

# Процедура конкурсу (тендеру) BVVG по державних земельних ділянках сільськогосподарського призначення Переваги та недоліки



**BVVG**  
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Supported by:



Federal Ministry of  
Food, Agriculture  
and Consumer Protection

based on a decision of the Parliament  
of the Federal Republic of Germany

# Історичний огляд

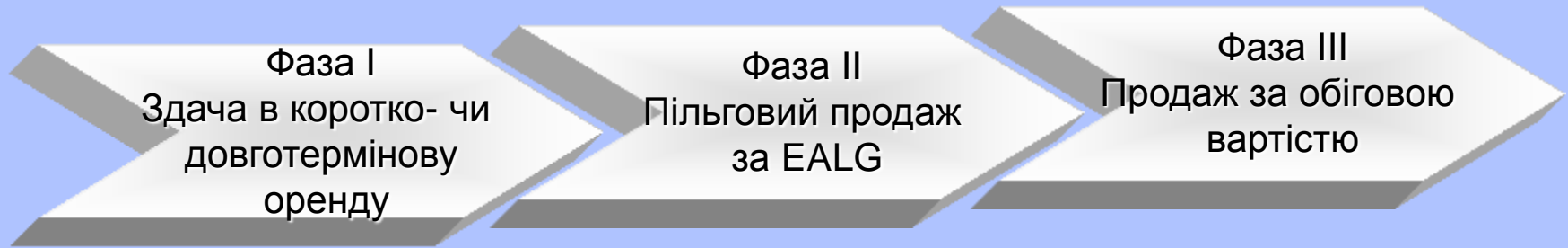
- 1989/1990 - Відновлення єдності Німеччини
- Адаптація двох дуже відмінних економічних систем

„Практично було неможливо у процесі об’єднання точно знати, що буде правильним рішенням. Тому ми не хочемо й надалі вдавати, ніби все завжди було тільки вірно.“ (Цитата з промови Федерального Президента Німеччини від 03.10.2008)

# Державна власність у 1989 році

- 4.500 сільськогосподарських виробничих кооперативів (ЛПГ) та близько 515 народних маєтків (НМ)
- 800.000 зайнятих осіб
- 2,2 млн. га земель сільськогосподарського використання (35%) у державній власності
- 2,0 млн. га лісів (90%) у державній власності

# Шлях до приватизації



- Стабілізація підприємств, що виникають
- База для продажу

• 1993 - 1996

- Консолідація новоствореної аграрної структури

• 1996 - 2006

- Продаж аграрних земель на розвиненому земельному ринку

• ab 2006

# Конкурс - підготовка

## Ідентифікація об'єкта

- Активно: утворення об'єкта
  - спостереження ринку
  - управління
  - структурні міркування

## Перевірка

- Наявність земель, розмір, розташування, забудова, уникнення залишкових земель, які не можна реалізувати
- Стан планування/ освоєння
- Можливе цільове призначення (житлове будівництво, промислова зона, висота забудови)

## Оцінка

- Офіційно призначеним, приведеним до присяги експертом
- Перед конкурсом чи аукціоном, як правило, власна оцінка; база: орієнтовна ціна земель та власні порівняльні ціни

# Принципи конкурсу на підставі правових засад Директиви ЄС 2004/18/ЄС

## Принцип відкритого ринку

- Рівне ставлення
- Відсутність дискримінації
- Пропорційність
- Прозорість
- Чесна конкуренція

# Процедурні вимоги до конкурсів

- Достатнє інформування
- Розгляд пропозицій (тендерна скринька ?)
- Чіткі умови
- Фіксація даних та принцип чотирьох очей для запобігання маніпуляцій
- Запобігання корупції – розмежування функцій
  - Порядок здійснення процедури
  - Типовий договір

# Процедурні вимоги до конкурсів

- Однозначні критерії визначення переможця
- Чіткі процедурні норми (щодо участі та наслідків недотримання або порушення правил)
- Достатній час для оферентів, аби зрозуміти умови та підготувати пропозиції
- Точний термін подання пропозицій, дата, час та місце відкриття пропозицій – в умовах конкурсу
- Список поданих пропозицій - прозорість



# Перебіг

- Оприлюднення даних про об'єкти в інтернеті та газетах
- Термін подання пропозицій та відкриття пропозицій
  - Варіанти організації
- Розгляд пропозицій
- Укладення договору

