

# Прозорість управління земельними ресурсами

**Ульріке Маер-Еверло**

**Уповноважена з питань запобігання корупції у BVVG**

# Зміст

1. Навіщо прозорість в управлінні землями?
2. Прозорість на ринку землі
3. Прозорість в управлінні землями державної власності Товариством з управління та реалізації землі (BVVG)

# 1. Навіщо прозорість в управлінні землями?

Вона створює основу для

- розуміння ситуації на ринку, на якому ґрунтується процес ухвалення рішень учасниками ринку,
- політичних рішень щодо спрямування політики земельного ринку; для цього потрібен великий масив актуальних даних високої якості,
- узгоджених дій в управлінні землями (рівноправність),
- ефективного управління державними землями, яке не викликає скарг і нарікань.

# Передумови – Що нам потрібно?

1. Відомості про землі!
2. Ціль – що ми хочемо отримати?
3. Надійні правові рамки
4. Відомості про розмір орендної плати і купівельну ціну – та більше

# Надійні правові рамки

- Основний закон
- Громадянський кодекс
- Будівельний кодекс
- Закон про виділення земельних ділянок (в залежності від федеральної землі, максимальна межа ділянки, що не оподатковується - від 0,15 до 2 га )
- Закон про громадський кадастр
- Закон про оренду землі

## Робоча група федерації і федеральних земель

### Вихідна ситуація:

- Безперервна втрата земель (> 800.000 га з 1992);
- Попит зовнішніх сільськогосподарських інвесторів внаслідок фінансової і європейської кризи;
- Концентрація власності у аграрних холдінгах;
- Зростання цін на оренду та купівлю

# Робоча група федерації і федеральних земель

- Вихідний момент: численні повідомлення про різке зростання цін на ринку землі та поширення діяльності інвесторів
- Рішення січень 2014: створення робочої групи федерації та федеральних земель („BLAG“)
  - Завдання:
    - розробка цільової системи для політики на земельному ринку і
    - розробити план дій
  - березень 2015: завершальний звіт

## Необхідність дій на земельному ринку згідно робочої групи :

1. Значна частина договорів про оренду не подаються в суд (недостатньо виконується закон про надання земельної оренди);
2. Різке застосування закону про надання земельних ділянок у порівнянні між федеральними землями, так і всередині федеральних земель.
3. Купівля підприємств чи часток у законі про надання земельних ділянок не враховується (щоб не було регулюючого впливу з боку державних органів)
4. В окремих регіонах надмірна концентрація розпоряджень про землю,
5. Значне зростання цін на купівлю та оренду утруднюють для підприємств купівлю чи оренду необхідної землі;
6. Стала втрата земель;
7. Нестача повних і актуальних даних, а також відсутність прозорості на земельному ринку.



# Робоча група федерації і федеральних земель

**План дій у сферах:**

***1. Ринкова прозорість і статистика***

***2. Дефіцити при реалізації існуючих законів***

***3. Широке регулювання земельного права***

## Цілі земельної політики ФРН

- 1.Збереження і сприяння широкого розподілу земельної власності.
- 2.Недопущення панівних позицій на регіональному земельному ринку
- 3.Преференції для аграріїв в отриманні землі
4. Забезпечення сталості сільськогосподарського господарства на майбутнє
- 5.Обмеження зростання цін на купівлю та оренду сільськогосподарських угідь
- 6.Переваги при сільськогосподарському використанні аграрних земель
- 7.Покращення інформування, а також прозорості на земельному ринку

# Робоча група федерації і федеральних земель

## Прозорість – дефіцити

1. Статистика купівельних цін не відображає трансфер земель при купівлі паїв
2. Відсутнє річне, репрезентативне відображення цін на оренду у федеральних землях на основі закону про оренду землі.;
3. Решту статистичних даних про ціни на оренду містять різні недоліки
4. Така форма підприємництва, як аграрний холдінг, ніде не враховується у статистиці;
5. Федеральна статистика по закону про земельні ділянки відсутня (за винятком небагатьох звітів федеральних земель ;даних робочої групи про переваги у купівлі )

# 3. Прозорість в управлінні землями державної власності товариством (BVVG)

**BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH**

## LAND ZUM LEBEN

**OBJEKTSUCHE**

**Wo suchen Sie?**

Bundesland:

Kreis:

**Was suchen Sie?**

Erwerbsart:

Objektart:

Größe:    m<sup>2</sup>  ha

Suchbegriff:

**TEXTSUCHE - OHNE OBJEKTE**

Suchbegriff:

**Download**

Hier können Sie mit einem Klick den aktuellen Geschäftsbericht und andere Informations-Materialien downloaden oder ausdrucken.

