

Für Olympia gelten eigene Gesetze

Als Austragungsort der Olympischen Winterspiele 2014 wird die südrussische Stadt Sotschi für deutsche Unternehmen immer attraktiver. Enorme Summen stehen für Investitionen in dem Schwarzmeerkurort bereit. Die rechtlichen Rahmenbedingungen regelt das Gesetz Nr. 310-FZ, das seit dem 5. Dezember 2007 in Kraft ist („SotschiG“).

Das Gesetz definiert Besonderheiten im Städtebau- und Planungsrecht und will die Organisation und die Durchführung der Olympiade erleichtern sowie die Entwicklung Sotschis als Bergkurort fördern. Die Regelungen sind vor allem für Investitionen im Immobilienbereich von großer Bedeutung.

Schnelle Genehmigungen

Das Abstimmungsverfahren für die Unterlagen zur Planung von Flächen zur Errichtung olympischer Objekte darf bei den zuständigen Behörden höchstens einen Monat ab Einreichung der entsprechenden Unterlagen dauern. Sollten die Behörden innerhalb dieser Frist keine Abstimmung durchgeführt oder sich zu den Unterlagen nicht geäußert haben, gelten die Unterlagen als abgestimmt (Art. 14 SotschiG).

Die Vorbereitung und Bestätigung von Unterlagen zur Planung von Flächen zur Errichtung olympischer Objekte und Gebiete, die an olympische Objekte angrenzen und auf denen der Bau und die Renovierung darauf befindlicher Immobilien erfolgen sollen, sind auch dann zulässig, wenn noch keine rechtskräftige Gebietsplanung erfolgt ist.

Planung und Bau streng geregelt

Die Grundstücksnutzungsart steht ab dem Tag der Bestätigung der Unterlagen zur Gebietsplanung für die Errichtung der betreffenden Objekte fest. Zur staatlichen Begutachtung der Projektdokumentation und zur ingenieurtechnischen Untersuchung ist die Vorlage von Unterlagen – Bestätigung der Eigentumsrechte, städtebauliche Pläne – nicht erforderlich (Art. 14 SotschiG).

Um eine zügige Umsetzung von Bauprojekten bis 2014 sicherzustellen, wurden

die Verfahren zur Erteilung von Baugenehmigungen und Inbetriebnahmegenehmigungen vereinfacht – in Russland sonst meist langwierige Verfahren.

Personen, die Eigentümer von Grundstücken sind, die zur Errichtung olympischer Objekte vorgesehen sind, sowie Personen, denen Grundstücke auf Basis unbefristeter Nutzungsrechte oder Pacht gehören, dürfen den Bau der betreffenden olympischen Objekte durchführen. Allerdings müssen die Grundstücksbesitzer dafür eine Vereinbarung mit dem „Staatlichen Amt für den Bau von olympischen Objekten und zur



Für alle Aspekte, die die Gebietsplanung und den Bau von olympischen Objekten betreffen, ist das „Staatliche Amt für den Bau von olympischen Objekten und zur Entwicklung der Stadt Sotschi zum Bergkurort“ zuständig.

Entwicklung der Stadt Sotschi zum Bergkurort“ unterzeichnen. Darin verpflichten sie sich zur Baufinanzierung sowie dazu, die in der Vereinbarung vorgeschriebenen Fristen und Bedingungen einzuhalten. Wer eine solche Vereinbarung abschließt, muss die Erfüllung der Verpflichtungen sicherstellen oder eine Haftpflichtversicherung für die Nichterfüllung oder unangemessene Erfüllung der Verpflichtungen abschließen.

Auch die Grundlagen und das Verfahren der Auflösung der betreffenden Vereinbarungen wurden festgelegt. Nicht fertiggestellte Bauobjekte und die Projektdokumentation für die betreffenden Objekte müssen den Behörden zum Marktpreis übergeben werden.