# Підготовка конкурсного об'єкта

- Вибір наявних ділянок
- Пошук “залишкових земель” у регіоні
- Складення переліку конкурсних об'єктів
- Адаптація до ринкової ситуації
- Аграрно-структурні аспекти
- Відмова від переобтяження ринку
  - Не проводити водночас надто багатьох конкурсів в одному регіоні
  - Вивчення попиту
- Уникати залишкових земель
- Достатня інформація про сучасну ситуацію
  - Теперішнє використання об'єкта
  - Стан культур
  - Багаторічні культури
  - Споруди, системи поливу
  - Можливі права третіх осіб
- Оцінка об'єкта – *очікування ціни або орієнтовна ціна?*

# Конкурсний об'єкт

- Відмежування на місцевості
- Опис
- Ціна
  - Орієнтовна ціна
  - Ціна не зазначається у конкурсних документах

# Зміст публікації

- Проспект: огляд даних про об'єкт оренди чи купівлі-продажу
- Умови пропозиції
- Можливості огляду
- Термін подання
- Достатній строк для підготовки пропозицій
  - Умови відкриття пропозицій
- Суттєві умови договору

# Публікація

- Інтернет
- Газети
- Письмове звернення до претендентів

# Приклад

Startseite

Neue Objekte

**Neue Objekte (17)**

Alle Objekte (305)

Detailsuche

Schnellsuche

Mein Merkzettel:

Sie können sich in diesem Abschnitt über die linke Navigationsleiste bebaut oder unbebaute Grundstücke ansehen, die von den Gruppen Verkauf/Verpachtung in den zehn Geschäftsstellen vor allem für investive Zwecke an neue Eigentümer veräußert werden.

Grundstücke: **Neue Objekte der letzten 7 Tage**

17 Objekt(e) gefunden, sortiert nach 'Neu seit' (absteigend) - Detailsuche verfeinern

Neu seit	Titel	Land/Landkreis	Größe	Ausschreibungsende
21.10.2008	Grünlandfläche mit Gebäude	Torgau-Oschatz	1913 m <sup>2</sup>	31.03.2009
21.10.2008	Grundstück im Gewerbegebiet von Osterburg	Stendal	2450 m <sup>2</sup>	09.12.2008
21.10.2008	Erholungsflächen in Gerwisch	Jerichower Land	13800 m <sup>2</sup>	09.12.2008
21.10.2008	Baufläche in Großgestewitz, b. Löbitz	Burgenlandkreis	658 m <sup>2</sup>	15.01.2009
21.10.2008	Grundstück in Osterburg am Fluß Biese	Stendal	725 m <sup>2</sup>	09.12.2008
21.10.2008	Grundstücke in Lichterfelde	Stendal	Text	09.12.2008
21.10.2008	Flurstück in Thallwitz an der Pappelallee	Muldentalkreis	2434 m <sup>2</sup>	20.11.2008
20.10.2008	Gartenland in Buschmühlen	Bad Doberan	1818 m <sup>2</sup>	05.02.2009
20.10.2008	Grundstücke im Brühl in Ammern	Unstrut-Hainich-Kreis	33185 m <sup>2</sup>	18.11.2008
20.10.2008	Scheune und Stallgebäude mit Speicher eines Vierseithofes (Talgut Mügeln)	Torgau-Oschatz	10204 m <sup>2</sup>	25.11.2008
20.10.2008	Bauland mit Grünlandfläche in Schmiedeberg	Weißeitzkreis	ca. 3.091	12.12.2008
17.10.2008	Grundstücke im Gimmlitztal	Weißeitzkreis	4490 m <sup>2</sup>	05.12.2008

1 > >>

Abonnieren Sie unseren Newsletter | Meine Suche - Login

Waldobjekte | Acker- und Grünland | Grundstücke | Nutzungsrechte  
Aufgaben und Struktur | Medien-Info | Kontakt und Links | Service | Immobilie im Blick  
International Consulting | Impressum | Datenschutzerklärung  
Optimiert für Internet Explorer ab 6.0, Firefox ab 2.0; 1024x768 Pixel

Start Gerhard Ludden - Eingan... Microsoft PowerPoint - [...] BVVG Bodenverwertu... Internet 09:13

# Приклад

**BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH - Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken - Microsoft Internet Explorer b**

Datei Bearbeiten Ansicht Favoriten Extras ?

