Registrierung als geschlossen.

Die staatliche Registrierung des Pachtvertrags erfolgt nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3). Die erfolgte staatliche Registrierung der Pachtverträge wird durch einen entsprechenden Registrierungsvermerk im Pachtvertrag bestätigt.

#### **1.5.5.2 Einräumung eines Pachtrechts an Gebäuden und Anlagen, die in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehen**

Die Einräumung eines Pachtrechts an in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Gebäuden und Anlagen unterscheidet sich von der Einräumung eines solchen Pachtrechts an in Privateigentum stehenden Gebäuden und Anlagen durch die Notwendigkeit der Durchführung verschiedener Verwaltungsverfahren, die mit der Beschlussfassung der zuständigen Staatsorgane über die Verpachtung des Gebäudes oder der Anlage zusammenhängen.

Das Verfahren der Verpachtung des in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Gebäudes oder der Anlage wird durch Normativakte der zuständigen Staatsorgane oder der kommunalen Selbstverwaltung geregelt, die für die Verfügung über das jeweilige Immobilienobjekt zuständig sind. Durch diese Normativakte können zusätzliche Voraussetzungen für die Einräumung eines Pachtrechts an Gebäuden und Anlagen bestimmt werden. Beispielweise kann ein gewerblicher Raum durch eine Versteigerung verpachtet werden.

Wurden keine Sonderbedingungen für die Einräumung eines Pachtrechts an in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Gebäuden und Anlagen festgesetzt, kann man das Verfahren in folgende Etappen aufteilen:

- 1) Antrag auf Einräumung eines Pachtrechts an Gebäuden oder Anlagen

- 2) Abschluss des Pachtvertrags über das Gebäude oder die Anlage
- 3) staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Gebäude oder die Anlage

Im Folgenden werden diese Etappen im Einzelnen erläutert.

### **Antrag auf Einräumung eines Pachtrechts an Gebäuden und Anlagen**

Der Interessent wendet sich an das zur Verfügung über das Immobilienobjekt zuständige Staatsorgan oder die kommunale Selbstverwaltung, die durch Beschluss über die Verpachtung des Gebäudes oder der Anlage bestimmen.

### **Abschluss des Pachtvertrags über das Gebäude oder die Anlage**

Der Pachtvertrag über das Gebäude oder die Anlage ist durch die Parteien schriftlich zu schließen.

Die grundlegenden Anforderungen der geltenden Gesetzgebung der Russischen Föderation an Pachtverträge über in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehende Gebäude und Anlagen entsprechen den Anforderungen an Pachtverträge über in Privateigentum stehende Gebäude und Anlagen. Insbesondere muss im Pachtvertrag die Pachtzinshöhe aufgeführt werden. Da diese Bedingung wesentlich ist, gilt der Pachtvertrag über das Gebäude oder die Anlage als nicht abgeschlossen, wenn eine durch die Parteien in schriftlicher Form vereinbarte Bestimmung über die Pachtzinshöhe fehlt.

Der Pachtvertrag über ein in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehendes Gebäude oder eine Anlage kann auch Bedingungen über eine bestimmte zweckgebundene Nutzung des gepachteten Gebäudes oder der Anlage enthalten.

### **Staatliche Registrierung des Pachtvertrags über das Gebäude oder die Anlage**

Die staatliche Registrierung der Pacht eines Gebäudes oder einer Anlage erfolgt durch die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über dieses Gebäude oder diese Anlage.

Der staatlichen Registrierung unterliegen Pachtverträge über Gebäude oder Anlagen, die für mindestens ein Jahr abgeschlossen sind. Diese Pachtverträge über Gebäude oder Anlagen gelten erst ab dem Zeitpunkt ihrer staatlichen Registrierung als abgeschlossen.

Die staatliche Registrierung des Pachtvertrags über ein Gebäude oder eine Anlage erfolgt nach einem gesetzlich festgesetzten Verfahren (s. Ziff. 1.4.3). Die erfolgte staatliche Registrierung des Pachtvertrags wird durch einen entsprechenden Registrierungsvermerk im Pachtvertrag bestätigt.

### **1.5.6 Erwerb der Rechte an einem Grundstück beim Erwerb der Rechte an einem Gebäude, einem Bau oder einer Anlage, die sich auf diesem Grundstück befinden**

Gebäude, Bauten und Anlagen sind untrennbar mit den Grundstücken verbunden. Deshalb ist der Erwerb eines Gebäudes, eines Baus oder einer Anlage ohne Erwerb des Rechts am Grundstück nicht möglich.

Der Gesetzgeber unterscheidet folgende Fälle:

- der Eigentümer des Gebäudes, des Baus oder der Anlage tritt gleichzeitig als Eigentümer des Grundstücks auf
- der Eigentümer des Grundstücks und der Eigentümer des Gebäudes, des Baus oder der Anlage sind verschiedene Personen

Im Folgenden sind diese Situationen ausführlich dargestellt.

#### **1.5.6.1 Erwerb der Rechte an einem Grundstück, dessen Eigentümer als Eigentümer des auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudes, des Baus oder der Anlage auftritt**

Ist der Eigentümer des Gebäudes, des Baus oder der Anlage sowie des Grundstücks, auf dem sich dieses Gebäude, dieser Bau oder diese Anlage befinden, ein und dieselbe Person, erfolgt gemäß dem Bodengesetzbuch die Veräußerung dieses Gebäudes, dieses Baus oder dieser Anlage gemeinsam mit dem Grundstück.

Diese Regel enthält zwei Ausnahmen:

- 1) Veräußerung eines Teils des Gebäudes, des Baus oder der Anlage, der in natura gemeinsam mit einem Teil des Grundstücks nicht zugewiesen werden kann
- 2) Veräußerung eines Gebäudes, eines Baus oder einer Anlage, die sich auf einem dem Verkehr entzogenen Grundstück befinden

Sollte sich das Gebäude, der Bau oder die Anlage auf einem dem eingeschränkten Verkehr unterliegenden Grundstück befinden, dessen Eigentümer gleichzeitig als Eigentümer des Gebäudes, des Baus oder der Anlage auftritt, wird dieses Gebäude gemeinsam mit dem Grundstück veräußert, wenn die föderale Gesetzgebung die Übertragung eines solchen Grundstücks in das Eigentum von natürlichen und juristischen Personen zulässt.

### **1.5.6.2 Erwerb der Rechte an einem Grundstück, dessen Eigentümer ein Dritter ist**

Für den Erwerb eines Gebäudes, eines Baus oder einer Anlage bei einer Person, die nicht Eigentümer des unter dem Gebäude liegenden Grundstücks ist, wurde durch das Bodengesetzbuch folgende allgemeine Regel festgelegt: Der Erwerber des Gebäudes, des Baus oder der Anlage erwirbt das Nutzungsrecht an dem entsprechenden Teil des Grundstücks, auf dem sich das Gebäude, der Bau oder die Anlage befindet, der für die Nutzung erforderlich ist, zu denselben Bedingungen und in demselben Umfang, wie der vorherige Eigentümer des Gebäudes, des Baus oder der Anlage.

## **1.6 Rechtliche Regelung der Bautätigkeit**

### **1.6.1 Lizenzierung der Bautätigkeit**

#### **1.6.1.1 Lizenzierungsbedürftige Tätigkeiten**

Da die Investitionstätigkeit im Immobilienbereich häufig mit der Projektierung und Errichtung von Gebäuden und Anlagen zusammenhängt, muss berücksichtigt werden, dass Tätigkeiten im Projektierungs- und Baubereich nur bei Vorlage einer entsprechenden Lizenz zulässig sind. Dies gilt für:

- 1) die Projektierung von Gebäuden und Anlagen bestimmter Kategorien
- 2) die Errichtung von Gebäuden und Anlagen bestimmter Kategorien
- 3) Ingenieurvermessungen zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen einzelner Kategorien

Tritt eine Organisation als Auftraggeberin für die Ausübung der aufgeführten lizenzpflichtigen Tätigkeitsarten auf, unterliegen ihre Funktionen auch einer Lizenzierung.

Ab 1. Juli 2008 entfällt die Lizenzierung der vorgenannten Tätigkeiten.

#### **1.6.1.2 Verfahren der Lizenzerteilung**

Die Lizenzierung der Bautätigkeit erfolgt durch die Föderale Agentur für Bau- und kommunales Wohnungswesen (im Weiteren „Rosstroy“), die durch eine Unterabteilung handelt: das Föderale Lizenzierungszentrum. Die dabei einzuhaltenden Bestimmungen sind in der Regierungsverordnung der Russischen Föderation Nr. 174 vom 21. März 2002 enthalten.

Ausländische juristische Personen und russische juristische Personen mit ausländischer Kapitalbeteiligung sind berechtigt, Lizenzen zur Ausübung einer Bautätigkeit unter denselben Bedingungen zu erhalten, wie russische juristische Personen ohne ausländische Kapitalbeteiligung.

Für die Lizenzerlangung muss der Bewerber einen Antrag an das Föderale Lizenzierungszentrum bei Rosstroy stellen und Unterlagen einreichen, die nachweisen, dass der Antragsteller den Lizenzierungsanforderungen und -bedingungen entspricht. Das Föderale Lizenzierungszentrum hat die Unterlagen innerhalb von 60 Tagen zu bearbeiten und fasst dann einen Beschluss über die Lizenzvergabe. Die Lizenz wird für fünf Jahre erteilt, es sei denn, der Antragsteller hat eine kürzere Frist beantragt.

## **1.6.2 Erlangung der Erlaubnisse und Genehmigungen zur Durchführung von Bauarbeiten und Legalisierung der Ergebnisse der Bautätigkeit**

### **1.6.2.1 Projektdokumentation**

Die Projektdokumentation wird in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Unterlagen, Baunormen und Bauregeln erstellt und mit den entsprechenden Architekten- und städtebaulichen Behörden sowie mit den staatlichen Kontroll- und Aufsichtsbehörden abgestimmt. Die Zusammensetzung der Projektunterlagen hängt von der Art der durchzuführenden Bauarbeiten ab. Die Vorbereitung der Projektunterlagen erfolgt durch spezialisierte Projektgesellschaften, die über entsprechende Lizenzen verfügen.

Die Vorbereitung der Projektdokumentation erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der ingenieurtechnischen Erschließung. Die Vorschrift über die Durchführung ingenieurtechnischer Erschließungsarbeiten zur Vorbereitung der Projektunterlagen für den Bau, die Rekonstruktion und die Generalüberholung von Investitionsbauobjekten wurde durch die Verordnung der Regierung der Russischen Föderation vom 19. Januar 2006 festgestellt.

Die staatliche Begutachtung der Projektdokumentation der Investitionsbauobjekte erfolgt in den durch das Städtebaugesetzbuch der Russischen Föderation festgelegten Fällen. Das Verfahren der Durchführung der staatlichen Begutachtung der Projektdokumentation ist durch die Vorschrift über die Organisation und die Durchführung der staatlichen Begutachtung der Projektdokumentation und der Ergebnisse ingenieurtechnischer Erschließungsarbeiten festgelegt, die durch die Verordnung Nr. 145 der Regierung der Russischen Föderation vom 5. März 2007 festgestellt wurde.

### **1.6.2.2 Baugenehmigung zur Durchführung von Bauarbeiten**

Für die Errichtung von Investitionsbauobjekten oder die Rekonstruktion von Gebäuden, Bauten oder Anlagen ist eine Baugenehmigung erforderlich, sofern die Konstruktions-sicherheit und andere Eigenschaften der Verlässlichkeit und Sicherheit solcher Objekte davon betroffen sind.

Die Baugenehmigung bestätigt die Übereinstimmung der Projektdokumentation mit den städtebaulichen Anforderungen an die Verwendung des Grundstücks und berechtigt zum Bau, zur Rekonstruktion bzw. zur Generalüberholung der Objekte.

Das Städtebaugesetzbuch der Russischen Föderation, das am 30. Dezember 2004 in Kraft getreten ist, regelt das Verfahren zur Erteilung von Baugenehmigungen wie folgt: Eine Baugenehmigung ist für den Bau dann nicht erforderlich, wenn es sich dabei um die Errichtung von Objekten handelt, die keine Investitionsobjekte sind (z. B. ein Kiosk) oder Behelfsbauten darstellen.

Die Baugenehmigung wird auf Grundlage der Dokumente, die durch das Städtebau-gesetzbuch der Russischen Föderation festgelegt sind, erteilt.

Die Kontrolle über die Ausführung von Bauarbeiten gemäß der Genehmigung und den städtebaulichen Vorschriften üben die Selbstverwaltungsorgane oder die staatlichen Organe der Architektur- und Bauaufsicht der Russischen Föderation aus.

### **1.6.2.3 Abnahme fertig gestellter Bauobjekte**

Die Inbetriebsetzung des Bauobjekts bestätigt die Beendigung des Baus in vollem Um-fang in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung und der städtebaulichen sowie der Projektdokumentation.

Nach Begutachtung des fertig gestellten Bauobjekts erteilt die Abnahmekommission eine Genehmigung für die Inbetriebsetzung des Objekts, auf dessen Grundlage die staatliche Anmeldung und die Registrierung des Eigentumsrechts des Investors an dem fertig gestellten Objekt erfolgen.

## **1.7 Bodenzins**

### **1.7.1 Bestimmung des Kaufpreises**

Das Verfahren zur Ermittlung des Wertes eines Grundstücks beim Eigentumserwerb unterscheidet sich je nach der Art des Eigentums an dem betreffenden Grundstück (staatliches, kommunales oder Privateigentum).

Beim Erwerb eines Grundstücks von einem Privateigentümer wird der Kaufpreis des Grundstücks durch Vereinbarung der Parteien bestimmt und im Kaufvertrag über das Grundstück festgehalten.

Beim Erwerb eines in staatlichem oder kommunalem Eigentum stehenden Grundstücks weist das Verfahren der Preisermittlung bestimmte, durch Rechtsakte der Russischen Föderation vorgesehene, Besonderheiten auf. Der Wert dieser Grundstücke bei ihrer Veräußerung an Eigentümer von darauf gelegenen Gebäuden oder Anlagen wird von den Subjekten der Russischen Föderation durch die Festsetzung eines bestimmten Koeffizienten in Höhe von 5 bis 30 bestimmt, der auf den Grundsteuersatz in Bezug auf Grundstücke angewandt wird, auf welchen sich private Gebäude und Anlagen befinden (siehe Abschnitt 1.7.2.1 „Grundsteuer“). Bis zur Festlegung des Preises für Grund und Boden durch die Subjekte der Russischen Föderation für die betreffenden Ortschaften wird der Mindestsatz der Grundsteuer für eine Einheit der Grundstücksfläche angewendet. Für die Grundstücke, auf welchen sich Gebäude und Anlagen befinden, die früher aus dem staatlichen oder kommunalen Eigentum erworben wurden, wird der Preis bei ihrem Kauf durch die Eigentümer der betreffenden Gebäude und Anlagen durch die Subjekte der Russischen Föderation in Höhe von 20% des Katasterwertes des Grundstücks (in den Städten mit einer Einwohnerzahl bis zu 3 Mio.) und bis zu 1,5% des Katasterwertes in anderen Gegenden festgelegt. Solange das Subjekt der Russischen Föderation den Preis nicht bestimmt hat, wird der höchste Preis, der für die Grundstücke in der betreffenden Gegend vorgesehen ist, angewendet. Diese Regeln gelten bis zum 1. Januar 2010.

### **1.7.2 Entgeltliche Nutzung des Grundstücks**

Die Bodennutzung in der Russischen Föderation ist grundsätzlich entgeltlich; lediglich in den durch die Gesetzgebung vorgesehenen Ausnahmefällen ist die unentgeltliche Nutzung möglich.

Formen der Zahlungen für die Grundstücksnutzung sind die Grundsteuer und der Pachtzins. Mit der Grundsteuer werden die Grundstückseigentümer und Personen belegt, die ihre Grundstücke auf Grund eines ständigen (unbefristeten) Nutzungsrechts oder des

lebenslänglichen Erbeigentums besitzen. Personen, die Grundstücke auf Grund eines unentgeltlichen befristeten Nutzungsrechts nutzen und Pächter werden nicht mit der Grundsteuer belegt.

### 1.7.2.1 Grundsteuer

Derzeit wird in Russland im Rahmen der Steuerreform die Steuergesetzgebung kodifiziert. Früher wurde die Grundsteuer laut Gesetz der Russischen Föderation „Über die Zahlungen für Grund und Boden“ vom 11. Oktober 1991 Nr. 1738-1 erhoben. Am 1. Januar 2005 ist Kapitel 31 des zweiten Teils des russischen Steuergesetzbuchs in Kraft getreten, welches das Verfahren für die Berechnung und Erhebung der Grundsteuer in Russland neu regelt.

Das neue Steuergesetzbuch der Russischen Föderation bestimmt die Grundsteuer wie auch vorher als örtliche Steuer. Das bedeutet, dass die Grundsteuer allgemein durch das russische Steuergesetzbuch und Normativakte kommunaler Vertretungsorgane sowie in den Städten mit föderaler Bedeutung (Moskau und St. Petersburg) durch die Gesetze dieser Subjekte der Russischen Föderation geregelt wird.

