

ÄNDERUNGEN IM VERFAHREN DER ZUWEISUNG VON IMMOBILIEN AUS DEM EIGENTUM DER STADT ST. PETERSBURG ZU BAU- UND REKONSTRUKTIONSZWECKEN

Natalia Wilke | Beiten Burkhardt, Sankt-Petersburg
03.05.2006, Sankt-Petersburg, Russland

BEITEN BURKHARDT, Düsseldorf

Uerdinger Str. 90
40474 Düsseldorf
Dr. Thomas Heidemann
tel.: + 49 211 51 89 89 138
fax: + 49 211 51 89 89 132
e-mail: Thomas.Heidemann@bblaw.com
www.bblaw.ru

BEITEN BURKHARDT, Moskau

Turtschaninov Pereulok 6/2
119034 Moskau
Dr. Christian von Wistinghausen
Dr. Thomas Heidemann
tel.: + 7 495 232 96 35
fax: + 7 495 232 96 33
e-mail: Christian.Wistinghausen@bblaw.com
e-mail: Thomas.Heidemann@bblaw.com
www.bblaw.ru

BEITEN BURKHARDT, St. Petersburg

Nevskij Prospekt 140
191036 St. Petersburg
Denis Martyshev
Dr. Thomas Heidemann
tel.: + 7 812 449 60 00
fax: + 7 812 449 60 01
e-mail: Denis.Martyshev@bblaw.com
e-mail: Thomas.Heidemann@bblaw.com
www.bblaw.ru

Am 4. April 2006 ist die durch Regierungsverordnung Nr. 1592 der Stadt St. Petersburg angenommene Verfahrensordnung über die Zuweisung von Immobilien aus dem Eigentum der Stadt zu Bau- und Rekonstruktionszwecken geändert worden.

Die Verfahrensordnung wurde durch ein neues Kapitel ergänzt, das die Verlängerung und Kündigung von mit der Stadt St. Petersburg abgeschlossen Investitionsverträgen und Pachtverträgen über Grundstücke zu Investitionsbedingungen (nachfolgend „**Investitionsverträge**“) regelt.

Über die Notwendigkeit einer Verlängerung von Investitionsverträgen entscheidet das Baukomitee spätestens einen Monat vor Ablauf der im jeweiligen Vertrag vorgesehenen Bau- bzw. Rekonstruktionsfrist auf der Grundlage von Informationen über den Umfang der an der Immobilie durchgeführten Bauarbeiten.

Wenn das Baukomitee zu der Erkenntnis gelangt, dass der Investor nicht in der Lage sein wird, den Bau bzw. die Rekonstruktion innerhalb der im Vertrag festgelegten Frist fertig zu stellen, kann ein Beschluss über die Kündigung des Investitionsvertrages oder über eine Verlängerung der Bau- bzw. Rekonstruktionsfristen gefasst werden.

Eine Kündigung des Investitionsvertrags erfolgt, wenn der Umfang der an der Immobilie durchgeführten Bauarbeiten weniger als 10% beträgt (dies entspricht den Arbeiten der allerersten Bauphasen).

Eine Verlängerung der Bau- bzw. Rekonstruktionsfristen erfolgt nach folgendem Verfahren:

- Eine Verlängerung des Vertrags um bis zu sechs Monate erfolgt ohne Änderungen an der entsprechenden Regierungsverordnung der Stadt St. Petersburg über die Zuweisung der Immobilie.

- Bei einer Verlängerung um sechs bis zwölf Monate erlässt die Regierung der Stadt St. Petersburg eine neue Verordnung mit den Bedingungen für die Verlängerung der Bau- bzw. Rekonstruktionsfrist der Immobilie. Heute nehmen die Abstimmung und Annahme einer Regierungsverordnung mindestens einen Monat in Anspruch. Für den Zeitraum zwischen dem Ablaufdatum der ursprünglichen Baufrist bis zur Festsetzung der neuen Fristen durch die Regierung zahlt der Investor die Strafe, die durch den mit ihm abgeschlossenen Vertrag vorgesehen ist.
- Wenn die Bau- bzw. Rekonstruktionsfrist um mehr als zwölf Monate verlängert wird oder sie bereits verlängert wurde und die gesamte Verlängerungszeit sechs Monate übersteigt, ist der Investor verpflichtet, einen neuen Bericht eines unabhängigen Gutachters vorzulegen, der die nach dem Vertrag fälligen Zahlungen neu festlegt (dies gilt nicht für Fälle, in denen die Baufrist ohne Verschulden des Investors nicht eingehalten wurde). Der Investor hat dann zusätzlich zum Betrag der Vertragsstrafe die Differenz zwischen dem ursprünglichen und dem aktualisierten Marktpreis des ihm zugewiesenen Objektes oder der Höhe des Pachtzinses für das Grundstück zu zahlen.

Obligatorisch für die Verlängerung der Bau- bzw. Rekonstruktionsfrist ist, dass der Investor sämtliche nach dem Vertrag fälligen Zahlungen geleistet hat, einschließlich der Bezahlung der vertraglich festgelegten Strafen. Wenn die Nichteinhaltung der Bau- bzw. Rekonstruktionsfrist nicht auf ein Verschulden des Investors zurückgeht (z.B. wenn ein fristgerechter und ordnungsgemäßer Vertragsabschluss durch das KUGI nicht gewährleistet wurde oder der Anschluss an die ingenieurtechnischen Versorgungsnetze nicht termingerecht erfolgte), wird der Investitionsvertrag jedoch verlängert, ohne dass eine Geldstrafe über den Investor verhängt wird.

Anzumerken ist, dass die Verlängerung von Baufristen, die Verhängung von Geldstrafen und die Kündigung von Investitionsverträgen vor der Verabschiedung der genannten Änderungen in der Entscheidungsbefugnis der Beamten lagen. In der Praxis aber ist eine Fristverlängerung für die Umsetzung eines Investitionsprojekts in den meisten Fällen erforderlich. Die Normen, die das Verfahren der Verlängerung von Investitionsverträgen regeln, machen das Verhältnis zwischen den Investoren und der Stadt St. Petersburg transparenter, was seinerseits eine Verbesserung des Investitionsklimas im Bereich städtischer Immobilien zur Folge hat.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Inhalte dienen ausschließlich zu Informationszwecken und stellen keine Entscheidungsgrundlage für konkrete Geschäftsabschlüsse dar. Sollten Sie eine rechtliche Beratung zu den vorgenannten Fragen benötigen, bitten wir Sie, Kontakt mit BEITEN BURKHARDT aufzunehmen.