Zurück Suchen Favoriten

Adresse [http://www.bvvg.de/internet/internet.nsf/vBroAngONr/SL89-2800-019905?opendocument&anz=17&all=305&neu=17&key=LBNIU\\_001P10](http://www.bvvg.de/internet/internet.nsf/vBroAngONr/SL89-2800-019905?opendocument&anz=17&all=305&neu=17&key=LBNIU_001P10) Wechseln zu Links

**Neue Objekte**

**Neue Objekte (17)**

Alle Objekte (305)


Detailsuche

Schnellsuche

Mein Merkzettel:

Sie können sich in diesem Abschnitt über die linke Navigationsleiste bebaute oder unbebaute Grundstücke ansehen, die von den Gruppen Verkauf/Verpachtung in den zehn Geschäftsstellen vor allem für investive Zwecke an neue Eigentümer veräußert werden.

**Sachsen - Torgau-Oschatz - Scheune und Stallgebäude mit Speicher eines Vierseithofes (Talgut Mügeln) - SL89-2800-019905**



MÜGELN (PLZ: 04769) liegt in landschaftlich schöner Umgebung zwischen Oschatz und Döbeln. Das Objekt befindet sich im Ortsteil Grauschwitz, Talstraße 5 und ist u. a. mit einem Seitengebäude (Kuhstall, Speicher) und einer Hofscheune mit Dreschboden bebaut. Das zum Vierseithof gehörende Gutshaus sowie diverse Nebengebäude und ein als Wohnhaus ausgebauter Pferdestall befinden sich in Privateigentum, können aber hinzu erworben werden. Nach umfangreichen Sanierungsaufwendungen ist das Anwesen zu Wohn- oder Gewerbebezwecken nutzbar.

Mehr Objektinformationen 1 / 2 / 3 / 4

Bin interessiert  
Mehr Objektinformationen  
Ausschreibungsbedingungen  
Auf meinen Merkzettel  
Druckansicht  
Nächstes Objekt  
Vorheriges Objekt

Ansprechpartner: BVVG Leipzig Fockestr. 8c 04275 Leipzig	Größe: 10.204 m <sup>2</sup> Orientierungswert: 5.000 EUR Ausschreibungsende: 25.11.2008, 12:00 Uhr
Herr Erik Dietrich Tel. 0341-35618 21 Fax 0341-3915549	Bundesland: Sachsen Kreis: <a href="#">Torgau-Oschatz</a> Gemeinde: Mügeln, Stadt Gemarkung: Niedergoseln Flur: Flurstück: 395/4

Bin interessiert | Mehr Objektinformationen | Ausschreibungsbedingungen | Auf meinen Merkzettel | Druckansicht  
Nächstes Objekt | Vorheriges Objekt