Die Erhebung der Grundsteuer in konkreten kommunalen Gebilden erfolgt auf Grund von Normativakten der Vertretungsorgane dieser Kommunen, in Moskau und St. Petersburg – auf Grund der Gesetze dieser Subjekte der Russischen Föderation.

Das Steuergesetzbuch der Russischen Föderation legt die allgemeinen Bestimmungen zur Grundsteuer fest, die auf örtlicher Ebene nicht verändert werden dürfen, insbesondere:

- Steuerzahler
- Besteuerungsobjekte
- Besteuerungsgrundlage
- maximale Höhe des Steuersatzes
- Steuervergünstigungen
- Berechnungsverfahren

Die Besteuerungsgrundlage ist der Katasterwert der Grundstücke, der in Übereinstimmung mit der Bodengesetzgebung der Russischen Föderation bestimmt wird. Die höchsten Steuersätze dürfen folgende Indexe nicht übersteigen:

- 0,3 % für Grund und Boden, der der Bodenkategorie mit landwirtschaftlicher Zweckbestimmung zugeordnet ist, für Grund und Boden, der mit Wohnungsfonds und Objekten der Ingenieurinfrastruktur belegt ist, und für Grund und Boden, der der individuellen Hauswirtschaft zugewiesen wurde
- 1,5 % für alle anderen Bodenkategorien

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Übereinstimmung mit der Bodengesetzgebung der Russischen Föderation in dem Fall, in dem der Bodenkatasterpreis nicht bestimmt ist, ein Normativpreis angewandt wird, der gemäß der Verordnung der Regierung der Russischen Föderation Nr. 319 „Über das Verfahren der Feststellung des Bodennormativpreises“ vom 15. März 1997 ermittelt wird.

Von der Entrichtung der Grundsteuer werden neben anderen auch die Glaubensgemeinschaften hinsichtlich der Grundstücke, auf welchen Gebäude religiöser und wohltätiger Zweckbestimmung untergebracht sind, sowie allgemeinerussische öffentliche Behindertenorganisationen für die satzungsmäßig genutzten Grundstücke freigestellt.

#### 1.7.2.2 Pachtzins

Das Verfahren der Bestimmung des Pachtzinses bei Einräumung eines Pachtrechts am Grundstück unterscheidet sich je nach Art des Eigentumsrechts des Verpächters (staatliches, kommunales oder privates Eigentum).

Bei der Pacht eines in Privateigentum stehenden Grundstücks wird der Pachtzins durch einen Vertrag zwischen dem Verpächter und dem Pächter festgelegt.

Die Pachtzinshöhe für ein in Staats- oder Kommunaleigentum stehendes Grundstück wird ebenfalls durch einen Vertrag zwischen Verpächter und Pächter festgelegt. Als Verpächter tritt in diesem Fall die zuständige Behörde, die im Rahmen der ihr eingeräumten Befugnisse handelt, auf und das Verfahren der Pachtzinsbestimmung kann durch gesonderte Rechtsakte geregelt werden. In Übereinstimmung mit der Gesetzgebung der Russischen Föderation können die allgemeinen Regeln für die Bestimmung der Pachtzinshöhe für die in Staats- oder Kommunaleigentum stehenden Grundstücke durch die Regierung der Russischen Föderation festgesetzt werden. Das Verfahren der Bestimmung der Pachtzinshöhe für ein im Eigentum der Russischen Föderation, eines Subjektes der Russischen Föderation oder in kommunalem Eigentum stehendes Grundstück wird durch das entsprechende zuständige Organ des Eigentümers festgelegt: durch die Regierung der Russischen Föderation, zuständige Behörden des betreffenden Subjektes der Russischen Föderation oder Selbstverwaltungsorgane.

In Bezug auf Grundstücke, bei denen das staatliche Eigentum nicht in Eigentum der Russischen Föderation, der Subjekte der Russischen Föderation und in Kommunaleigentum aufgeteilt ist, wird das Verfahren der Festlegung der Pachthöhe, Pachtbedingungen und Pachtfristen durch die staatlichen Behörden des entsprechenden Subjektes der Russischen Föderation bestimmt.

## 2. Besonderheiten der regionalen Gesetzgebung

---

### 2.1 Besonderheiten bei Immobilieninvestitionen in Moskau

In diesem Abschnitt werden die wichtigsten Besonderheiten in Bezug auf Investitionen in Immobilienobjekte in Moskau, die staatliches Eigentum sind, erläutert.

#### 2.1.1 Rechtsgrundlagen

Die grundlegenden Vorschriften über die Investitionen in Immobilien in Moskau sind in folgenden Gesetzen und sonstigen Rechtsakten festgelegt:

- Gesetz der Stadt Moskau Nr. 48 „Über die Bodennutzung in der Stadt Moskau“ vom 19. Dezember 2007
- Gesetz der Stadt Moskau „Über die Grundlagen des Städtebaus in der Stadt Moskau“ vom 3. März 2004 Nr. 13 (mit Änderungen)
- Verordnung der Regierung der Stadt Moskau Nr. 431-PP „Über die Übertragung von Grundstücken in der Stadt Moskau zu Privateigentum“ (mit Änderungen) vom 27. Juni 2006
- Verordnung der Regierung der Stadt Moskau Nr. 255-PP „Über das Verfahren der Durchführung von Ausschreibungen und Versteigerungen zur Auswahl von Investoren für die Umsetzung von Investitionsprojekten“ vom 27. April 2004 (mit Änderungen)
- Verordnung der Regierung der Stadt Moskau Nr. 426 „Über die Änderung der Normativakte im Zusammenhang mit einer Investitionstätigkeit“ vom 18. Mai 1999 (mit Änderungen)

#### 2.1.2 Objekte und Formen der Investitionstätigkeit

- Grundstücke zur Neubebauung
- nicht fertig gestellte Bauobjekte, die für den Bauabschluss zugewiesen werden
- rekonstruktions-, restaurations- und generalüberholungsbedürftige Gebäude und Anlagen

Die meisten Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Moskau stehen im Staatseigentum. Über diese Immobilien (Grundstücke, Gebäude, Anlagen) verfügen die Staatsorgane der Stadt Moskau im Rahmen der ihnen erteilten Befugnisse. In diesem Zusammenhang kann man folgende Formen der Investitionstätigkeit unterscheiden:

- Durchführung eines Neubaus
- Bauabschluss von nicht fertig gestellten Bauobjekten
- Durchführung von Rekonstruktions- (Restaurations-) oder Generalüberholungsarbeiten an Gebäuden und Anlagen

### **2.1.3 Verfahren des Immobilienerwerbs**

Die Zuweisung der Rechte an Grundstücken in Moskau wird vom Gesetz Nr. 48 der Stadt Moskau „Über die Bodennutzung in der Stadt Moskau“ vom 19.12.2007, durch die Verordnung der Regierung der Stadt Moskau Nr. 431-PP „Über die Übertragung der Grundstücke in der Stadt Moskau zu Privateigentum“ vom 27. Juni 2006 und durch die Verordnung der Regierung der Stadt Moskau Nr. 532-PP „Über die Preisbestimmung bei der Veräußerung von Grundstücken in der Stadt Moskau an Eigentümer der darauf befindlichen Gebäuden, Bauten und Anlagen“ vom 19. Juli 2005 geregelt.

Erfahrungsgemäß werden Grundstücke in der Stadt Moskau in erster Linie auf Grund eines Pachtrechts zugewiesen.

#### **2.1.3.1 Gewährung des Pachtrechts an einem Grundstück**

Das Recht auf Abschluss des Pachtvertrages über das Grundstück wird auf zwei Arten erworben:

- 1) durch Ausschreibung, die in der Form eines Wettbewerbs oder einer Versteigerung durchgeführt wird
- 2) ohne Ausschreibung für den Verkauf des Rechts auf den Abschluss des Pachtvertrags in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, insbesondere:
  - an Eigentümer der auf den Grundstücken befindlichen Investitionsbauten
  - an Mieter der im Eigentum der Stadt Moskau stehenden Investitionsbauten
  - für Zwecke im Zusammenhang mit der Schaffung von Voraussetzungen für die sichere Tätigkeit von Staatsorganen der Russischen Föderation, Verwaltungsorganen

der Stadt Moskau und des Moskauer Gebiets sowie für die Ausführung der Hauptstadtfunktionen durch die Stadt Moskau

- als Ersatz des für staatliche oder örtliche Zwecke aus der Pacht genommenen Grundstücks aufgrund einer Vereinbarung mit dem Pächter
- in sonstigen Fällen, die vom Gesetz vorgesehen sind

### **2.1.3.2 Dauer des Pachtvertrags über das Grundstück**

Die Dauer eines mit den staatlichen Organen der Stadt Moskau abgeschlossenen Pachtvertrags wird im Einverständnis der Parteien in Übereinstimmung mit dem generellen städtischen Bebauungsplan der Stadt Moskau bestimmt und richtet sich nach dem tatsächlichen Nutzungszweck und den Belastungen und Nutzungseinschränkungen des Grundstücks. Es wurden folgende Höchstdauern für einen Pachtvertrag festgelegt:

- höchstens fünf Jahre, wenn der Gegenstand des Pachtvertrags ein Grundstück ist, auf dem sich vorläufige Bauten und Anlagen befinden, die keine Investitionsbauvorhaben darstellen
- höchstens ein Jahr, wenn der Gegenstand des Pachtvertrages ein Grundstück öffentlicher Nutzung ist
- mindestens 25 und höchstens 49 Jahre, wenn der Gegenstand des Pachtvertrags ein Grundstück ist, auf dem sich ein Investitionsbauvorhaben befindet. Die Parteien können auch eine kürzere Vertragsdauer vereinbaren
- Dauer des Vorbehalts des Grundstücks, wenn der Gegenstand des Pachtvertrags ein Grundstück ist, das in einem staatlichen Zwecken vorbehaltenen Gebiet liegt
- Dauer der Bau- und Renovierungsarbeiten, höchstens jedoch fünf Jahre, wenn der Gegenstand des Vertrags ein Grundstück öffentlicher Nutzung ist, auf dem sich Verkehrsadern, Straßen, Plätze, Durchfahrtstraßen, Kraftfahrstrassen, Uferstrassen, Küstenzonen, Fussgängerwege befinden und wenn das Grundstück ausschließlich für die Ausführung von Bau- und Renovierungsarbeiten ohne Recht auf die Errichtung neuer Immobilien verpachtet worden ist

### **2.1.3.3 Entgelt für die Verpachtung eines Grundstücks**

Gemäß dem oben genannten Gesetz hat die Person, die das Pachtrecht an einem Grundstück erwirbt, folgende Zahlungen zu leisten:

## Entgelt für den Abschluss des Grundstückspachtvertrags

- Pachtzins

## Entgelt für den Abschluss des Pachtvertrages

Das Entgelt für den Abschluss des Pachtvertrags wird durch die Person entrichtet, die das Recht auf den Abschluss des Pachtvertrags auf dem Versteigerungswege erworben hat. Ein Pächter ist erst nach vollständiger Bezahlung des Entgeltes für den Abschluss des Pachtvertrags berechtigt, Geschäfte in Bezug auf die Pachtrechte am Grundstück abzuschließen.

Das Entgelt für den Abschluss des Pachtvertrags wird in den folgenden gesetzlich vorgesehenen Fällen nicht erhoben:

- bei Verpachtung von Grundstücken an Eigentümer der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude, Bauanlagen und Einrichtungen, für deren Nutzung die Pachtrechte am Grundstück erforderlich sind
- bei Verpachtung von Grundstücken für Zwecke im Zusammenhang mit der Schaffung von Voraussetzungen für die sichere Tätigkeit von Staatsorganen der Russischen Föderation, Verwaltungsorganen der Stadt Moskau und des Moskauer Gebiets, für die Ausführung der Hauptstadtfunktionen durch die Stadt Moskau, sowie für die Versorgung der Organe örtlicher Selbstverwaltung
- bei Verpachtung von Grundstücken zur Errichtung und Nutzung von Betriebsobjekten im Eigentum von Unternehmen, die Dienstleistungen zu gesetzlich festgelegten Tarifen erbringen, sowie für die Errichtung und Nutzung der Betriebsobjekte für kommunale Versorgungsinfrastruktur
- bei Verlängerung der Pachtvertragsdauer (Abschluss des Pachtvertrags für einen neuen Zeitraum), soweit nach Ablauf des Pachtvertrags eine Versteigerung von Rechten auf den Abschluss des Pachtvertrags weder angesetzt wurde noch stattgefunden hat
- bei Verlängerung der Pachtvertragsdauer mit einem gutgläubigen Pächter in Bezug auf ein (vollständig oder zum Teil) innerhalb der "Roten Linien" liegende Grundstück, sofern bei dem Pachtvertragsabschluss eine kürzere Pachtdauer festgelegt wurde, als für die angrenzenden Grundstücke
- bei Verpachtung von Grundstücken Mieter der darauf befindlichen Gebäuden, Bauten oder Anlage, die in staatlichem Eigentum stehen
- bei Verpachtung von Grundstücken aufgrund einer Konzessionsvereinbarung

## **Pachtzins**

Die Moskauer Regierung setzt das Verfahren zur Bestimmung der Pachtzins für im Eigentum der Stadt Moskau stehende Grundstücke und für Grundstücke im nicht abgegrenzten staatlichen Eigentum sowie die Zahlungsmodalitäten fest (Verordnung der Regierung der Stadt Moskau Nr. 162-PP „Über die Koeffizienten zu Pachtzinssätzen für die Pächter, die die für die Stadt bedeutenden Tätigkeiten ausüben“ vom 29. März 2005, Verordnung der Regierung der Stadt Moskau Nr. 273-PP „Über die Verbesserung der Pachtzinsfestsetzung für Grundstücke in der Stadt Moskau“ vom 25.04.2006 (in der Fassung vom 11.09.2007)). Berücksichtigt werden dabei Zweckbestimmung der Grundstücke, Art der darauf ausgeübten Wirtschafts- oder sonstigen Tätigkeit, zusätzliche Nutzungsbedingungen, die für die Erfüllung der Sozialaufgaben und für die Stadtentwicklung festgelegt werden. Der Jahrespachtzinssatz wird in einem Prozentanteil des Katasterwertes des Grundstücks festgelegt.

Die Ausgangshöhe des Pachtzinses wird beim Abschluss des Grundstückspachtvertrags mit dem Gewinner der Versteigerung auf Grund des Marktpreises für entsprechende Grundstücke bestimmt.

Die Pachtzahlungen werden in der Regel einmal im Quartal geleistet. Als erster Tag für die Berechnung des Pachtzinses gilt der der staatlichen Registrierung des Pachtvertrags nachfolgende Tag.

### **2.1.3.4 Erwerb des Eigentums an Grundstücken**

Der Eigentümer von Gebäuden, Bauten und Anlagen ist berechtigt, den Eigentumserwerb an dem darunter liegenden Grundstück zu beantragen. Ausländische Staatsangehörige und juristische Personen dürfen das Eigentum an Grundstücken nur gegen Entgelt erwerben. Die Zuweisung eines Grundstücks zum gemeinschaftlichen Miteigentum der Antragsteller erfolgt aufgrund eines Antrags, der im Namen von Eigentümern gesamter Teile des Gebäudes oder der Anlage gestellt wird.

Die Entscheidungsbefugnis bei der Einräumung des Eigentums an einem Grundstück für die Nutzung der darauf befindlichen Gebäude und Anlagen obliegt der Regierung der Stadt Moskau oder den Präfekten (Leitern) der Moskauer Verwaltungsbezirke. Präfekte der Moskauer Verwaltungsbezirke treffen die Entscheidungen über die Anträge bezüglich der im Verwaltungsgebiet der Bezirke liegenden Grundstücke, soweit die Grundstücke nicht der Naturzone der Stadt Moskau gehören und die Gesamtfläche der zugehörigen Gebäuden oder Anlagen 3000 qm nicht überschreitet.

Das Moskauer Department für Bodenressourcen untersucht die für die Beschlussfassung über die Grundstückszuweisung relevanten Informationen und die Angaben zur Individualisierung des Grundstücks (Gesamtfläche und Etagenzahl des Gebäudes,

Zweckbestimmung und Lageplan, Beschränkungen in der Verkehrsfähigkeit, Belastungen und Nutzungseinschränkungen des Grundstücks, tatsächlicher Nutzungszweck des Grundstücks, unbefugte Bauwerke etc.).

Aufgrund der durchgeführten Untersuchung bereitet das Moskauer Department für Bodenressourcen einen Vorschlag über die Zuweisung bzw. Ablehnung der Zuweisung des Grundstücks zum Eigentum der Antragsteller vor.