Zum Download:

[Prof. Dr. Christian Koenig: EU-Beihilferechtliche Bewertung des sogenannten Vergleichspreisystems \(VPS\) der BVVG sowie der nationalen Rechtsprechung, insbesondere im Fall Reichenbach - Leitlinien der EU-Beihilferechtskonformen Preisermittlung bei Grundstücksverkäufen durch die BVVG \(631 KB\)](#)

[Geschäftsbericht 2010 \(1.100 KB\)](#)

[Public Corporate Governance Bericht 2011 der BVVG \(1.095 KB\)](#)

[Prof. Köhne zur Wertermittlung bei der Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen der BVVG \(314 KB\)](#)

# Overview Governance Structures of the BVVG



## **BVVG: Прозорість на зовні**

Витяг із антикорупційних заходів BVVG (вступ)

“(...) Тому BVVG робитиме все необхідне, щоб не допускати корупційних дій або завчасно їх зупиняти. Таким чином, наша діяльність повина відповідати закону і праву, бути бездоганною, безкорисливою, зрозумілою і прозорою “

## **BVVG: Організаційні заходи для збільшення прозорості**

1. Суворі правила і інтенсивний моніторинг (центральний офіс)
2. чіткі обов'язки
3. інтенсивна підготовка або перепідготовка / управління якістю (центральний офіс)
4. перевірки (електронна вибірка для перевірки необхідності надання дозволів) (центральний офіс)
5. Принцип 4 (і більше) очей [не двох рук!]
6. Повна документація рішень (вибіркова перевірка)
7. Перевірки внутрішнього аудиту
8. Інсайдерські правила
9. Заходи щодо запобігання корупції
10. Правила, що стосуються подарунків
11. Обов'язкова ротація
12. Довірений адвокат / контактна особа/ запобігання корупції /менеджмент скарг

# Спеціальні заходи: Як уникнути конфліктів інтересів при укладанні контрактів

До прийняття рішення про контракт щодо продажу або оренди особи чи компанія повинні показати, що немає конфлікту інтересів (вони не є відповідальними працівниками, вони не є родичами, а також не мають інших ділових контактів)

¶  
Aktenzeichen-«AntrNr»¶  
Rückantwort: Erklärung über das Vorliegen einer Insidereigenschaft¶

Erklärung¶

Stehen oder standen Sie in den letzten zwölf Monaten in einem Vertragsverhältnis zur Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS), Treuhand- und Geschäftsbesorgungs GmbH (TGG), LAFOS Dienstleistungs GmbH (LAFOS) oder sind Sie bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) beschäftigt?¶

ja →  nein¶  
Wenn ja, bitte näher erläutern.¶

.....¶

Haben oder hatten Sie oder Personen aus Ihrem persönlichen oder geschäftlichen Umfeld in den letzten zwölf Monaten persönliche oder über dieses Rechtsgeschäft hinausgehende dienstliche Beziehungen zu Mitarbeitern sowie Dienstleistern der BVVG, BvS, TGG oder LAFOS oder zu Mitarbeitern der BlmA?¶

ja →  nein¶  
Wenn ja, welche?¶

.....¶

Haben Sie oder Personen aus Ihrem persönlichen oder geschäftlichen Umfeld zu irgendeinem Zeitpunkt unmittelbar an der Vorbereitung und Durchführung des Privatisierungsverfahrens (Rechtsgeschäftes) mitgewirkt?¶

ja →  nein¶  
Wenn ja, bitte näher erläutern.¶

.....¶

Sind Ihnen solche Beziehungen von Mitarbeitern aus Ihrem Unternehmen, die mit Vertragsanbahnung, -abschluss und -durchführung des beabsichtigten Rechtsgeschäftes befasst sind, bekannt?¶

ja →  nein →  trifft nicht zu¶  
Wenn ja, welche?¶

.....¶

Ich versichere, diese Angaben wahrheitsgemäß und nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben. Mir ist bekannt, dass falsche Angaben in dieser Erklärung rechtliche Konsequenzen haben können.¶

¶ \_\_\_\_\_ → ¶  
Datum/Unterschrift ¶  
Adresse/Zeile2 ¶  
¶





# Аналіз ризиків. Приклади

№. No.	OC-Bereich	OC-Bereich	OC-Team	Aufgabe Stelle (Stufe)	Aufgabenbezeichnung ID	(wesentliche zusätzliche Aufgabe individual)	Risikoart für Aufgaben (Stufe)	Risikoart für Aufgabe																	Risikoart für Risikoart (Stufe)															
								gefährdet																																
								besonders gefährdet																																
								Risikoart für Risikoart (Stufe)																																
Stand:																																								
12.04.2018																																								
1	Z	UL	0		000	0	1																																	
2	Z	UL	0		000	0	1																																	
3	Z	UL	0	Stk	100	0	1																																	
4	Z	UL	0	Stk	101	0	1																																	
5	Z	UL	0	Stk	105	0	3																																	
6	Z	UL	0	Stk	100	0	2																																	
7	Z	UL	0	Stk	106	0	1																																	
8	Z	UL	0	Stk	101	Expertise/ Auszubildende	5																																	
9	Z	UL	0	Stk	207	0	1																																	
10	Z	UL	0	Stk mit SB-Aufgaben	108	0	2																																	
11	Z	UL	0	Stk	111	Serviceleistungen	3																																	
12	Z	UL	0	Stk	110	-	3																																	

## Впровадження аналізу ризиків - подальші кроки:

1. Узгодження формуляру для документування ступеня ризику з загальною радою підприємства.
2. Встановлення керівництвом строків перебування на посадах, особливо чутливих до корупції.
3. Надання інформації / співбесіди зі співробітниками про класифікацію категорій ризиків, а також обговорення заходів зі співробітниками, які тільки почали працювати на посадах, особливо чутливих до корупції.