Abonnieren Sie unseren Newsletter | Meine Suche - Login

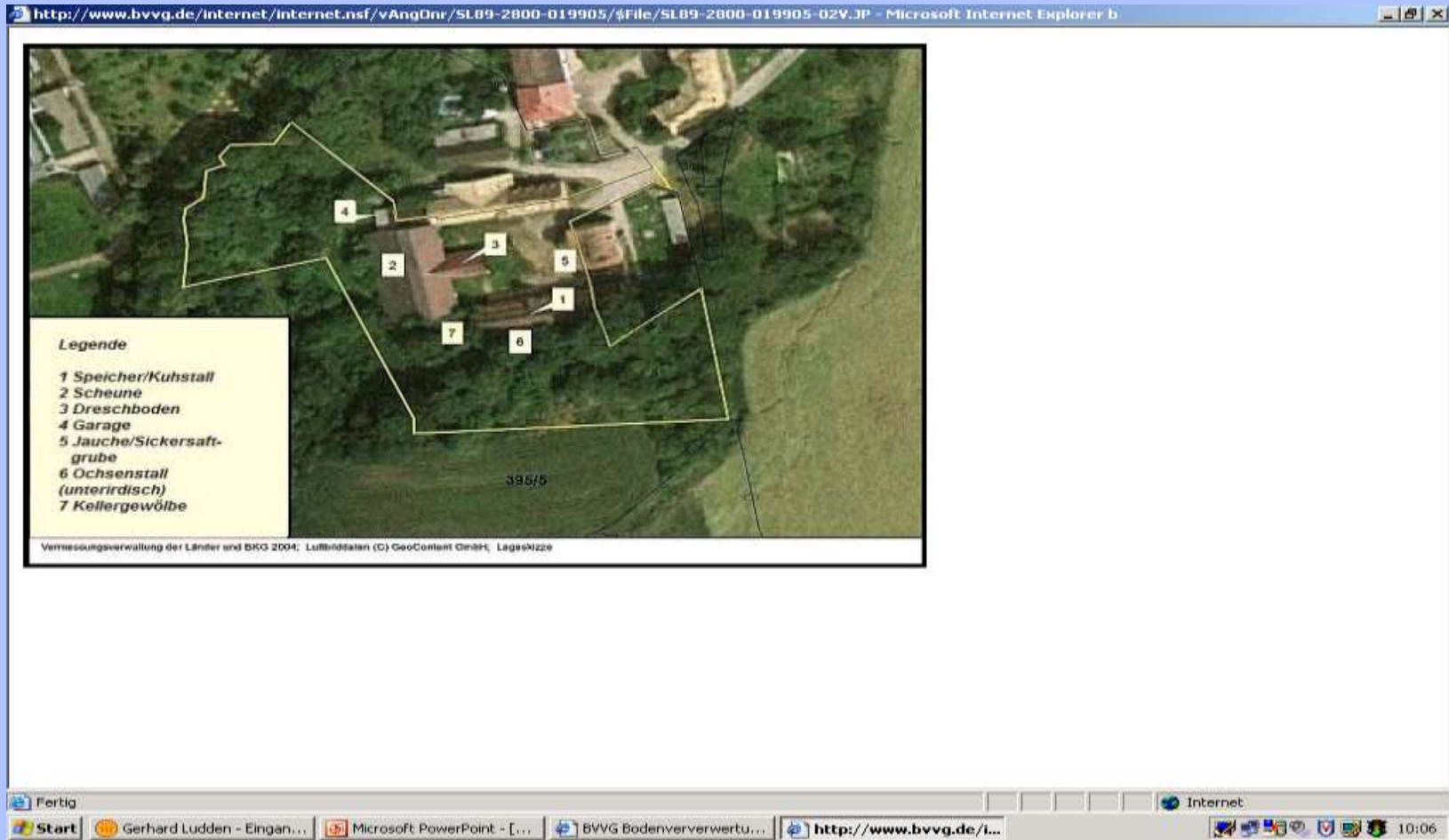
[Waldbjekte](#) | [Acker- und Grünland](#) | [Grundstücke](#) | [Nutzungsrechte](#)  
[Aufgaben und Struktur](#) | [Medien-Info](#) | [Kontakt und Links](#) | [Service](#) | [Immobilie im Blick](#)  
[International Consulting](#) | [Impressum](#) | [Datenschutzerklärung](#)  
Optimiert für Internet Explorer ab 6.0, Firefox ab 2.0; 1024x768 Pixel  
Stand: 22.10.2008

Fertig Internet

Start Gerhard Ludden - Eingan... Microsoft PowerPoint - [...] BVVG Bodenverwertu...

09:14

# Приклад





# Варіанти відкриття пропозицій

- “Тендерна скринька” або термін публічного відкриття
- Без представників громадськості, після цього повідомлення оферентів про діапазон пропозицій
- Без представників громадськості, однак оприлюднення анонімізованих пропозицій
- З представниками громадськості (лише оференти або всі зацікавлені особи)

# Пропозиція та оференти

- Вибір з огляду на економічність
- Припинення процедури у разі надходження недостатньо економічних пропозицій
- Можливість виключення пропозицій, які не відповідають певним умовам
- Виключення пропозицій підставних осіб, де умовам відповідає лише підставна особа, але не особа, що знаходиться у неї за спиною

# Основи ухвалення рішень

- Ціна
- Надійність / платоспроможність
- Виробнича концепція
- Уникнення нездорового розподілу земель, оборудок з підставними особами та порушень правил конкуренції
- Можливість виключити окремі особи з процедури (наприклад, у разі доведення порушень правил конкуренції)
- Корупційний реєстр, попередня кваліфікація, сертифікація

# Укладення договору

- Вибір оферента
- Запрошення до укладення договору (нотаріус)
- Додаткові умови можуть визначатись внаслідок переговорів

# Переваги та недоліки

- Не обов'язково віддавати перевагу найвищій пропозиції
- Подробиці пропозицій можуть залишатись конфіденційними
- Достатній час для вивчення пропозицій та оферентів (важливо для викриття обладок з підставними особами)
- Пробуджує бажання робити вибір за "політичними" мотивами

# Переваги та недоліки

- Достатній час для оферентів для усвідомлення умов та підготовки пропозицій
- Можливі домовленості між оферентами
- Можливі фіктивні пропозиції