### **Ablehnung der Zuweisung des Eigentums an einem Grundstück**

Der Antrag auf Zuweisung des Eigentums an einem Grundstück kann bei Vorliegen folgender Umstände abgelehnt werden:

- das Grundstück wurde dem Rechtsverkehr entzogen oder in seiner Verkehrsfähigkeit beschränkt
- das Grundstück wurde staatlichen oder öffentlichen Zwecken vorbehalten oder für öffentliche Zwecke aus dem Verkehr gezogen
- am Grundstück wurde das Eigentums-, unbefristete Nutzungs- oder lebenslange vererbte Besitzrecht Dritter registriert
- das Eigentum an einem Teil des Gebäudes, Bauwerks oder der Anlage, die sich auf dem Grundstück befinden, wurde zwar registriert, die Eigentümer haben jedoch die Zuweisung des Grundstücks nicht beantragt
- ein Teil des Gebäudes, Bauwerks oder der Anlage steht im staatlichen oder öffentlichen Eigentum
- auf dem Grundstück befinden sich Gebäude, Bauwerke oder Anlagen im Eigentum Dritter und ein Abgrenzungsentwurf für entsprechende Teile des Grundstücks wurde nicht vorbereitet

Gegen die Ablehnung der Zuweisung des Eigentums an einem Grundstück kann der Antragsteller Rechtsschutz bei den Gerichten suchen.

Bei Beendigung der Ablehnung zugrunde liegenden Umstände ist der Antragsteller berechtigt, einen erneuten Antrag auf Zuweisung des Eigentums am Grundstück zu stellen.

Sollte der entgeltliche Zuweisung des Eigentums am Grundstück zugestimmt werden, hat der Antragsteller einen Entwurf des Kaufvertrags über das Grundstück gemäß den durch die Verordnung der Moskauer Regierung bestätigten Mustern vorzulegen.

Gemäß Art. 1 der Verordnung der Moskauer Regierung Nr. 532-PP „Über die Preisbestimmung bei der Veräußerung von Grundstücken in der Stadt Moskau an Eigentümer der darauf befindlichen Gebäuden, Bauten und Anlagen“ vom 19. Juli 2005 wird der Bodenpreis bei der Veräußerung der im staatlichen Eigentum stehenden Grundstücke an Eigentümer der darauf befindlichen Gebäuden, Bauten und Anlagen in Höhe des dreißigfachen Grundsteuersatzes für eine Flächeneinheit des entsprechenden Grundstücks festgesetzt.

Hat der Antragsteller innerhalb eines im Beschluss über die Eigentumszuweisung festgelegten Zeitraums den Kaufvertrag über das Grundstück nicht unterzeichnet und das Department für Bodenressource über die entdeckten Mängel des Kaufvertrags nicht benachrichtigt, ist der Beschluss über die entgeltliche Gewährung des Eigentums am Grundstück aufzuheben.

#### **2.1.4 Verfahren des Rechtserwerbs an Objekten einer Investitionstätigkeit**

Die Politik der Moskauer Regierung ist auf Regelung und Kontrolle unterschiedlicher Formen der Investitionstätigkeit im Immobilienbereich (Bau, Rekonstruktion, Finanzierung usw.) gerichtet. Zu diesem Zweck werden Entwicklungsprogramme erarbeitet, durch die wesentliche Investitionsprojekte in Moskau umgesetzt werden (u.a. in den Bereichen Wohnungsbau, Garagenbau, Ausbau von gewerblichen Immobilien, Hotelkomplexen).

Die Einräumung von Rechten auf Bau, Rekonstruktion und Generalüberholung von Gebäuden und Anlagen erfolgt vorwiegend durch Versteigerungen oder Ausschreibungen. Vor deren Durchführung wird ein Verzeichnis von Objekten erstellt, die der Ausschreibung unterliegen, und es werden Vorprojektunterlagen und Versteigerungs- bzw. Losdokumente vorbereitet.

Die adressenbezogene Zusammenstellung von Objektverzeichnissen, die Versteigerungen und Ausschreibungen unterliegen, erfolgt auf Grund von Umsetzungskennziffern des Generalentwicklungsplans von Moskau bis zum Jahr 2020, einer Übersicht der Objektplatzierung in der Stadt, städtebaulicher Pläne der Verwaltungsbezirke von Moskau und sonstiger städtebaulicher Dokumentationen.

Bevollmächtigte Behörden bereiten die Vorprojektdokumentation vor, insbesondere: Bezirksbebauungspläne (incl. Ingenieurversorgungspläne) und Protokolle über die erlaubte Nutzung von Grundstücken (incl. technische Bedingungen des Anschlusses an Versorgungsnetze).

Bei der Erstellung von Versteigerungs- bzw. Losdokumenten werden Anfangsbedingungen für die Durchführung von Versteigerungen und Ausschreibungen ausgearbeitet, die die Aufhebung von Belastungen an Grundstücken und rekonstruktionsbedürftigen Objekten und die Berechnung der Entschädigungssumme für die Sozial-, Ingenieur- und Verkehrsinfrastruktur der Stadt, die Form der Investorenauswahl für die Umsetzung des Investitionsprojekts (Ausschreibung oder Versteigerung) sowie Entwürfe von Verfügungsdokumenten und Investitionsverträgen einschließen. Darüber hinaus werden bei Bedarf Sonderbedingungen der Qualifikationsauswahl von Ausschreibungs- bzw. Versteigerungsteilnehmern erarbeitet.

Nach der Versteigerung wird zwischen der Moskauer Regierung und dem Investor ein Vertrag über die Umsetzung des Investitionsprojekts (Investitionsvertrag) abgeschlossen, der insbesondere die Vermögensrechte des Investors und der Moskauer Regierung am Investitionsobjekt vorsieht.

Die Erfüllung der Bedingungen des Investitionsvertrags wird nach Durchführung des Projekts in einem Protokoll festgehalten; dieses gilt als Grundlage für die Gestaltung und die Registrierung der Rechte des Investors und der Moskauer Regierung am Investitionsobjekt.

## **2.1.5 Das Ausschreibungs- und Versteigerungsverfahren**

Das Ausschreibungs- und Versteigerungsverfahren wird durch die Verordnung Nr. 255-PP der Moskauer Regierung „Über die Durchführung von Ausschreibungen und Versteigerungen zur Auswahl von Investoren für die Umsetzung von Investitionsprojekten“ vom 27. April 2004 geregelt. Dazu wurde eine städtische Ausschreibungskommission gebildet, in deren Kompetenzbereich die Feststellung der Ausschreibungs- und Versteigerungsbedingungen, die Durchführung von Versteigerungen und Ausschreibungen sowie die Bestimmung der Gewinner fällt. Diese Bestimmungen regeln auch das Verfahren der Durchführung von Versteigerungen und Ausschreibungen über die Veräußerung des Rechts auf den Abschluss eines Pachtvertrags über ein Grundstück.

### **2.1.5.1 Vorbereitung und Durchführung von Ausschreibungen und Versteigerungen**

Die Bekanntmachung einer Ausschreibung oder Versteigerung erfolgt in den Massenmedien (Zeitschrift „Moskauer Versteigerungen“) spätestens 45 Tage vor dem Veranstaltungsdatum. Diese Informationen werden auch auf der Internetseite der Moskauer Stadtregierung ([www.mos.ru](http://www.mos.ru)) veröffentlicht. Die Versteigerungs- und Losinformationen können unter der in der Informationsmitteilung angegebenen Adresse erworben werden.

Eine notwendige Voraussetzung für die Teilnahme an einer Ausschreibung oder einer Versteigerung ist die Einreichung der in der Ausschreibungs- bzw. Versteigerungsdokumentation angeführten Unterlagen und eine Anzahlung in der durch die Ausschreibungs- oder Versteigerungsbedingungen vorgesehenen Höhe.

Die Versteigerungen gelten als durchgeführt, wenn mindestens zwei Bewerber daran teilgenommen haben.

Gewinner der Ausschreibung oder der Versteigerung ist derjenige Teilnehmer, dessen Angebot am besten den durch die Ausschreibungs- bzw. Versteigerungsdokumentation festgelegten Kriterien entspricht.

Eine Ausschreibung unterscheidet sich von einer Versteigerung durch:

- 1) das Durchführungsverfahren und
- 2) die Kriterien für die Bestimmung des Gewinners

Die Ausschreibungsteilnehmer reichen ihre Ausschreibungen in versiegelten Briefumschlägen bei der Versteigerungskommission ein; bis zur Versteigerung werden diese in einem gesonderten Tresor aufbewahrt. Am Tag der Ausschreibungsdurchführung werden die Umschläge geöffnet und die Angebote verlesen. Die Kommission fasst danach in geheimer Abstimmung den Beschluss über den Ausschreibungsgewinner.

Die wesentlichen Kriterien für die Bestimmung des Gewinners der Ausschreibung sind:

- Höhe der Ausgleichszahlung an die Stadt für die Sozial-, Versorgungs- und Transportinfrastruktur
- Größe der Nutzfläche, die nach der Umsetzung des Investitionsprojekts in das Eigentum der Stadt Moskau für städtische Zwecke übertragen wird
- Fristen der Umsetzung des Investitionsprojekts
- Höhe der Zahlung für den Abschluss eines langfristigen Pachtvertrags über das Grundstück

Im Laufe der Versteigerung können die Teilnehmer ihre Angebote im Rahmen des Versteigerungsregimes abändern, wobei ein besserer Preis in Übereinstimmung mit dem festgesetzten Versteigerungsschritt geboten wird.

Die wichtigsten Kriterien für die Bestimmung des Gewinners der Versteigerung sind:

- Höhe der Ausgleichszahlung an die Stadt für die Sozial-, Versorgungs- und Transportinfrastruktur
- Höhe der Zahlung für den Abschluss eines langfristigen Pachtvertrags über das Grundstück

#### **2.1.5.2 Ausfertigung der Ausschreibungs- und Versteigerungsergebnisse**

Die Gewinner der Versteigerungen und Ausschreibungen sowie Bewerber, die den zweiten Platz erzielt haben, werden darüber benachrichtigt. Die Angaben zum Gewinner der Ausschreibung bzw. Versteigerung werden zudem in den Massenmedien (Zeitschrift „Moskauer Versteigerungen“) veröffentlicht.

Auf Grund der Ergebnisse der Versteigerung oder der Ausschreibung bestätigt die Regierung der Stadt Moskau Verfügungsunterlagen (Verfügung der Regierung von Moskau), die als Grundlage für den Abschluss des Investitions- oder Pachtvertrags über das Grundstück zwischen der Regierung der Stadt Moskau und dem Gewinner der Versteigerung gelten. Der Gewinner der Versteigerung hat den genannten Vertrag spätestens innerhalb von 20 Werktagen nach Zustellung des Versteigerungsprotokollauszugs, in dem er zum Versteigerungs- bzw. Ausschreibungsgewinner erklärt wird, zu unterzeichnen.

Verweigert der Gewinner der Versteigerung oder der Ausschreibung die Unterzeichnung des Investitionsvertrags, kann der zweitplazierte Teilnehmer den Investitionsvertrag abschließen.

Alle Investitionsverträge über Wohnimmobilienbau oder -rekonstruktion sowie die entsprechenden Zusatzvereinbarungen und Umsetzungsprotokolle unterliegen der Anmeldung und Registrierung beim Departement für Kommunalwohnungen und Wohnungspolitik der Moskauer Regierung.

Die ordnungsgemäß abgeschlossenen Investitionsverträge und Zusatzvereinbarungen sind bei den zuständigen Behörden zu registrieren, deren Leiter die Unterschriftsberechtigung für diese Verträge haben. Die Vertragsangaben (Datum und Nummer) werden anschließend an das Departement für Kommunalwohnungen und Wohnungspolitik und das Department für kommunales und Staatseigentum der Moskauer Regierung sowie an die staatliche Inspektion für die Kontrolle der Nutzung von Gewerbe- und Geschäftsimmobilen in der Stadt Moskau weitergeleitet.

## 2.1.6 Grundbedingungen eines langfristigen Pachtvertrags

Durch die Verordnung Nr. 255-PP der Moskauer Regierung "Über das Verfahren der Durchführung von Ausschreibungen und Versteigerungen zur Auswahl von Investoren für die Umsetzung von Investitionsprojekten" vom 27. April 2004 wurde ein Mustervertrag für langfristige Pachtverträge über Grundstücke festgelegt.

Ein langfristiger Pachtvertrag wird zwischen dem Moskauer Department für Bodenressourcen und der Person abgeschlossen, die durch eine Versteigerung das Recht auf den Abschluss eines Pachtvertrags erworben hat.

### Gegenstand des Pachtvertrags

Gegenstand des Pachtvertrags ist das Grundstück, das zu Pachtbedingungen zur Nutzung zugewiesen wird. Der Grundstücksplan bildet einen untrennbaren Bestandteil des Pachtvertrags. Im Pachtvertrag wird auch die Zweckbestimmung des Grundstücks (z.B. Bau eines Gebäudes) festgelegt. Die zuständige Verwaltungsbehörde der Stadt Moskau kann die Zweckbestimmung des Grundstücks durch Ausgabe eines Verfügungsaktes ändern oder ergänzen.

### Abschluss von Geschäften mit Pachtrechten

Der Abschluss von Geschäften mit Pachtrechten ist nur nach schriftlicher Zustimmung des Verpächters möglich. Diese wird wie folgt beantragt: der Pächter richtet an den Verpächter eine begründete Anfrage, in welche er die Geschäftsart, die Parteien und Bedingungen des Geschäfts aufnimmt, legt dem Verpächter Dokumente vor, die eine rechtliche Prüfung des Geschäfts ermöglichen und weist die ordnungsgemäße Erfüllung der Vertragsverpflichtungen und der vom Verpächter bei der Zustimmungserteilung gestellten Anforderungen nach. Die Zustimmung des Verpächters wird durch einen entsprechenden Stempel auf dem Dokument bestätigt, das die Rechtsgrundlage des Geschäftes bildet.

### Einseitige Kündigung des Pachtvertrags

Bei Verletzung der Vertragsbestimmungen durch den Pächter ist der Verpächter berechtigt, den Pachtvertrag fristlos einseitig durch Zusendung einer entsprechenden Benachrichtigung insbesondere in folgenden Fällen zu kündigen:

- der Pachtzins wurde mehr als zwei Quartale nacheinander nicht entrichtet
- bei der Nutzung des Grundstücks wurde seine Zweckbestimmung verletzt
- das Grundstück wurde innerhalb von drei Jahren oder während eines in den städtebaulichen Dokumenten festgelegten Zeitraums weder bebaut noch anderweitig genutzt

- das Grundstück wurde auf eine Weise genutzt, die durch die geltende Bodengesetzgebung und sonstige Gesetzesakte der Russischen Föderation und/oder der Stadt Moskau verboten ist
- der Pächter hat Geschäfte mit den Pachtrechten am Grundstück ohne Zustimmung des Verpächters oder ohne Registrierung abgeschlossen
- der Pächter hat auf dem Grundstück Immobilienvermögen Dritter ohne Zustimmung des Verpächters untergebracht
- der Verfügungsakt, der die Rechtsgrundlage für den Pachtvertrag bildet, wurde aufgehoben
- in sonstigen durch die Gesetzgebung vorgesehenen Fällen

In den oben aufgeführten Fällen gilt der Pachtvertrag zum Zeitpunkt der Zustellung der entsprechenden Benachrichtigung des Verpächters als gekündigt.

#### **Haftung aus dem Pachtvertrag**

In einigen Fällen werden im Vertrag Strafen für die Verletzung von Vertragsbestimmungen vorgesehen, insbesondere eine Vertragsstrafe in Höhe von einem Jahrespachtzins in folgenden Fällen:

- der Pächter hat ein Geschäft mit den Pachtrechten ohne Zustimmung des Verpächters abgeschlossen
- bei der Nutzung des Grundstücks wurde seine Zweckbestimmung verletzt
- die im Vertrag einzeln aufgeführten Sonderbedingungen der Grundstücksnutzung (festgelegt auf Grund einer entsprechenden Verfügung der Moskauer Regierung) wurden verletzt

### **2.1.7 Grundbedingungen des Investitionsvertrags**

Durch die Verordnung Nr. 255-PP der Moskauer Regierung „Über das Verfahren der Durchführung von Ausschreibungen und Versteigerungen zur Auswahl von Investoren für die Umsetzung von Investitionsprojekten“ vom 27. April 2004 wurden Musterverträge für Investitionsverträge festgelegt.

Der Investitionsvertrag wird zwischen der Moskauer Regierung und der Person abgeschlossen, die nach den Ergebnissen der Ausschreibung oder Versteigerung das Recht auf die Bau- und Rekonstruktionsinvestition erworben hat.

### **Gegenstand des Investitionsvertrags**

Gegenstand des Investitionsvertrags sind Bau, Rekonstruktion oder Renovierung eines Immobilienobjekts. Dazu gehören insbesondere Wohnhäuser, ein- oder angebaute gewerbliche Räume in Wohnhäusern, nicht zu Wohnzwecken bestimmte Gebäude, Parkhäuser, Transport- oder Versorgungsnetze und Verschönerungsmaßnahmen (Kinderspielplätze, Gästeparkplätze etc.).

### **Aufteilung des Immobilienvermögens unter den Parteien des Investitionsvertrags**

Beim Abschluss des Investitionsvertrags sehen die Parteien die Bedingungen einer Aufteilung der Anteile am Immobilienvermögen vor. Das ins Eigentum jeder der Parteien zu übertragende Vermögen wird auf Grund des Protokolls über die Ergebnisse der Umsetzung des Investitionsvorhabens bestimmt, das nach der Inbetriebnahme des Investitionsobjekts erstellt wird.