Reservierung und Beschlagnahmung von Grundstücken

Noch bis zum 1. Januar 2014 ist das Gebiet Krasnodar, in dem Sotschi liegt, vom russi-



schen Staat ermächtigt, Grundstücksflächen für staatliche und kommunale Bedürfnisse zu reservieren und zu beschlagnahmen (Art. 15 SotschiG) – alles zum Wohle von Olympia und der Entwicklung der Stadt Sotschi zum Bergkurort.

Beschlüsse zur Beschlagnahme von Grundstücken werden von der Gebietsverwaltung Krasnodar auf Grundlage von Anträgen des Staatlichen Amtes gefasst. Sie müssen nicht bei den Behörden angemeldet werden, die die staatliche Registrierung von Rechten auf unbewegliches Vermögen und Geschäften mit diesen durchführen.

zen zur Bebauung festzulegen, Beschlüsse zur Bereitstellung von Baugrundstücken zu fassen, Pachtverträge für Grundstücke abzuschließen sowie Grundstücke als Ersatz für beschlagnahmte Grundstücke bereitzustellen.

Die Finanzierung der Katasterarbeiten erfolgt durch die Behörden. Um die Höhe der Pachtzahlungen für Grundstücke zu bestimmen, die sich in staatlichem oder kommunalem Besitz befinden und zum Bau von olympischen Objekten bereitgestellt werden, kann der Katasterwert der Grundstücke herangezogen werden.

Informationen zu Ausschreibungen und Projekten

- Ausschreibungen der Russischen Föderation: www.zakupki.gov.ru (nur auf Russisch)
- Ausschreibungen des Krasnodarski Krai: www.gz-kuban.ru (nur auf Russisch)
- Ausschreibungen der Stadt Sotschi: www.zakaz.sochiadm.ru (nur auf Russisch)
- www.i-tenders.ru/index.php?nregion=731
- www.region-krasnodar.de/pdf/projects.pdf
- www.region-krasnodar.de/deutsch/menue_links/Investitionsstandort/GeplanteProjekte.html



Über die Beschlagnahme eines Grundstückes wird der Besitzer zunächst benachrichtigt. Daraufhin muss eine Vereinbarung getroffen werden, die unter anderem den Ankaufspreis des Grundstückes und/oder des sonstigen Immobilienobjekts regelt sowie die Höhe der Verluste, die im Zusammenhang mit der Beschlagnahme zu entschädigen sind. Diese Beträge werden von speziell bevollmächtigten Gutachtern bestimmt. Wird diese Vereinbarung über die Beschlagnahme eines Grundstückes nicht binnen zwei Monaten ab Vorlage des Entwurfs der Vereinbarung geschlossen, können die Behörden vor Gericht Klage einreichen.

Bereitstellung von Grundstücken

Bis zum 1. Januar 2014 kann das Gebiet Krasnodar über Flächen verfügen, die sich in Besitz des Staates befinden (Art. 16 SotschiG). Dabei hat die Gebietsverwaltung insbesondere das Recht, Grundstücke zu teilen und zu vereinen, Grundstücksgren-

Änderungen bei Zoll und Einreise

Die Gesetzesänderungen betreffen unter anderem auch die Zoll- und Steuergesetzgebung, die Ein- und Ausreisebedingungen in und aus der Russischen Föderation sowie das Gesetz zur Migrationserfassung. Auch Regelungen des Bodengesetzbuches und des Arbeits- und Zivilrechts sollen für den Zeitraum der Durchführung der Olympischen Spiele angepasst werden.

Insgesamt bietet das SotschiG Investoren günstigere und flexiblere Bedingungen als jene, die in der russischen Gesetzgebung verankert sind. Vor allem im Boden- und Bau-recht werden Anforderungen vereinfacht, beispielsweise die Fristen und das Verfahren für die Einreichung von Unterlagen.

Svetlana Prokopenko

*Die Autorin ist als Juristin bei der Kanzlei Rödl & Partner in Russland tätig.
(E-Mail: svetlana.prokopenko@roedl.ru)*