### **Zahlungen nach dem Investitionsvertrag**

Neben der Finanzierung des Investitionsvorhabens muss der Investor Beiträge für die Errichtung und den Unterhalt der Versorgungs-, Transport- und Sozialinfrastruktur zahlen. Die Höhe und die Fristen dieser Zahlungen werden durch den Investitionsvertrag bestimmt.

Kommt der Investor einer Verpflichtung zur Abführung dieser Zahlungen nicht nach, ist die Regierung von Moskau berechtigt, eine Verzugsstrafe einzuziehen. Gerät der Investor mit den Zahlungen für länger als drei Monate in Verzug, ist diese berechtigt, den Investitionsvertrag zu kündigen.

### **Sicherung der Verpflichtungen nach dem Investitionsvertrag**

Im Investitionsvertrag kann der Investor verpflichtet werden, eine Bankgarantie zu beschaffen oder eigene Mittel nachzuweisen, die die Tilgung der Schulden des Investors zur Finanzierung der Errichtung der Versorgungs-, Transport- und Sozialinfrastruktur gewährleisten. Der Investitionsvertrag muss darüber hinaus die Verpflichtung des Investors enthalten, eine Haftpflichtversicherung sowie eine Versicherung gegen Brand- und Einsturzschäden abzuschließen.

## **Fristen nach dem Investitionsvertrag**

Im Investitionsvertrag wird ein strenger Zeitplan zur Umsetzung des Investitionsprojekts abgestimmt. Es werden sowohl der Fertigstellungstermin als auch Fristen für den Abschluss einzelner Etappen festgelegt.

Gemäß dem Investitionsvertrag wird der Zeitraum zur Umsetzung des Investitionsvorhabens in drei Etappen aufgeteilt. In der Vorbereitungsstufe erfolgt die Gestaltung der Nutzung des Grundstücks, auf dem sich das Investitionsobjekt befindet (Abschluss eines Pachtvertrags für die Laufzeit der Umsetzung des Investitionsprojekts), die Vorbereitung der Projekt- und Kostenunterlagen, die Einholung von Genehmigungen zur Durchführung von Bauarbeiten sowie der Abschluss der erforderlichen Versicherungen und die Einholung einer Bankgarantie (wenn erforderlich). In der Hauptstufe werden Bau- und sonstige Arbeiten durch den Investor durchgeführt, die für die Errichtung, Rekonstruktion oder Restaurierung des Investitionsobjekts erforderlich sind. Im Rahmen der abschließenden Stufe werden Verrechnungen zwischen den Parteien durchgeführt, ein Protokoll über die Ergebnisse der Umsetzung des Investitionsvertrags erstellt, Vermögensrechte der Parteien an den Immobilienobjekten ausgestaltet und registriert sowie die weiteren grundstücksrechtlichen Verhältnisse zwischen dem Investor und der Regierung der Stadt Moskau ausgestaltet.

Werden Fristen zur Umsetzung des Investitionsprojekts durch den Investor verletzt, kann eine Vertragsstrafe in der Höhe, die im Investitionsvertrag festgelegt ist, verhängt werden oder der Investitionsvertrag kann auf Initiative der Regierung von Moskau gekündigt werden.

## **Abtretung der Rechte am Investitionsvertrag**

Der Investor ist berechtigt, seine Rechte aus dem Investitionsvertrag an Dritte ganz oder teilweise abzutreten – vorausgesetzt, dass die Fertigstellungsfrist des Investitionsvorhabens unverändert bleibt. Die Abtretung der Rechte erfolgt nach Abstimmung mit der Regierung der Stadt Moskau und wird durch eine Zusatzvereinbarung zum Investitionsvertrag geregelt, die zwischen dem abtretungswilligen Investor, dem Dritten und der Regierung der Stadt Moskau abgeschlossen wird.

## **Vertraulichkeit**

In Übereinstimmung mit den Bedingungen des Investitionsvertrags ist jede Information über die Finanzlage der Parteien, die Bedingungen des Investitionsvertrags sowie über Verträge mit den an der Realisierung des Investitionsvorhabens beteiligten Dritten vertraulich. Durch Vereinbarung der Parteien kann diese Vertraulichkeitsklausel erweitert werden.

## Anwendbares Recht und Streitbeilegung

Der Investitionsvertrag kann nur nach russischem Recht abgeschlossen werden, da auf Verträge über das sich in der Russischen Föderation befindliche Immobilienvermögen gemäß dem Zivilgesetzbuch der Russischen Föderation stets russisches Recht anzuwenden ist.

Streitigkeiten, deren Gegenstand Immobilien oder Rechte an Immobilien sind, die sich in der Russischen Föderation befinden, können nur durch Gerichte der Russischen Föderation entschieden werden. Tritt Nichtimmobilienvermögen als Streitgegenstand auf (d.h. die Streitigkeit ist im Zusammenhang mit sonstigen Bestimmungen des Investitionsvertrags entstanden, wie z.B. Nichtzahlung der Gelder für die städtische Infrastruktur), kann er zur Verhandlung an ein anderes Gericht übertragen werden.

## 2.2 Besonderheiten bei Immobilieninvestitionen in St. Petersburg

### 2.2.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Erläuterung der Frage über Immobilieninvestitionen in St. Petersburg muss man die durch die Gesetzgebung der Stadt festgelegten Besonderheiten für ein Investitionsverfahren berücksichtigen.

In St. Petersburg ist eine legislative Grundlage gebildet worden, die das Verfahren von Investitionen in die im staatlichen Eigentum stehenden Immobilien, die sich auf dem Gebiet der Stadt St. Petersburg befinden, regelt.

Die rechtliche Regelung der Immobilieninvestitionen erfolgt derzeit in erster Linie auf der Grundlage des Gesetzes Nr. 282-43 der Stadt St. Petersburg „Über das Verfahren der Zuweisung von im Eigentum von St. Petersburg stehenden Immobilienobjekten für den Bau und die Rekonstruktion“ vom 17. Juni 2004 (im Weiteren „Gesetz“).

### 2.2.2 Objekte und Formen der Investitionstätigkeit

Gemäß dem Gesetz können folgende Investitionsobjekte auftreten:

- Grundstücke zur Neubebauung
- nicht fertig gestellte Bauobjekte
- rekonstruktionsbedürftige Gebäude und Anlagen

Je nachdem, ob das Grundstück oder das Gebäude (oder das nicht fertig gestellte Bauobjekt) Gegenstand der Investitionen ist, bestimmt das Gesetz folgende Formen der Ausübung der Investitionstätigkeit:

- 1) die Bereitstellung eines Grundstücks zum Zweck der Errichtung eines neuen Objekts zur Pacht oder als Eigentum mit der Entstehung des Eigentumsrechts des Investors am Ergebnis der Investitionen (fertig gestelltes Gebäude, Anlage usw.)
- 2) Zuweisung rekonstruktionsbedürftiger oder nicht fertig gestellter Gebäude, Anlagen oder Teile davon zur Errichtung eines neuen Immobilienobjekts

## 2.2.3 Allgemeines Verfahren der Zuweisung von Rechten an Immobilienobjekten an Investoren in St. Petersburg

### 2.2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

In Übereinstimmung mit dem gesetzlich festgelegten Verfahren werden die Immobilienobjekte in St. Petersburg folgendermaßen Investoren zugewiesen:

- 1) **durch Versteigerung**, die in folgenden Formen durchgeführt werden kann:
  - **Auktion** – der meistbietende Investor erhält den Zuschlag
  - **Wettbewerb** – für seine Durchführung werden neben den Bedingungen für die Überweisung der Geldmittel auch die Bedingungen in Bezug auf die Schaffung und Nutzung des Investitionsergebnisses festgelegt. Zum Zwecke der Wettbewerbswertung wird ein Wettbewerbsausschuss gebildet, der einen Bescheid über die die besten Konditionen vorschlagende Person vorbereitet

Die Versteigerung ist in Bezug auf die Teilnehmerzusammensetzung offen und wird durch eine von der Regierung der Stadt St. Petersburg bevollmächtigte Fachorganisation durchgeführt (OAO „Vermögensfonds von St. Petersburg“, im Weiteren „**Vermögensfonds**“).

Je nachdem, ob ein Grundstück oder ein Gebäude als zur Versteigerung gestelltes Investitionsobjekt auftritt, kann der Versteigerungsgegenstand sein:

- ein Grundstück bzw. das Recht auf den Abschluss eines Pachtvertrags über das Grundstück
- das Recht auf den Abschluss des Investitionsvertrags

## 2) **vorhabensgebunden**, insbesondere in folgenden Fällen:

- Zuweisung von Grundstücken zu Bauzwecken zur Pacht unter der Voraussetzung einer Vorabstimmung des Gelegenheitsortes des Immobilienobjekts gemäß der Boden- und Städtebaugesetzgebung
- Zuweisung von Industrieobjekten, Objekten der Ingenieur- und Verkehrsinfrastruktur (unter Einhaltung ihres Bestimmungszwecks), die sich auf den Grundstücken der Industriezonen und der Zonen der Ingenieur- und Verkehrsinfrastruktur befinden, zu Rekonstruktionszwecken
- Zuweisung von Wohnheimen zu Rekonstruktionszwecken
- Zuweisung von ordnungsgemäß als Havariegebäude anerkannten Bauten zu Rekonstruktionszwecken
- Zuweisung von Gebäuden zu Rekonstruktionszwecken mit dem Ziel der Investitionstätigkeit im Bereich der Kultur, Wissenschaft, Gesundheitsfürsorge, Ökologie, Bildung, Körperkultur und Sport sowie Entwicklung der Hotel- und Tourismusinfrastruktur
- dem alleinigen Bewerber einer nicht stattgefundenen Versteigerung, der die Investitionsbedingungen unterbreitet hat, die den Versteigerungsbedingungen entsprechen
- in anderen Ausnahmefällen

Die Zuweisung von Immobilienobjekten an Investoren wurde mit der Verfahrensordnung für die Beschlussfassung hinsichtlich der Zuweisung von Immobilienobjekten für Bau- und Rekonstruktionszwecke festgelegt, die mit der Regierungsverordnung Nr. 1592 der Stadt St. Petersburg vom 21. September 2004 bestätigt wurde.

### 2.2.3.2 **Investitionsverträge**

#### 2.2.3.2.1 Arten der mit dem Investor abzuschließenden Verträge

Der Beschluss über die Zuweisung des Immobilienobjekts wird durch die Regierung der Stadt St. Petersburg gefasst. Mit dem meistbietenden Investor bzw. der Person, der das Immobilienobjekt vorhabensgebunden zugewiesen wurde, wird ein Vertrag abgeschlossen, der die Hauptbedingungen der Zuweisung des Immobilienobjekts und der Durchführung von Bau- bzw. Rekonstruktionsarbeiten bestimmt.

Zwischen St. Petersburg, vertreten durch das Komitee für die Verwaltung des städtischen Vermögens (im Weiteren „KUGI“), und dem Investor können folgende Arten von Verträgen abgeschlossen werden:

- 1) **Kaufvertrag über ein Grundstück** – ein bei der Versteigerung abzuschließendes Geschäft in Bezug auf die entgeltliche Veräußerung des in Staatseigentum stehenden Grundstücks, das für Bauzwecke bestimmt ist
- 2) **Pachtvertrag über ein Grundstück zu Investitionsbedingungen** – ein gemischter Vertrag, der auf die Durchführung der Investitionstätigkeit in Bezug auf das Grundstück gerichtet ist, pacht- und bebauungsbezogene sowie in Bezug auf die Erfüllung sonstiger Investitionsbedingungen gerichtete Verpflichtungen der Parteien enthält
- 3) **Investitionsvertrag** – ein gemischter Vertrag, der die Verpflichtungen der Parteien in Bezug auf die Erfüllung der grundstücksbezogenen Bedingungen der Bebauung, der Rekonstruktionsdurchführung und des Bauabschlusses des Immobilienobjekts enthält. Ein Investitionsvertrag wird abgeschlossen, falls ein Gebäude oder ein nicht fertig gestelltes Bauobjekt Investitionsgegenstand ist

Der Vertrag mit dem Investor wird in einfacher schriftlicher Form abgeschlossen und unterliegt der staatlichen Registrierung.

#### 2.2.3.2.2 Vertragsinhalt

Der Vertrag sieht eine Reihe verbindlicher Investitionsbedingungen vor:

- 1) Rechtsform der Zuweisung des Immobilienobjekts und nachfolgende Rechte, die der Investor am Investitionsergebnis erwirbt
- 2) Höhe der Zahlung für die Zuweisung des Immobilienobjekts, die folgendermaßen festgelegt werden kann:
  - Anfangspreis – bei der Veräußerung des Grundstücks
  - Pachtzins – beim Abschluss eines Pachtvertrags über das Grundstück
  - Wert des Rechts auf den Abschluss des Investitionsvertrags, wenn das Investitionsobjekt ein Gebäude ist

Die Höhe der Anfangszahlung für die Zuweisung des Immobilienobjekts wird auf der Grundlage des Gutachtens eines unabhängigen Sachverständigen festgelegt.

Die tatsächliche Höhe der Zahlung (Zahlungen) wird auf der Grundlage der Versteigerungsergebnisse bemessen, bzw. im Falle vorhabensgebundener Zuweisung – auf der Grundlage der Höhe der Anfangszahlung unter Berücksichtigung nachfolgender Änderungen der Parameter des zu errichtenden Immobilienobjekts (Gesamtfläche, funktionale Bestimmung etc.) gegenüber den Parametern, die bei der Feststellung der Höhe der Anfangszahlung berücksichtigt wurden.

- 3) Termin für den Abschluss der Bau- bzw. Rekonstruktionsarbeiten
- 4) In den Investitionsvertrag sind zusätzlich auch Bedingungen für die Möglichkeit und das Verfahren einer Abtretung und Verpfändung der Rechte und Pflichten des Investors sowie über die Möglichkeit der Registrierung des Rechts an dem nicht fertig gestellten Bauobjekt aufzunehmen.

Neben den obligatorischen Investitionsbedingungen können in den Vertrag auch Bestimmungen aufgenommen werden, die zusätzliche Verpflichtungen des Investors festlegen:

- Verluste und sonstige Kosten für den Abriss von Immobilienobjekten, die Umverlegung von Verkehrs-, Kommunikations- und Ingenieurausrüstungen und -verbindungen zu erstatten sowie
- Wohnungen zur Umsiedlung von in dem zu rekonstruierenden Gebäude wohnenden Menschen bzw. nicht für Wohnzwecke geeignete Räumlichkeiten für die Verlagerung von staatlichen Behörden und Betrieben an die Stadt St. Petersburg zu übertragen

Die Formen der unter Ziff. 2.2.3.3.1 angeführten Verträge wurden durch die Verordnung Nr. 235-r des Komitees für die Verwaltung des städtischen Vermögens der Regierung von St. Petersburg vom 5. Juli 2005 festgelegt (im Weiteren werden alle mit dem Investor abzuschließenden Verträge „Vertrag“ genannt).

Durch diese Verordnung wurden Muster für folgende Unterlagen festgelegt:

- Investitionsvertrag, der in Bezug auf zu rekonstruierende Gebäude, Bauten, Anlagen oder nicht fertig gestellte Bauobjekte abgeschlossen wird
- Pachtvertrag über das Grundstück, das zum Bauabschluss/zur Rekonstruktion des Immobilienobjekts zugewiesen wird; der angeführte Vertrag wird zu Zwecken der Umsetzung des Investitionsvertrags abgeschlossen und gestaltet das Pachtrecht des Investors am Grundstück, auf dem sich das zu rekonstruierende/zu errichtende Objekt befindet
- Pachtvertrag über das Grundstück zu Investitionsbedingungen; der angeführte Vertrag wird abgeschlossen, falls das Grundstück zum Neubau zugewiesen wird; in diesem Fall

sind zwei Vertragsformen vorgesehen: einerseits mit der Bedingung, dass der Investor Geldmittel für die Entwicklung der städtischen Infrastruktur überweist, andererseits ohne diese Bedingung

Nachfolgend werden die Grundbestimmungen der mit den Investoren abzuschließenden Verträge erläutert.

#### 2.2.3.2.2.1 Zuweisungszweck des Immobilienobjekts

Die Verträge enthalten eine Beschreibung der Verwendungszwecke des an den Investor zu übertragenden Immobilienobjekts. Dabei wird der Begriff „vorhabensgebundene Nutzung“ zur Feststellung des konkreten Ergebnisses der Investitionstätigkeit verwendet, z. B. Bau eines Hotels, Businesszentrums, Geschäfts.

Eine Änderung der vertraglich festgelegten Nutzungszwecke des Immobilienobjekts ist nur nach Abstimmung mit der Stadt St. Petersburg möglich. Diese ist zur einseitigen Kündigung des Vertrags mit dem Investor berechtigt, wenn der Investor das Immobilienobjekt zu nicht im Vertrag vereinbarten Zwecken nutzt.

#### 2.2.3.2.2.2 Zahlungen nach dem Vertrag

Jeder der oben aufgeführten Vertragstypen enthält verschiedene Bestimmungen hinsichtlich der Arten und Verfahren der Leistung von Zahlungen.

Der Investor hat eine Zahlung für das Recht zum Abschluss des Investitionsvertrags gemäß dem Investitionsvertrag zu leisten, deren Höhe auf Grund der Versteigerungsergebnisse oder einer Anordnung der Regierung von St. Petersburg bestimmt wird (im Falle einer vorhabensgebundenen Zuweisung). Diese Zahlung kann einmalig innerhalb eines Monats nach Abschluss des Investitionsvertrags oder in Raten durch vierteljährliche Überweisungen geleistet werden. Bei Ratenzahlung kommen zum Zahlungsbetrag noch die durch den Investitionsvertrag festgelegten Zinsen hinzu.

Auf Grund des Pachtvertrags über ein Grundstück, das zum Abschluß der Errichtung bzw. Rekonstruktion eines Immobilienobjekts zugewiesen wird, entrichtet der Investor vierteljährlich zusätzlich den Pachtzins in der gesetzlich festgelegten Höhe. Diese wird auf der Grundlage des durch die Verordnung Nr. 1561 der Regierung von St. Petersburg „Über das Verfahren der Festsetzung der Pachtzinshöhe für Grundstücke“ vom 14. September 2004 (im Weiteren „Verfahren der Festsetzung der Pachtzinshöhe“) festgelegten Verfahrens bestimmt.

Die Pachtzinshöhe wird insbesondere durch die Lage des Grundstücks (seine Zugehörigkeit zu einer bestimmten Zone des städtebaulichen Geländewertes) und seine funktionelle Nutzung beeinflusst. Außerdem ist die Anwendung eines steigenden oder fallenden

Koeffizienten für bestimmte Objekte und Gelände möglich (z.B. Erhöhung des Pachtzinses für Grundstücke in Handelszonen, die sich neben Metrostationen und Bahnhöfen befinden).

Obwohl der Pachtvertrag über das Grundstück ab dem Zeitpunkt seiner staatlichen Registrierung als abgeschlossen gilt, wird in den Vertrag eine Bestimmung darüber aufgenommen, dass die die Beziehungen hinsichtlich des Besitzes und der Nutzung des Investitionsobjekts regelnden Vertragsbestimmungen – insbesondere die Verpflichtung des Investors zur Pachtzinsentrichtung – zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Übernahmeprotokolls über das Grundstück in Kraft treten, welches in der Regel gleichzeitig mit dem Vertragsabschluss unterzeichnet wird.

Für die Projektierungs- und Bauperiode wird in der Regel ein vergünstigter Pachtzins in Höhe von 1/10 des gewöhnlichen Pachtzinses vertraglich festgehalten. Nach dem Bauabschluss wird der Pachtzins abgeändert und hängt von der funktionalen Zweckbestimmung des fertig gestellten Objekts ab.

Wird ein Pachtvertrag über das Grundstück zu Investitionsbedingungen abgeschlossen, können die vertraglichen Zahlungsbedingungen wie folgt festgehalten werden:

- 1) Der Investor entrichtet den Pachtzins in der Höhe, die auf Grund der Versteigerungsergebnisse bzw. einer Anordnung der Regierung von St. Petersburg festgelegt wurde (bei vorhabensgebundener Zuweisung des Grundstücks). In diesem Fall beläuft sich der Pachtzinsbetrag etwa auf den Marktwert von langfristigen Pachtrechten am Grundstück. Der Pachtzins kann einmalig innerhalb eines Monats nach Abschluss des Investitionsvertrags oder in Raten durch vierteljährliche Überweisungen geleistet werden. Bei Ratenzahlung kommen zum Zahlungsbetrag noch die durch den Investitionsvertrag festgelegten Zinsen hinzu
- 2) Im zweiten Fall kann der Pachtvertrag über das Grundstück Zahlungen vorsehen, die aus zwei Teilen bestehen: einer Zahlung für die Entwicklung der städtischen Infrastruktur, deren Höhe in der Regel dem Marktwert von langfristigen Pachtrechten am Grundstück gleich ist (erfolgt einmalig oder in Raten) sowie dem Pachtzins in gesetzlich festgelegter Höhe (gemäß dem Verfahren für die Festsetzung der Pachtzinshöhe)

Wird die funktionale Zweckbestimmung geändert oder vergrößert sich die Fläche des errichteten Objekts gegenüber den vertraglich festgehaltenen Werten, hat der Investor eine Nachzahlung gemäß dem Vertrag zu entrichten.

#### 2.2.3.2.2.3 Fristen nach dem Vertrag

Verträge mit Investoren werden für die Bauzeit abgeschlossen und legen einen festen Terminplan für die Durchführung des Investitionsprojekts (Bau oder Rekonstruktion) fest. Ein Verstoß des Investors gegen die Fristen für die Durchführung des Investitionsprojekts bildet die Grundlage für die Auferlegung von Strafen und die Kündigung des Vertrags durch die Stadt St. Petersburg.

Kann der Investor den Bau (die Rekonstruktion) innerhalb der vertraglich festgelegten Fristen nicht abschließen, wird die Bau- bzw. Rekonstruktionszeit verlängert oder der Vertrag gekündigt. Die Vertragskündigung erfolgt dann, wenn der Umfang der am Investitionsobjekt erbrachten Bauarbeiten weniger als 10 % beträgt.

Ist der Verstoß gegen die Bau- bzw. Rekonstruktionsfristen durch Verschulden des Investors entstanden, zahlt er die vertraglich vorgesehenen Strafen sowie in den gesetzlich vorgesehenen Fällen die Differenz zwischen dem anfänglichen und dem aktualisierten Marktwert des ihm zugewiesenen Immobilienobjekts (bzw. der Pachtzinshöhe für das Grundstück).

#### 2.2.3.2.2.4 Übertragung und Verpfändung der Rechte aus dem Vertrag

Die Standardform des Investitionsvertrags sieht die Möglichkeit einer Übertragung von Rechten des Investors aus dem Vertrag an Dritte (Abtretung der Rechte aus dem Vertrag) sowie die Verpfändung der Investorenrechte aus dem Vertrag vor. Bei Abtretung oder Verpfändung der Rechte aus dem Investitionsvertrag ist der Investor verpflichtet, die Dokumente darüber innerhalb von sieben Tagen beim KUGI vorzulegen. Gleichzeitig mit der Abtretung der Rechte aus dem Investitionsvertrag hat der Investor auch Rechte aus dem Pachtvertrag über das Grundstück abzutreten, das zum Bau- bzw. Rekonstruktionsabschluss des Immobilienobjekts zugewiesen worden ist.

Die Abtretung der Rechte gemäß dem Pachtvertrag über das Grundstück zu Investitionsbedingungen kann in der Regel nur mit Zustimmung des Verpächters (St. Petersburg) erfolgen. Die Zustimmung zur Abtretung der Rechte aus dem Vertrag wird in demselben Verfahren gestaltet, wie der Abschluss des Investitionsvertrags. Die Abtretung der Rechte aus dem Pachtvertrag über das Grundstück zu Investitionsbedingungen ist nur dann möglich, wenn kein Verschulden des Investors in Bezug auf vertraglich vorgesehene Zahlungen vorliegt.

#### 2.2.3.2.2.5 Anwerbung von Mitinvestoren

Die Musterverträge sehen die Möglichkeit vor, Mitinvestoren für die Finanzierung des Investitionsvorhabens anzuwerben (Teilnehmer des Anteilsbauvorhabens). Der Hauptinvestor (d.h. der Investor, der den Vertrag mit St. Petersburg abgeschlossen hat) trägt

die Verantwortung für die Realisierung des Investitionsvorhabens in vollem Umfang, unabhängig von der Heranziehung von Mitinvestoren.

#### 2.2.3.2.2.6 Registrierung der Rechte am nicht fertig gestellten Bauobjekt

Der Investitionsvertrag sieht vor, dass der Investor das Eigentum am nicht fertig gestellten Bauobjekt registrieren lassen kann, wenn er seinen Verpflichtungen in Bezug auf die Überweisung von Geldmitteln und die Einhaltung sonstiger Investitionsbedingungen vollständig nachgekommen ist.

Wird ein Pachtvertrag über das Grundstück zu Investitionsbedingungen abgeschlossen, ist die Registrierung des Eigentums des Investors am nicht fertig gestellten Bauobjekt ausschließlich mit Zustimmung der Stadt St. Petersburg – vertreten durch das KUGI – möglich.

#### 2.2.3.2.2.7 Anwendbares Recht und Arbitrage

Die mit Investoren abzuschließenden Verträge können nur durch die Gesetzgebung der Russischen Föderation geregelt werden, da auf Verträge über Immobilien, die sich in Russland befinden, nur russisches Recht in Übereinstimmung mit dem Zivilgesetzbuch der Russischen Föderation angewandt wird.

Streitigkeiten, deren Gegenstand Immobilien oder Rechte an Immobilien sind, die sich in der Russischen Föderation befinden, können nur durch Gerichte der Russischen Föderation entschieden werden. Tritt Nichtimmobilienvermögen als Streitgegenstand auf (d.h. die Streitigkeit ist im Zusammenhang mit sonstigen Bestimmungen des Investitionsvertrags entstanden, wie z.B. Nichtzahlung der Gelder für die städtische Infrastruktur), kann er zur Verhandlung an ein anderes Gericht übergeben werden.

## 2.2.4 Vereinfachtes Verfahren der Anpachtung von Grundstücken in St. Petersburg

### 2.2.4.1 Allgemeine Information

Das vereinfachte Verfahren der Zuweisung von Grundstücken zur Pacht wurde mit der Regierungsverordnung Nr. 405 der Stadt St. Petersburg „Über die Verpachtung von Grundstücken, die im Staatseigentum stehen und sich in St. Petersburg befinden“ vom 16. März 2004 eingeführt.

Nach diesem Verfahren können die Investoren das Pachtrecht an gebildeten Grundstücken, d.h. an Grundstücken, die katastermäßig und technisch erfasst und von Rechten Dritter frei sind, für einen Zeitraum von sechs Jahren erwerben. Die Grund-

stücke werden zum Zwecke der Vorbereitung der erforderlichen städtebaulichen Dokumentation, der Feststellung der Baumöglichkeiten und Ausarbeitung der Projektunterlagen sowie des darauf folgenden Baus an Investoren übergeben. Die Zuweisung der Grundstücke erfolgt durch eine öffentliche Versteigerung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das vereinfachte Zuweisungsverfahren nicht für Grundstücke gilt, die sich innerhalb der Grenzen von für den Wohnbau bestimmten Gebieten befinden.

#### **2.2.4.2 Verfahren zur Durchführung der Versteigerung des Pachtrechts an Grundstücken**

Die Versteigerung des Pachtrechts an im Staatseigentum stehenden Grundstücken erfolgt in Form einer offenen Auktion. Als Veranstalter tritt der Vermögensfonds auf, der im Namen des KUGI handelt.

Zur Teilnahme an der Auktion werden natürliche und juristische Personen, darunter auch ausländische, zugelassen, die alle erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt und die Anzahlung in Höhe von 20 % des Jahrespachtzinses für das Grundstück geleistet haben.

Die Anzahlung dient als Sicherung der Verpflichtungserfüllung durch den Versteigerungsgewinner hinsichtlich des Pachtvertragsabschlusses über das Grundstück und wird allen Versteigerungsteilnehmern außer dem Gewinner nach der Wettbewerbsauswertung zurückgezahlt. Die durch den Versteigerungsgewinner überwiesene Anzahlung wird als erste Pachtzinszahlung gemäß dem Pachtvertrag über das Grundstück angerechnet.

Als Anfangsgebot wird der Jahrespachtzins für das Grundstück gesetzt, der auf Grund des Gutachtens eines unabhängigen Sachverständigen ermittelt wurde. Der nächste Versteigerungsschritt beträgt 5 % des Anfangsgebots.

Versteigerungsgewinner ist derjenige Teilnehmer, der den höchsten Jahrespachtzins für das Grundstück geboten hat. Mit ihm wird ein Pachtvertrag über das Grundstück zu den in Ziff. 2.2.4.3 aufgeführten Bedingungen abgeschlossen.

#### **2.2.4.3 Grundbestimmungen des Pachtvertrags über das Grundstück**

Die Musterform eines Pachtvertrags über ein Grundstück wurde mit der Verfügung des KUGI Nr. 273-r vom 6. Mai 2004 festgelegt und enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

#### 2.2.4.3.1 Vorhabensgebundene Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück wird für die Ausarbeitung der städtebaulichen Dokumentation, zur **Bestimmung der Baumöglichkeiten** und für die Erstellung der Projektdokumentation zugewiesen.

Der Pächter ist zur Errichtung von Immobilienobjekten auf dem gepachteten Grundstück unter der Voraussetzung der **Ausarbeitung der aufgeführten Dokumentation** und des **Erhalts einer Baugenehmigung** berechtigt.

Die Zweckbestimmung des Immobilienobjekts, das auf dem gepachteten Grundstück gebaut wird, ist in dem Mustervertrag nicht festgelegt.

#### 2.2.4.3.2 Pachtzins

In den ersten drei Jahren hat der Investor **90% des Gesamtpachtzinses für die gesamte Laufzeit des Vertrags** (30% jährlich) zu entrichten. Auf diese Weise zahlt der Investor jährlich innerhalb der ersten drei Jahre je 180% des vereinbarten Jahrespachtzinses.

Für das vierte, fünfte und sechste Jahr der Laufzeit des Pachtvertrags über das Grundstück werden je 3,33% des Gesamtpachtzinses für die Laufzeit des Pachtvertrags gezahlt – vorausgesetzt, dass der Pächter nach dem festgelegten Verfahren mit dem Bau begonnen hat. Hat der Investor nach Ablauf von drei Jahren ab dem Abschluss des Pachtvertrags nicht mit dem Bau begonnen, erhöht sich der Pachtzins um das Zweifache (auf 6,66% des Gesamtpachtzinses jährlich).

Der durchschnittliche Jahrespachtzins für das Grundstück, der auf Grund der Versteigerungsergebnisse ermittelt und für die Berechnung der oben aufgeführten Zahlungen nach dem Vertrag verwendet wurde, bleibt innerhalb der gesamten sechsjährigen Laufzeit des Vertrags unverändert. Nach dem Bauabschluss, im Falle der Verlängerung des Pachtvertrags mit dem Investor für die nächsten 49 Jahre, ändert sich die Pachtzinshöhe und wird unter Berücksichtigung der funktionalen Bestimmung des gebauten Immobilienobjekts gemäß den Anforderungen der aktuellen Gesetzgebung festgesetzt. Verweigert der Investor die Erfüllung des Pachtvertrags, wird der von ihm eingezahlte Pachtzinsbetrag nicht zurückerstattet.

#### 2.2.4.3.3 Fristen nach dem Vertrag

Der Vertrag wird mit einer Laufzeit von sechs Jahren abgeschlossen und tritt mit seiner staatlichen Registrierung in Kraft.

Wird der Bau des Immobilienobjekts durch den Investor innerhalb der festgesetzten Fristen abgeschlossen, kann das Grundstück für 49 Jahre zur Pacht bzw. als Eigentum

in Übereinstimmung mit der geltenden Gesetzgebung durch den Investor erworben werden.

#### 2.2.4.3.4 Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Vertrag

Die Standardform des Pachtvertrags über das Grundstück sieht die Möglichkeit einer Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Vertrag an Dritte vor. Über eine stattgefundenen Abtretung hat der Pächter das KUGI in Kenntnis zu setzen. Dabei muss das KUGI der Abtretung der Rechte und Pflichten (im Unterschied zum früher geltenden Verfahren) nicht vorher zustimmen.

### 2.2.5 Bildung von Industriezonen

Eine Entwicklung von Industriezonen in St. Petersburg wird auf der Grundlage der Regierungsverordnung „Über die Entwicklung von Gebieten, die für die Unterbringung von Objekten für Industrie-, Transport-, Logistik-, Gesellschafts-, Gewerbe- und Lagerzwecke vorgesehen sind“ Nr. 1961 vom 14. Dezember 2004 durchgeführt. Durch die betreffende Verordnung wurde die Liste der Gelände festgelegt, die für eine Unterbringung von Objekten für Industrie-, Transport-, Logistik-, Gesellschafts-, Gewerbe- und Lagerzwecke vorgesehen sind, z.B. Schuschary, Metallostroy, Konnaja Lachta, Predportovaja-3 und Neudorf (Strelna). Die Stadt stellt die Finanzierung für die Erstellung der erforderlichen städtebaulichen Dokumentation zur Verfügung und sorgt für die Einhaltung der Fristen für deren Vorbereitung.

In den Industriezonen werden die Werke von solchen Pkw-Herstellern, wie Toyota, und General Motors, ihren Standort haben. In der Industriezone „Neudorf“ ist neben der Ansiedlung von Werken der industriellen Produzenten die Unterbringung von High-Tech-Unternehmen geplant (vorwiegend Software-Produktion).

# 3. Struktur des Investitionsprojekts und Etappen seiner Realisierung

---

## 3.1 Allgemeine Informationen Auswahl des Investitionsobjekts

Die Realisierung eines Investitionsvorhabens ist unabhängig von seinen Zielen mit der Lösung einer Reihe von juristischen und praktischen Fragen in jedem Stadium des Projekts verbunden. Die Hauptstadien jedes Investitionsprojekts umfassen:

- Ausarbeitung des Projektkonzepts und die Bestimmung der Projektziele. Beispielsweise (i) die Durchführung kurzfristiger Investitionen (mit einer Dauer von eineinhalb bis zwei Jahren) mit dem Ziel, das Immobilienobjekt anschließend wieder zu verkaufen; (ii) der Erwerb des Objekts mit dem Ziel, langfristige Investitionen abzuwickeln, z.B. dieses Objekt anschließend zu verpachten bzw. zu verkaufen. Dies ist in der Regel mit der Rekonstruktion und Abänderung der funktionellen Zweckbestimmung des Immobilienobjekts verbunden; (iii) der Erwerb eines Grundstücks mit dem Ziel, ein neues Immobilienobjekt zu errichten
- Marktforschung mit dem Ziel, ein besonders gut passendes Objekt für das Investitionsvorhaben zu bestimmen und zu bewerten sowie die Lösung der Fragen des finanziellen Rückflusses des Projekts (Vorbereitung eines Business-Plans)
- Gestaltung der vertraglichen Verhältnisse und der erforderlichen Organisationsstruktur zur praktischen Umsetzung des Investitionsvorhabens, Erwerb der Rechte am Immobilienobjekt, Erhalt von Zustimmungen und Genehmigungen der staatlichen Behörden

In diesem Abschnitt werden grundlegende rechtliche und praktische Fragen behandelt, die bei der Umsetzung von jeder der Etappen eines Investitionsvorhabens entstehen.

In den letzten Jahren haben sich die Möglichkeiten zur Auswahl eines Immobilienobjekts zur Investition auf dem russischen Markt wesentlich verbessert. Neben den internationalen Messen, die in Russland und im Ausland jährlich durchgeführt werden – wie z.B. ExpoReal und MIPIM, NEPIX, Barcelona Meeting Point, InterStrojExpo, BATIMAT etc., auf denen private und staatliche Investitionsprojekte im Immobilienbereich präsentiert werden – kann die Auswahl des Investitionsobjekts auch unmittelbar auf dem russischen Markt erfolgen. Die Suchmöglichkeiten können in zwei Hauptgruppen eingeteilt werden:

- 1) Objektsuche mit Hilfe von Immobilienagenturen, die sich auf den Markt von Großinvestitionsobjekten spezialisiert haben (Gebäude, Grundstücke), z. B.:

- [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru) – russische Repräsentanz des internationalen Beratungsunternehmens Knight Frank ([www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com))
- [www.snr-realty.com](http://www.snr-realty.com) – Immobilienagentur Stiles & Riabokobylko, assoziiertes Mitglied der Gesellschaft Cushman & Wakefield Healey & Baker in Russland und den GUS-Staaten ([www.cushmanwakefieldeurope.com](http://www.cushmanwakefieldeurope.com))
- [www.noblegibbons.ru](http://www.noblegibbons.ru) – Noble Gibbons, assoziiertes Mitglied der Gesellschaft CB Richard Ellis ([www.cbrichardellis.com](http://www.cbrichardellis.com))
- [www.joneslanglasalle.ru](http://www.joneslanglasalle.ru) – Repräsentanz der internationalen Immobilienagentur Jones Lang LaSalle in Russland
- [www.colliers.ru](http://www.colliers.ru) – Immobilienagentur COLLIERS INTERNATIONAL

oder mit Hilfe eines russischen Partners – einer Gesellschaft, die sich auf den Immobilienmarkt spezialisiert hat oder selbst Eigentümerin eines Immobilienobjekts ist.

- 2) Anfrage direkt bei der Verwaltung der Region oder der Stadt, in der die Umsetzung des Investitionsprojekts beabsichtigt wird

Informationen über Investitionsobjekte werden in der Regel durch Abteilungen der Exekutivorgane staatlicher Behörden oder örtlicher Selbstverwaltungsorgane zur Verfügung gestellt, die für die Zusammenarbeit mit Investoren oder die Verwaltung des Staatsvermögens zuständig sind. Eine Liste der Investitionsobjekte existiert auf den Internetseiten der Verwaltung einiger Regionen (in diesem Fall geht es in der Regel um Industrieobjekte), z. B.:

- [www.profnd.spb.ru](http://www.profnd.spb.ru) – Vermögensfonds von St. Petersburg
- [www.stateinvest.spb.ru](http://www.stateinvest.spb.ru) – Staatsdienststelle „Investitionsverwaltung“ in St. Petersburg
- [www.mfmo.ru/privat/index.html](http://www.mfmo.ru/privat/index.html) – Finanzministerium des Moskauer Gebiets (Informationen über Immobilienobjekte, die zum Erwerb angeboten werden)
- [http://region.adm.nov.ru/econom/invproj/invproj\\_rus.files/frame.htm](http://region.adm.nov.ru/econom/invproj/invproj_rus.files/frame.htm) – Angebote zu Investitionsprojekten auf der Internetseite der Verwaltung des Novgoroder Gebiets
- <http://admgor.nnov.ru/realty/index.html> – Angebote zu Investitionsobjekten im Immobilienbereich auf der Internetseite der Verwaltung von Nizhnij Novgorod

### **3.2 Überprüfung der Rechte an dem zu erwerbenden Immobilienvermögen**

Eine der Hauptaufgaben, mit denen der Investor in der Anfangsphase konfrontiert wird, ist die Überprüfung der Rechte des Verkäufers oder des Verpächters hinsichtlich des angebotenen Immobilienobjekts.

In der Regel ist die Bescheinigung über die staatliche Registrierung des Eigentumsrechts das Dokument, das das Eigentumsrecht an dem entsprechenden Objekt bestätigt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Urkunde kein rechtsbegründendes Dokument ist und ihr Vorhandensein den Investor nicht gegen Risiken absichern kann, die mit der Verletzung des Verfahrens zum Erwerb von Rechten am Immobilienobjekt durch den vorherigen Eigentümer zusammenhängen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Eigentumsrecht gerichtlich auf Grund einer Klage des Staatsanwalts oder einer anderen Person, die sich für den Eigentümer dieses Immobilienobjekts hält, angefochten werden kann, insbesondere, wenn ordnungsgemäß ausgefertigte rechtsbegründende Unterlagen fehlen, die den rechtswirksamen Erwerb der Rechte am Immobilienobjekt bestätigen.

Ein wesentlicher Teil des Immobilienvermögens, das derzeit auf dem Markt angeboten wird, wurde im Rahmen einer Privatisierung an die Eigentümer übertragen. Beim Erwerb eines privatisierten Objekts ist vor allem zu überprüfen, ob bei der Privatisierung Vorschriften verletzt wurden. Als Beispiel mag die Privatisierung von Kolchos dienen, die derzeit Grundstücke sowohl zur Pacht als auch zum Verkauf anbieten. Das gesetzlich festgelegte Verfahren der Privatisierung von Kolchos bestand aus der Beschlussfassung über die Privatisierung, der Aufteilung in Anteile unter allen Kolchosmitarbeitern und der anschließenden Einbringung dieser Anteile als Einlage in das Grundkapital der neu zu gründenden Gesellschaft (meist einer Aktiengesellschaft). Sehr oft erfolgte diese abschließende formelle Etappe der Übergabe der Anteile in das Grundkapital nicht. Dies erlaubt nun jeder interessierten Person, die Privatisierungsergebnisse anzufechten.

Hier ist anzumerken, dass Einwendungen gegen das Privatisierungsverfahren in einigen Fällen bereits der Verjährungseinrede ausgesetzt sein können, da die meisten Privatisierungsgeschäfte zu Beginn der 90-er Jahre vorgenommen wurden.

Im Fall des Erwerbs eines im Staatseigentum stehenden Grundstückes ist vor allem zu klären, ob die zuständige Behörde oder das örtliche Selbstverwaltungsorgan gehandelt hat. Das ist vor allem deshalb problematisch, weil die kommunalen Behörden manchmal Beschlüsse über die Verfügung über Grund und Boden unter Verletzung ihrer Kompetenzen fassen, wenn es um Grundstücke geht, in Bezug auf welche die Aufteilung auf die verschiedenen öffentlichen Träger noch nicht erfolgt ist.

Die Überprüfung der rechtsbegründenden Unterlagen ist auch bei neu zu errichtenden Gebäuden und Anlagen erforderlich. Insbesondere müssen beim Erwerb der Rechte am

Immobilienobjekt, das in Übereinstimmung mit dem Investitionsvertrag errichtet wird, die Vertragsbestimmungen analysiert werden, die sich auf das Veräußerungsverfahren dieses Objekts oder der Rechte daran beziehen – darunter auf die Notwendigkeit der Zustimmung zur Veräußerung durch die andere Vertragspartei, auf die Möglichkeit der Anwerbung von Mitinvestoren und sonstige Bedingungen, die für den Beitritt zu einem Investitionsvorhaben wesentlich sind.

In der folgenden Liste sind die wichtigsten Fragen und die erforderlichen Unterlagen aufgeführt:

Hauptfragen	Erforderliche Unterlagen
Verfahren des Eigentumserwerbs durch den Verkäufer	Unterlagen, die sich auf die Privatisierung des Immobilienobjekts und alle vorausgehenden Geschäfte in diesem Zusammenhang beziehen, einschließlich des Erhalts der erforderlichen gesellschaftsrechtlichen und Antimonopolzustimmungen für die Geschäftsabwicklung
Ordnungsgemäße staatliche Registrierung des Eigentumsrechts des Verkäufers	Eigentumsurkunde, die durch die zuständige Behörde erteilt wurde
Vorliegen von Belastungen des Immobilienobjekts und Einschränkungen der Rechte des Verkäufers	Pachtverträge mit Dritten, Hypothekenverträge, Servitutverträge
Genehmigte Nutzung des Immobilienobjekts	Für Grundstücke sind Unterlagen erforderlich, die die Zweckbestimmung und Zugehörigkeit des Grundstücks zu einer bestimmten funktionellen Zone festlegen. Für Gebäude sind städtebauliche Unterlagen sowie die Angaben über die Zuordnung der Räumlichkeiten zu Wohnräumen oder zu nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten erforderlich

### **3.3 Ausgestaltung der Rechte am Investitionsobjekt**

Das Verfahren der Ausgestaltung der Rechte des Investors am Investitionsobjekt umfasst folgende Hauptetappen:

- 1) Vorbereitung und Abstimmung der Unterlagen, auf deren Grundlage der Investor das Recht an dem Investitionsobjekt erwirbt (z.B. Investitionsvertrag, Kaufvertrag oder Pachtvertrag etc.)

In diesem Stadium können die Parteien auch einen Vorvertrag abschließen, der ihre Absichten festhält und für den Zeitraum gilt, der für die Vorbereitung der Unterlagen für den Abschluss des Kaufgeschäfts und die Registrierung der Rechte am Immobilienobjekt erforderlich ist. Im Vorvertrag müssen die Informationen enthalten sein, die den Gegenstand – das Immobilienobjekt – eindeutig bestimmen lassen, sowie die wesentlichen Vertragsbedingungen. Der Abschluss des Hauptvertrags kann auch in Abhängigkeit von der Erfüllung bestimmter Bedingungen aus dem Vorvertrag, z. B. der Änderung der Zweckbestimmung des Immobilienobjekts, der Aussonderung eines bestimmten Teils des Immobilienobjekts als gesondertes Immobilienobjekt, der Aufhebung der bestehenden Belastungen etc. gestellt werden.

- 2) Anfertigung der Unterlagen der Kataster- und technischen Erfassung der Immobilienobjekte, die für die genaue Feststellung der Merkmale des Objekts und die nachfolgende staatliche Registrierung der Rechte an diesem Objekt erforderlich sind, sowie sonstige, gemäß der aktuellen Gesetzgebung erforderliche Dokumente

In diesem Stadium müssen v.a. der Katasterplan des Grundstücks, die technischen Gebäudepläne und Unterlagen über die Bewertung des Immobilienobjekts (soweit erforderlich) ausgestaltet werden. Ebenso müssen die für den Geschäftsabschluss erforderlichen Zustimmungen (z. B. Beschlüsse der zuständigen Verwaltungsorgane der juristischen Person über die Bestätigung des Geschäftsabschlusses, wenn dieses Geschäft ein sog. großes Geschäft im Sinne der Gesetzgebung der Russischen Föderation ist) und die Zustimmung der Antimonopolorgane zum Erwerb der Aktiva eingeholt werden.

- 3) Vertragsabschluss (Ausgestaltung eines anderen rechtsbegründenden Dokuments) und staatliche Registrierung der Rechte am Immobilienobjekt

Das Verfahren des Rechtserwerbs an Immobilien wurde im ersten und zweiten Abschnitt dieser Broschüre ausführlich dargelegt.

### **3.4 Gestaltung (Strukturierung) des Investitionsvorhabens**

Unabhängig von der Finanzierungsart, die der Investor wählt, wird für die möglichst optimale Strukturierung der Abläufe des Investitionsprojekts sowie zur Risikoverringerung für die Beteiligten in der Regel eine gesonderte Gesellschaft gegründet. Auf diese werden einerseits sämtliche Rechte am Investitionsobjekt, andererseits alle mit der Finanzierung und der Durchführung der erforderlichen Bauarbeiten sowie ebenso alle mit den Beziehungen des künftigen Betriebes verbundenen Verpflichtungen übertragen.

Die Rechte am ursprünglichen Investitionsobjekt können auf die Projektgesellschaft wie folgt übertragen werden:

- 1) auf Grund eines Vertrags (z. B. eines Kauf- oder langfristigen Pachtvertrags)
- 2) als Einlage in das Grundkapital der Projektgesellschaft

Werden die Rechte am Immobilienobjekt durch die russische Gesellschaft übertragen, muss berücksichtigt werden, dass ggf. die Zustimmung der Gesellschafterversammlung oder des Direktorenrates (je nach Wert und Gesellschaftsform) sowie eine vorläufige Genehmigung des Föderalen Antimonopoldienstes (im Weiteren „FAD“) erforderlich ist. Derzeit ist die FAD-Genehmigung bei jedem Geschäft über Hauptproduktionsfonds (einschließlich des Erwerbs und des Verkaufs, der Einlage in das Grundkapital etc.) erforderlich, deren Wert 20 % des Bilanzwertes der Aktiva der das Vermögen veräußernden Person übersteigen und wenn die Aktiva der veräußernden und der erwerbenden Person und ihrer affilierten Personen zusammen RUR 3 Mrd. übersteigen.

Ursprünglich können 100 % der Anteile an der Projektgesellschaft einem Unternehmen gehören, das Eigentümer des Investitionsobjekts ist. Nachdem auch andere Investoren dem Investitionsprojekt „beigetreten“ sind, können die Anteile am Kapital der Projektgesellschaft im Proportionalverhältnis zur Beteiligung aller Mitinvestoren aufgeteilt werden.

### **3.5 Finanzierung des Investitionsprojekts**

Da die Finanzierung des Investitionsprojekts im Immobilienbereich in der Regel mit erheblichem Geldaufwand verbunden ist, erfolgt die Finanzierung vielfach mit Investitionen Dritter. Die Hauptwege sind: (i) Die sogenannte „institutionelle Finanzierung“ (equity financing), d.h. Finanzierung durch die Anwerbung von Mitinvestoren zur Beteiligung am Projekt und (ii) Kreditfinanzierung (durch die Beschaffung von Kreditmitteln bei Banken und sonstigen Kreditanstalten). In der Praxis findet oft eine Kombination der beiden Varianten Anwendung.

In gewissem Maße ist ein selbständiger Weg der Projektfinanzierung im Baubereich der Abschluss von Beteiligungsverträgen an Anteilsbauvorhaben oder von Baufinanzierungsverträgen (Investitionsverträgen), die die Finanzierung des Bauobjekts durch Mitinvestoren zum Gegenstand haben, in deren Folge bei den Letzteren das Recht auf Forderung der Übertragung des entsprechenden Anteils am gebauten Immobilienobjekt nach dem Bauabschluss entstand. Bis Ende 2004 bestand keine gesonderte rechtliche Regelung für solche Verträge. Die Verhältnisse zwischen dem Bauherrn und den Mitinvestoren wurden durch die geltende Zivilgesetzgebung geregelt und basierten auf dem Grundsatz der Vertragsfreiheit. Als Folge gestalteten die Bauunternehmen in der Regel eigene Musterbeteiligungsverträge an Anteilsbauvorhaben und drängten den Beteiligten Bedingungen auf, die ihre Rechte manchmal erheblich einschränkten.

Das am 30. Dezember 2004 verabschiedete föderale Gesetz „Über die Beteiligung am Anteilsbau von Mehrfamilienhäusern und sonstigen Immobilienobjekten und über die Eintragung von Änderungen in einzelne gesetzgebende Akte der Russischen Föderation“ Nr. 214-FG, das am 1. April 2005 in Kraft getreten ist (im Weiteren „Anteilsbaugesetz“), hat die Hauptregeln für die Beschaffung von Investorenmitteln für Bauzwecke und die Rechte dieser Investoren am gebauten Immobilienobjekt festgelegt. Es sei hinzugefügt, dass das Anteilsbaugesetz in erster Linie auf die Heranziehung der Mittel von Privatpersonen für den Wohnungsbau ausgerichtet ist. Die nicht auf einem Anteilsbauvertrag beruhenden Vertragsverhältnisse mit juristischen Personen und Einzelunternehmern können gemäß dem Zivilgesetzbuch der Russischen Föderation und der Gesetzgebung über die Investitionstätigkeit ausgestaltet werden.

### **3.5.1 Institutionelle Finanzierung**

Die institutionelle Finanzierung kann in unterschiedlichen Formen erfolgen:

- 1) Veräußerung des Aktienpakets (Anteilspakets) der Projektgesellschaft
- 2) Beteiligung von Mitinvestoren als Anteilsinhaber der Projektgesellschaft durch Einbringung von Sacheinlagen (z. B. von Rechten am Investitionsobjekt)

Die Vorteile der Finanzierung durch die Ausgabe von Aktien sind die fehlenden Verpflichtungen zu Zinszahlungen (wie sie bei der Beschaffung von Kreditmitteln entstehen) und die Erhöhung der Finanzbeständigkeit der Projektgesellschaft. Für den Hauptinvestor führt diese Finanzierungsart zur Verminderung seines Anteils am auszuschüttenden Gewinn sowie zum Verlust seiner Kontrolle über die Projektgesellschaft.

Die institutionelle Finanzierung erfolgt überwiegend in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft.

### 3.5.2 Kreditfinanzierung

Neben den Sacheinlagen von Investoren in das Grundkapital der Projektgesellschaft, in deren Rahmen ihre gemeinsame Beteiligung am Investitionsvorhaben (equity investments) erfolgt, kann die Projektfinanzierung auch durch Darlehen (Kredite) abgewickelt werden.

Investoren, die im Rahmen der Kreditfinanzierung angeworben werden, beziehen Erträge vom Investitionsprojekt in Form von Darlehenszinsen. Im Zusammenhang mit der Instabilität der Finanzmärkte in Russland ist das Problem der lang- und kurzfristigen Finanzierung bei der Durchführung eines Investitionsprojekts besonders akut.

Die kurzfristige Kreditgewährung ist eine untypische Finanzierungsart von langfristigen Anlagen (wie Investitionen in Immobilien), da die Kreditrückflussdauer der Rückflussdauer der Investitionen auf Rechnung des aus der Realisierung des Investitionsprojekts erwirtschafteten Gewinns entsprechen muss. In Russland werden Investitionen häufig durch kurzfristige Kredite finanziert. Mit dem Ablauf der Geltungsdauer des Darlehensvertrags erfolgt die Refinanzierung, d.h. Prolongation, des Darlehensvertrags mit der Bank für die darauf folgende Kurzzeitperiode oder die Rückzahlung des Kredits auf Kosten der bei einem anderen Darlehensgeber aufgenommenen Kredite. Die kurzfristige Kreditfinanzierung ist mit einigen Risiken für den Investor verbunden. Das wesentliche Risiko ist das Liquidationsrisiko, d.h. die Weigerung des Darlehensgebers in Bezug auf die Prolongation des kurzfristigen Darlehens bzw. die Unmöglichkeit, einen adäquaten Ersatz durch ein anderes Darlehen zu finden. Unter solchen Umständen fällt die kurzfristige Zahlungsfähigkeit (Liquidität) der Projektgesellschaft stark ab. Dies führt zur Herabsetzung der Höhe der freien Umlaufmittel, die für die Sicherung der laufenden Tätigkeit der Projektgesellschaft erforderlich sind.

### 3.5.3 Kombinierte Finanzierung

Die Finanzierung des Investitionsprojekts kann sowohl durch die Anwerbung von gewöhnlichen Mitinvestoren durch anteilmäßige Beteiligung erfolgen, als auch von Mitinvestoren, die gleichzeitig als Darlehensgeber auftreten. Als Darlehensgeber können in dieser Form z.B. internationale Finanzorganisationen wie die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) oder die Internationale Finanzkorporation (IFC) auftreten.

Die Gewinnaufteilung aus dem Investitionsprojekt zwischen solchen Investoren wird in diesem Fall in zwei Formen erfolgen: in Form von Darlehenszinsen und in Form von Dividenden aus der Beteiligung am Kapital der Projektgesellschaft.

### **3.6 Vorbereitung der erforderlichen Unterlagen und ihre Unterzeichnung**

Für die Realisierung eines Investitionsvorhabens im Immobilienbereich ist eine sorgfältige Ausarbeitung eines Dokumentenkonvoluts erforderlich, das die Verhältnisse zwischen den Investoren, die Tätigkeit der Projektgesellschaft, die Finanzierung des Investitionsvorhabens und die Durchführung der erforderlichen Bauarbeiten regelt. Diese Unterlagen können in Abhängigkeit von der Durchführungsstufe des Investitionsprojekts in folgende Hauptgruppen unterteilt werden:

- Gestaltung der Organisationsstruktur des Investitionsprojekts – Gründungsunterlagen der Projektgesellschaft, Investitionsvertrag (Kooperationsvertrag) sowie Unterlagen, die für die Übergabe der Rechte am Investitionsobjekt an die Projektgesellschaft erforderlich sind
- Finanzierung des Investitionsprojekts – z.B. Darlehensverträge, Kreditverträge, Aktienzeichnungsverträge der Projektgesellschaft
- Durchführung der Projektierungs- und Bauarbeiten – Vertrag zur Durchführung der Projektierungs- und Entwicklungsarbeiten, Verträge mit dem Architekten, Generalunternehmer, Ingenieur
- Verträge bezüglich der Verwaltung und Verfügung über das Immobilienobjekt (Verträge mit der Verwaltungsgesellschaft, Verträge mit den Pächtern der Räumlichkeiten etc.)

Als Beispiel werden einzelne, für die Realisierung des Investitionsprojekts erforderliche, Dokumente betrachtet.

#### **3.6.1 Gründungsunterlagen der Projektgesellschaft**

Je nach der durch die Investoren gewählten gesellschaftsrechtlichen Struktur für die Durchführung des Investitionsprojekts müssen die entsprechenden Gesellschaftsunterlagen vorbereitet werden, die für die Gründung erforderlich sind. Außerdem müssen weitere Vereinbarungen ausgestaltet werden, die die Verhältnisse zwischen den Investoren regeln, v.a. der Investitions- oder Kooperationsvertrag. Dieser Vertrag wird mit den Mitinvestoren zum Zeitpunkt ihres Beitritts zum Projekt abgeschlossen, was sowohl in der Anfangsphase als auch später erfolgen kann.

In den für die Ausgestaltung der gesellschaftsrechtlichen Struktur des Investitionsprojekts relevanten Unterlagen ist folgenden Fragen besondere Aufmerksamkeit zu widmen:

## Verwaltungskontrolle in der Projektgesellschaft

In Abhängigkeit vom Status der Beteiligten am Investitionsprojekt können die Gründungsunterlagen der Projektgesellschaft die Teilnahme an der Gesellschaftsverwaltung sowohl eines als auch mehrerer Hauptinvestoren vorsehen. Bei der Portfolio-Finanzierung – Erwerb eines erheblichen, aber keines Kontrollpakets der Aktien – kann die Satzung der Gesellschaft (oder ein anderes internes Dokument, das die Verhältnisse zwischen den Gesellschaftern regelt) eine Bestimmung enthalten, wonach alle grundlegenden Entscheidungen mit qualifizierter Mehrheit der Stimmen getroffen werden müssen – darunter die Gewinnaufteilung, der Abschluss von sog. großen Geschäften, die Bildung der Verwaltungsorgane der Gesellschaft.

### Klausel über den möglichen Austritt aus dem Projekt

Ist die Durchführung des Investitionsprojekts mit erheblichen Risiken verbunden, kann in den Investitionsvertrag auf Initiative des Mitinvestors eine Klausel über seinen möglichen Austritt aus dem Projekt und den Erhalt einer Entschädigung für die von ihm eingebrachten Mittel aufgenommen werden. Wurde die Projektgesellschaft in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung der Russischen Föderation gegründet, so ist die Möglichkeit des Austritts eines Gesellschafters mit der Auszahlung des Marktwertes seines Anteils in Geld- oder Sachform durch das Gesetz „Über Gesellschaften mit beschränkter Haftung“ vorgesehen. Das Gesetz „Über Aktiengesellschaften“ sieht nur die Möglichkeit der Veräußerung der im Eigentum des Aktionärs stehenden Aktien durch ihn selbst vor.

## 3.6.2 Investitionsvertrag

Der Investitionsvertrag (Vertrag über Baufinanzierung) kann abgeschlossen werden, wenn als Mitinvestoren juristische Personen oder Einzelunternehmer auftreten. Er gilt als grundlegendes Rahmendokument, das die Vereinbarung zwischen dem Hauptinvestor, den Mitinvestoren und den Gläubigern zum Zweck der Strukturierung vertraglicher Verhältnisse im Zusammenhang mit dem Investitionsprojekt regelt.

Es ist empfehlenswert, in dem zwischen dem Hauptinvestor und einem oder mehreren Mitinvestoren geschlossenen Vertrag folgende Punkte festzulegen:

- Anteile eines jeden Investors an der Projektgesellschaft (insbesondere kann der Investitionsvertrag eine etappenweise Stammkapitalerhöhung der Projektgesellschaft und entsprechend eine Erhöhung der den Investoren zustehenden Stammkapitalanteile vorsehen) oder Eigentumsanteile der Investoren an dem infolge des Baus zu errichtenden Immobilienobjekt

- Formen der Investitionstätigkeit (z.B. Übergabe von Grundstücksrechten und von Vermögensrechten an Arbeitsergebnissen und Dienstleistungen Dritter im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Ausführung der Investitionsprojektunterlagen, Einbringung von Geldmitteln, Begleichung der im Zusammenhang mit der Finanz- und Rechtsberatung entstandenen Kosten der Projektgesellschaft etc.)
- Höhe der von jedem Investor zu erbringenden Einlagen
- Verfahren der Veräußerung der Investorenanteile an der Projektgesellschaft (wenn die Investitionen über eine solche Gesellschaft getätigt werden) und des Austritts aus dem Investitionsprojekt. Insbesondere kann im Investitionsvertrag die Verpflichtung der Mitinvestoren festgehalten werden, ihre Aktien (Anteile) an der Projektgesellschaft weder zu verkaufen noch auf sonstige Art und Weise zu veräußern (oder zu belasten).
- Verwaltungsstruktur der Projektgesellschaft; festzulegen sind insbesondere die Zusammensetzung der Verwaltungsorgane und das Verfahren ihrer Wahl sowie Struktur und Inhalt derjenigen internen Dokumente, die das Verfahren der Tätigkeit der Verwaltungsorgane regeln
- Fristen für die Durchführung der verschiedenen Projektphasen
- Verpflichtungen der Mitinvestoren zur Unterstützung im Bereich der Verwaltung und der technischen Hilfestellung bei der Durchführung des Investitionsprojekts (z. B. auf Grund eines zusätzlichen Dienstleistungsvertrags). Diese Bedingung kann in den Investitionsvertrag aufgenommen werden, wenn beispielsweise einer der Beteiligten ein russischer Partner ist, der sich auf dem Baugebiet spezialisiert hat und insofern den Erhalt der erforderlichen Abstimmungen und Genehmigungen wird gewährleisten können.
- das Recht, nach dem der Investitionsvertrag geregelt wird, und das Streitbeilegungsverfahren

Je nach den Zwecken des Investitionsprojekts, den Verhältnissen zwischen den Investoren und den Gläubigern sowie sonstigen Bedingungen können die Parteien in den Investitionsvertrag auch andere Bestimmungen aufnehmen, die die von ihnen getroffenen Vereinbarungen zu einzelnen Fragen sicherstellen.

### 3.6.3 Beteiligungsvertrag am Anteilsbauvorhaben

In Übereinstimmung mit dem Anteilsbaugesetz können als Bauherren, d. h. Personen, die Geldmittel für Bauzwecke beschaffen, juristische Personen auftreten, die ein Grundstück in Pacht oder als Eigentum haben und eine Baugenehmigung besitzen.

Der Bauherr verpflichtet sich gemäß dem Beteiligungsvertrag am Anteilsbauvorhaben (im Weiteren „Vertrag“), das Immobilienobjekt selbst und/oder unter Anwerbung anderer Personen zu bauen und den entsprechenden Objektanteil (Räumlichkeiten innerhalb eines Objekts) dem Teilnehmer des Anteilsbauvorhabens, der den vertraglich festgesetzten Betrag entrichtet hat (im Weiteren „Teilhaber“), nach Erhalt der Genehmigung für die Inbetriebnahme zu übergeben. Dabei setzt das Anteilsbaugesetz eine Reihe verbindlicher Anforderungen gegenüber dem Bauherrn fest, der die Mittel der Mitinvestoren auf Grund eines Beteiligungsvertrags am Anteilsbauvorhaben beschafft: Der Bauherr ist berechtigt, die Geldmittel zu beschaffen erst (i) nach Erhalt der Baugenehmigung im ordnungsgemäßen Verfahren, (ii) nach der Veröffentlichung und/oder Unterbringung der Projektdokumentation in den durch das Anteilsbaugesetz vorgesehenen Fällen und (iii) nach der staatlichen Registrierung des Eigentumsrechts oder des Pachtrechts des Bauherrn an dem Grundstück, das für die Errichtung eines Immobilienobjekts zugewiesen wurde.

Der Vertrag wird schriftlich abgeschlossen und unterliegt der staatlichen Registrierung. Zu den obligatorischen Vertragsbedingungen zählen insbesondere: (i) Angaben über den an den Teilhaber zu übergebenden Objektanteil, der auf Grund der Projektdokumentation festgelegt wird, (ii) Frist für die Übergabe des Anteilsbauobjekts an den Teilhaber durch den Bauherrn, (iii) Vertragswert, d. h. der Betrag, der durch den Teilhaber gemäß dem Vertrag zu entrichten ist, sowie dessen Zahlungsverfahren und (iv) die Garantiedauer für das Anteilsbauobjekt.

Die Erfüllung der Bauherrenverpflichtungen aus dem Beteiligungsvertrag am Anteilsbauvorhaben ist durch eine Bankbürgschaft, die eine gesamtschuldnerische Haftung der Bank gegenüber dem Beteiligten für die Verbindlichkeiten des Bauherrn vorsieht, durch den Vertrag oder durch ein Pfand (Hypothek) gemäß dem Gesetz folgendermaßen zu sichern:

- das im Eigentum bzw. in Pacht des Bauherrn stehende Grundstück bzw. sein Pachtrecht sowie das auf diesem Grundstück gebaute Immobilienobjekt gelten ab dem Zeitpunkt der staatlichen Registrierung des Vertrags als durch die Teilhaber in Pfand genommen
- das nicht fertig gestellte Bauobjekt gilt ab dem Zeitpunkt der staatlichen Registrierung des Eigentums des Bauherrn daran als durch die Teilhaber in Pfand genommen

- bei der staatlichen Registrierung des Eigentums des Bauherrn an Räumlichkeiten, die im Bestand des Immobilienobjekts sind, dessen Bau unter Einbeziehung von Teilhabergeldmitteln erfolgte, gelten diese Räumlichkeiten als durch die Teilhaber in Pfand genommen

Nach Bauabschluss und Inbetriebsetzung des Gebäudes ist der Teilhaber berechtigt, das Eigentum an dem von ihm bezahlten Teil des gebauten Immobilienobjekts zu registrieren. Grundlage für die staatliche Registrierung ist die Genehmigung zur Inbetriebnahme (wird durch den Bauherrn einmalig vorgelegt) und das Übergabeprotokoll, das durch den Bauherrn und den Teilhaber unterzeichnet wurde.

### **3.6.4 Kreditvertrag**

Der Kreditvertrag kann sowohl durch Investoren, die am Investitionsprojekt beteiligt sind, als auch unmittelbar durch die Projektgesellschaft abgeschlossen werden. Nimmt die Projektgesellschaft Kredite direkt auf, treten Mitinvestoren, die auch Gesellschafter dieser Projektgesellschaft sind, häufig als Garanten (Bürgen) der Gesellschaft für die Erfüllung der Kreditverpflichtungen auf.

#### **3.6.4.1 Bedingungen des Kreditvertrags**

Der durch die Projektgesellschaft abzuschließende Vertrag muss insbesondere folgende Bedingungen enthalten:

- Zwecke und Bedingungen der Kreditgewährung (Zweck der Kreditvergabe, Betrag, Währung, Kreditfrist und Rückzahlungsfrist, Zinssatz, Bedingungen einer vorzeitigen Kreditrückzahlung, Genehmigungen für eine verspätete Rückzahlung der Hauptforderung und der Zinsbeträge) sowie Vorbedingungen für die Kreditvergabe
- Geschäftsbedingungen für die Kreditgewährung (u.a. die einmalige anfängliche Vermittlungsgebühr, Vergütung für die Verpflichtung zur Kreditvergabe, Vergütung für die Kreditbetreuung usw.)
- Bestimmungen in Verbindung mit einer Kreditsyndizierung
- Zugang des Kreditgebers zu Finanzinformationen und Buchhaltungsangaben der Projektgesellschaft (kann im Vertrag mit einem oder mehreren Hauptinvestoren vorgesehen werden)
- anwendbares Recht und Streitbeilegungsverfahren

Die Bedingungen der Kreditrückzahlung sind mit der Gewinnerwirtschaftung aus dem

Investitionsprojekt zu verbinden. Deswegen ist es besonders wichtig, bereits vor der Abstimmung dieser Bedingungen einen ausführlichen und zuverlässigen Finanzplan des Investitionsprojekts vorzubereiten, der v.a. den voraussichtlichen Umlauf freier Geldmittel umfassen sollte.

#### **3.6.4.2 Sicherung von Kreditverpflichtungen der Projektgesellschaft**

Sicherheiten zur Erfüllung der Kreditverpflichtungen können durch die Projektgesellschaft insbesondere in folgender Weise gestellt werden:

- Pfandvertrag über das der Projektgesellschaft gehörende Investitionsobjekt (z.B. das Grundstück)
- Pfandvertrag über das Gebäude, das zu einem nicht vollendeten Investitionsobjekt gehört
- Pfandvertrag über das Immobilienobjekt, das das Investitionsergebnis nach dem Bauabschluss darstellt (z.B. das fertig gestellte Gebäude)
- Hypothekenbestellung bezüglich des Grundstücks, auf welchem das Bauvorhaben abgewickelt wird, sowie bezüglich des darauf gebauten Gebäudes gemäß dem Gesetz. In Übereinstimmung mit der neuen Fassung des Hypothekengesetzes gilt das Grundstück bzw. das Pachtrecht am Grundstück, auf welchem ein Gebäude unter Einsatz der Kreditmittel bzw. der Mittel des vorhabensgebundenen Darlehens gebaut wurde oder wird, ab dem Zeitpunkt der staatlichen Registrierung des Eigentums des Bauherrn an gebauten bzw. zu errichtenden Gebäuden oder dann, wenn die Registrierungsbehörde von Pfandgeber und Pfandnehmer eine Mitteilung über den Abschluss eines Kreditvertrags (eines Pfandvertrags) erhalten hat, als zum Pfand genommen (Ziff. 1 Art. 64.2 des Hypothekengesetzes der Russischen Föderation). Wenn durch den Hypothekenvertrag nichts anderes vorgesehen ist, erstreckt sich das Pfandrecht im Falle einer Hypothek des Grundstücks auch auf die auf dem Grundstück befindlichen oder gebauten Gebäude oder Bauten des Pfandgebers (Ziff. 1 Artikel 64 des Hypothekengesetzes in der neuen Fassung)
- Verträge über die Abtretung von Rechten der Projektgesellschaft aus durch sie abgeschlossenen Verträgen (z.B. vorläufigen Mietverträgen mit zukünftigen Mietern der Räumlichkeiten in dem durch die Projektgesellschaft gebauten Gebäude, Verträge über die Erbringung von Kommunalleistungen, über die Verwaltung des gebauten Immobilienobjekts)

- Verträge über die Gewährung von Sicherheiten für die Verpflichtungen der Projektgesellschaft gegenüber Gläubigern durch Gesellschafter der Projektgesellschaft (z.B. in Form einer Bürgschaft, Vermögensverpfändung, Gewährung einer Bankgarantie)

### **3.6.5 Vertrag über die Zeichnung der Aktien der Projektgesellschaft**

Der Zeichnungsvertrag sollte insbesondere folgende Bestimmungen enthalten, die sich auf den Erwerb der Aktien der Projektgesellschaft durch Mitinvestoren beziehen:

- Verfahren und Fristen für die Einzahlung
- Fristen für die Ausgabe der zu zeichnenden Aktien – darunter Fristen für die Fassung der für die Aktienaussgabe erforderlichen Beschlüsse durch die zuständigen Gesellschaftsorgane – sowie Vorbedingungen für die Durchführung der Aktienzeichnung
- Kategorien auszugebender Aktien (gewöhnliche oder Vorzugsaktien)
- Möglichkeit der Zeichnung zusätzlicher Aktien, um die Anteilshöhe jedes Investors an der Projektgesellschaft zu erhalten (bzw. Änderung der Anteilsverhältnisse gemäß der Vereinbarung zwischen den Teilnehmern des Investitionsprojekts)
- anwendbares Recht

### **3.6.6 Werkvertrag über die Generalplanung**

Für die Erarbeitung und Abstimmung eines Architekturprojekts des zukünftigen Immobilienobjekts schließt die Gesellschaft einen Vertrag mit einem Generalplaner (Architekten) ab.

Bei Abschluss eines solchen Vertrags ist es notwendig, v.a. folgende Bedingungen zu beachten:

- Verpflichtung zur Ausführung wesentlicher Projektierungsarbeiten, darunter Vorbereitung und Feststellung der Projektunterlagen im vollen Umfang sowie Vorbereitung der Arbeitsunterlagen für die Durchführung von Bauarbeiten
- Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen durch den Architekten, einschließlich Interieurdesign, Raumaufteilung, Vorbereitung des Bebauungsplans

- Rechte an der vom Architekten erarbeiteten Planungs- und Baudokumentation (empfehlenswert ist, in den Vertrag eine Klausel darüber aufzunehmen, dass das Eigentumsrecht an der Projektdokumentation unmittelbar bei der Projektgesellschaft entsteht und die Nutzung der erarbeiteten Dokumentation durch den Architekten für andere Projekte einer Zustimmung der Projektgesellschaft bedarf)
- Angabe der Projektgesellschaft als zusätzliche Versicherungsnehmerin nach dem Versicherungsvertrag über die Berufshaftung des Architekten
- Möglichkeit, vertragliche Rechte an den Gläubiger als Sicherheit abzutreten

Je nach Leistungsumfang kann der Bauvertrag – wie nachfolgend dargestellt – auch den ganzen Komplex von Projektierungsleistungen umfassen. In diesem Fall ist es nicht erforderlich, einen gesonderten Architektenvertrag abzuschließen.

### 3.6.7 Bauvertrag

Der Bauvertrag wird zwischen der Projektgesellschaft und dem Generalauftragnehmer abgeschlossen.

Obwohl viele Bauunternehmen über eigene Rahmenverträge verfügen, ist in der Regel deren Nutzung hinsichtlich der Bedingungen der Projektfinanzierung generell korrekturbedürftig und muss sorgfältig überprüft werden. Wenn der Generalauftragnehmer nicht auf der Verwendung des Rahmenvertrags besteht, kann der Bauvertrag auf der Grundlage der vom Internationalen Verband beratender Ingenieure (FIDIC) veröffentlichten Muster gestaltet werden. Für die Umsetzung eines Investitionsprojekts erscheint der „schlüsselfertige“ Bauvertrag als besonders geeignet. Nach diesem Vertrag übernimmt der Generalauftragnehmer die vollständige Haftung für die fristgemäße Projekterfüllung in Übereinstimmung mit garantierten Leistungsnormen. In diesem Falle haftet der Auftragnehmer für die Projektierung, Bebauung, Belieferung mit Baustoffen, Montage und Inbetriebnahme sowie für die Anpassung des Projekts an verbindliche Baunormen und Regeln. Bei dem „schlüsselfertigen“ Bauvertrag garantiert der Auftragnehmer die Intaktheit aller Bestandteile der Konstruktion und die Qualität der Arbeiten von Subauftragnehmern.

Alle Koordinierungen mit Subauftragnehmern erfolgen ausschließlich durch den Generalauftragnehmer. Diese Struktur der Vertragsverhältnisse minimiert das Risiko der Entstehung gegenseitiger Ansprüche zwischen mehreren Auftragnehmern.

Hauptbestimmungen des Bauvertrags, die bei der Vertragsgestaltung in Betracht zu ziehen sind:

- Gesamtkosten der Arbeiten sowie Abweichungsgrenzen vom Projektwert, nach dem sich die Projektgesellschaft bei der Genehmigung von Abweichungen bzw. Einstellung der Arbeiten richtet
- zeitlicher Rahmen für die Ausführung der Arbeiten, darunter die Fixierung eines feststehenden Termins zur Objektübergabe
- Grundlagen, die es dem Auftragnehmer ermöglichen, vertraglich festgelegte Fristen für die Objektübergabe nicht einhalten zu müssen (im Interesse der Investoren soll die Liste solcher Grundlagen minimiert werden). Insbesondere bei der Aufnahme der Vertragsklausel über die „Umstände höherer Gewalt“ (Force-Majeure), muss der Text gründlich überprüft werden, wobei die durch den Auftragnehmer zu beherrschenden Umstände gestrichen werden müssen. Bestimmungen über Force-Majeure müssen darüber hinaus den Auftragnehmer verpflichten, alle nur möglichen Maßnahmen zur Verhinderung einer Force-Majeure zu treffen.
- Erstattung der Verluste in Höhe eines bereits vorher festgelegten Betrags für jede Verzögerung beim Bauprozess
- Aufteilung unvorhergesehener Risiken, die mit dem Baugelände verbunden sind (d. h. Bauverzögerung oder -einstellung, die durch geologisch-technische Bedingungen des Baugeländes verursacht wurden)
- Verpflichtung des Auftragnehmers, bei staatlichen Behörden sämtliche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen, die es ermöglichen, das Investitionsprojekt umzusetzen und das Immobilienobjekt gemäß den Anforderungen der Gesetzgebung in den Bereichen des Gesundheitswesens, der Sicherheitstechnik, des Umweltschutzes, der Brandsicherheit und des Bauwesens in Betrieb zu nehmen
- Möglichkeit zur Abtretung vertraglicher Rechte als Sicherheit an Gläubiger

### 3.6.8 Versicherungsvertrag

Der zwischen der Projektgesellschaft und der Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Versicherungsvertrag muss alle Verlustrisiken der Projektgesellschaft im Zusammenhang mit der Umsetzung des Investitionsprojekts und der Haftung gegenüber Dritten abdecken. Im Falle der Entstehung unvorhergesehener Umstände (Naturkatastrophen), die Verluste und sonstige Risiken bei der Umsetzung des Investitionsprojekts nach sich ziehen, können die Aktiva der Projektgesellschaft nicht ausreichend für die Sicherung ihrer Kreditverträge sein. Deswegen ist es von besonderer Bedeutung, alle Versicherungsbedingungen und -möglichkeiten schon in einem frühen Stadium des Investitionsprojekts ausführlich zu untersuchen.

Kraft der durch die geltende russische Gesetzgebung festgelegten Einschränkungen kann als Versicherer nur eine russische Versicherungsgesellschaft auftreten, die eine entsprechende Lizenz besitzt. Der Versicherungsschutz muss besonders Folgendes umfassen:

- Versicherung des Investitionsobjekts und der damit im Zusammenhang stehenden Objekte (z. B. Objekte der baulichen Gestaltung) gegen Sachbeschädigung
- Versicherung anderer Aktiva der Projektgesellschaft (z. B. Ausrüstungen und Transportmittel) gegen Sachbeschädigung
- Haftpflichtversicherung der Mitarbeiter der Projektgesellschaft gegenüber Dritten
- Haftpflichtversicherung für den durch die Projektgesellschaft der Umwelt zugefügten Schaden und
- Risikoversicherung, die mit dem Betrieb des als Investitionsergebnis entstandenen Immobilienobjekts verbunden ist

### **3.6.9 Vertrag mit einer Verwaltungsgesellschaft**

Der Betrieb des Immobilienobjekts nach Bauabschluss kann durch die Projektgesellschaft auf eine spezielle Verwaltungsgesellschaft übertragen werden, die auf dem russischen Markt tätig ist.

Als Verwaltungsgesellschaft kann eine von der Projektgesellschaft und den Investoren unabhängige Gesellschaft auftreten, die in Abhängigkeit vom Umfang der ihr eingeräumten Befugnisse Mietverträge oder Untermietverträge mit einzelnen Mietern abschließen darf. Je nach dem durch die Projektgesellschaft gewählten Tätigkeitsschema kann ein solcher Vertrag in unterschiedlichen Formen abgeschlossen werden:

- 1) Langfristiger Mietvertrag über das ganze Immobilienobjekt (oder einen Teil davon):
  - die Projektgesellschaft erhält einen festen Ertrag in Höhe der Mietzahlungen nach dem Vertrag, der mit der Verwaltungsgesellschaft abgeschlossen wurde, und tritt nicht als Partei in den Mietverträgen auf, die mit den direkten Mietern der Räumlichkeiten abgeschlossen werden
  - die mit dem Betrieb des Immobilienobjekts zusammenhängenden Risiken werden vollständig der Verwaltungsgesellschaft auferlegt

## 2) Agenturvertrag für den Betrieb des Immobilienobjekts

In diesem Fall tritt die Verwaltungsgesellschaft als Agent der Projektgesellschaft auf und übt Funktionen eines Vermittlers beim Vertragsabschluss mit den Mietern aus. Die Vergütung der Verwaltungsgesellschaft kann in diesem Fall auf Grund der Kriterien bestimmt werden, die durch den Agenturvertrag festgesetzt wurden. Der Eigentümer behält sich die Funktion der strategischen Beschlussfassung und der Kontrolle über die Qualität der Verwaltung vor. Die operative Verwaltung des Immobilienobjekts wird auf die Verwaltungsgesellschaft übertragen.

Durch die Verwaltungsgesellschaft werden folgende Dienstleistungen erbracht:

### 1) Verwaltungsdienstleistungen:

- technische und administrative Verwaltung, darunter fällt die Kontrolle über die Erfüllung der Bedingungen der abgeschlossenen Untermietverträge sowie die laufende Kundenbetreuung
- Marketing und Werbung zur Anwerbung von Mietern
- Verwaltung der Finanzeinnahmen von Mietern und der Betriebskosten
- Gestaltung des Finanzberichts

### 2) Dienstleistungen in Bezug auf Betrieb, Erhaltung und Unterhaltung der Immobilie:

- laufende Überprüfung des Immobilienobjekts
- ingenieur-technische Wartung aller Versorgungssysteme (Heizung, Lüftung, Wasser- und Elektroversorgung) einschließlich vorbeugender Wartung und Reparatur der Ausrüstung, sofern diese außer Betrieb ist
- materielle Versorgung – Beschaffung der erforderlichen Materialien und Ausrüstungen für die Objektwartung
- Ausarbeitung von Vertragsverhältnissen zwischen allen Dienstleistern und dem Eigentümer mit der Bestimmung der Haftungsbereiche und des -grades sowie Auswahl der betreibenden Auftragnehmer und Abschluss von Verträgen über die Erhaltung, Wartung und Erbringung von Kommunaldienstleistungen mit ihnen
- Gebäudereinigung und Reinigung des anliegenden Geländes
- Sicherheitsleistungen – Installierung eines Alarm- und Zugangskontrollsystems,

Ausarbeitung des Passierscheinsystems und Anwerbung von qualifiziertem Sicherheitspersonal

- 3) Versicherung und Risikoverwaltung (z.B. durch den Abschluss eines Versicherungsvertrags)

### **3.6.10 Vorläufige Mietverträge**

Eine besonders verbreitete Form der Gestaltung von Verhältnissen zwischen der Projektgesellschaft und dem zukünftigen Nutzer ist der Abschluss eines Vorvertrags, der die Grundlage für den nachfolgenden Abschluss des Mietvertrags bildet (nach Inbetriebsetzung des Immobilienobjekts).

Sollte sich eine der Parteien dem Abschluss des Hauptvertrags widersetzen, ist die andere Partei berechtigt, ein gerichtliches Verfahren einzuleiten und den Abschluss des Hauptvertrags oder Schadenersatz zu fordern.

In Übereinstimmung mit den Anforderungen des Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation muss der Vorvertrag Bestimmungen enthalten, die den Gegenstand sowie andere wesentliche Bedingungen des Hauptvertrags zu bestimmen ermöglichen. In der Regel wird im Vorvertrag auch die Frist angegeben, innerhalb derer sich die Parteien zum Abschluss des Hauptvertrags verpflichten.

# Kontakt

---

## **Moskau**

Turchaninov Pereulok 6/2

119034 Moskau

Tel.: +7 495 2329635

Fax: +7 495 2329633

Falk Tischendorf

Falk.Tischendorf@bblaw.com

Svetlana Herbel

Svetlana.Herbel@bblaw.com

www.beitenburkhardt.com

## **St. Petersburg**

Paradnaja Str. 7, lit. A

191014 St. Petersburg

Tel.: +7 812 4496000

Fax: +7 812 4496001

Natalia Wilke

Natalia.Wilke@bblaw.com

www.beitenburkhardt.com

## **Berlin**

Kurfürstenstraße 72-74

10787 Berlin

Tel.: +49 30 26471-351

Fax: +49 30 26471-123

Dr. Christian von Wistinghausen

Christian.Wistinghausen@bblaw.com

www.beitenburkhardt.com