

# **BVVG - Товариство з обмеженою відповідальністю з реалізації та управління землею**



**BVVG**  
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

With support from



Federal Ministry  
of Food  
and Agriculture

by decision of the  
German Bundestag

# Ми є

- організацією Федеративної Республіки Німеччина
  - Єдиним засновником є Федеральне міністерство фінансів (ФМФ)
  - Контроль над BVVG здійснює ФМФ спільно з Федеральним міністерством захисту прав споживачів, харчування та сільського (та лісового) господарства = ФМПСХСГ
- Ми виконуємо завдання, визначені законодавством
  - Приватизація та реприватизація сільсько- та лісогосподарських земель, що раніше знаходилися у народній власності

# Структура - 415 співпрацівників

Берлін, центр. офіс  
138 співпрацівників



Керівництво, штаби  
та центральні служби



4 філій-відділень  
277 співпрацівників

Виконання

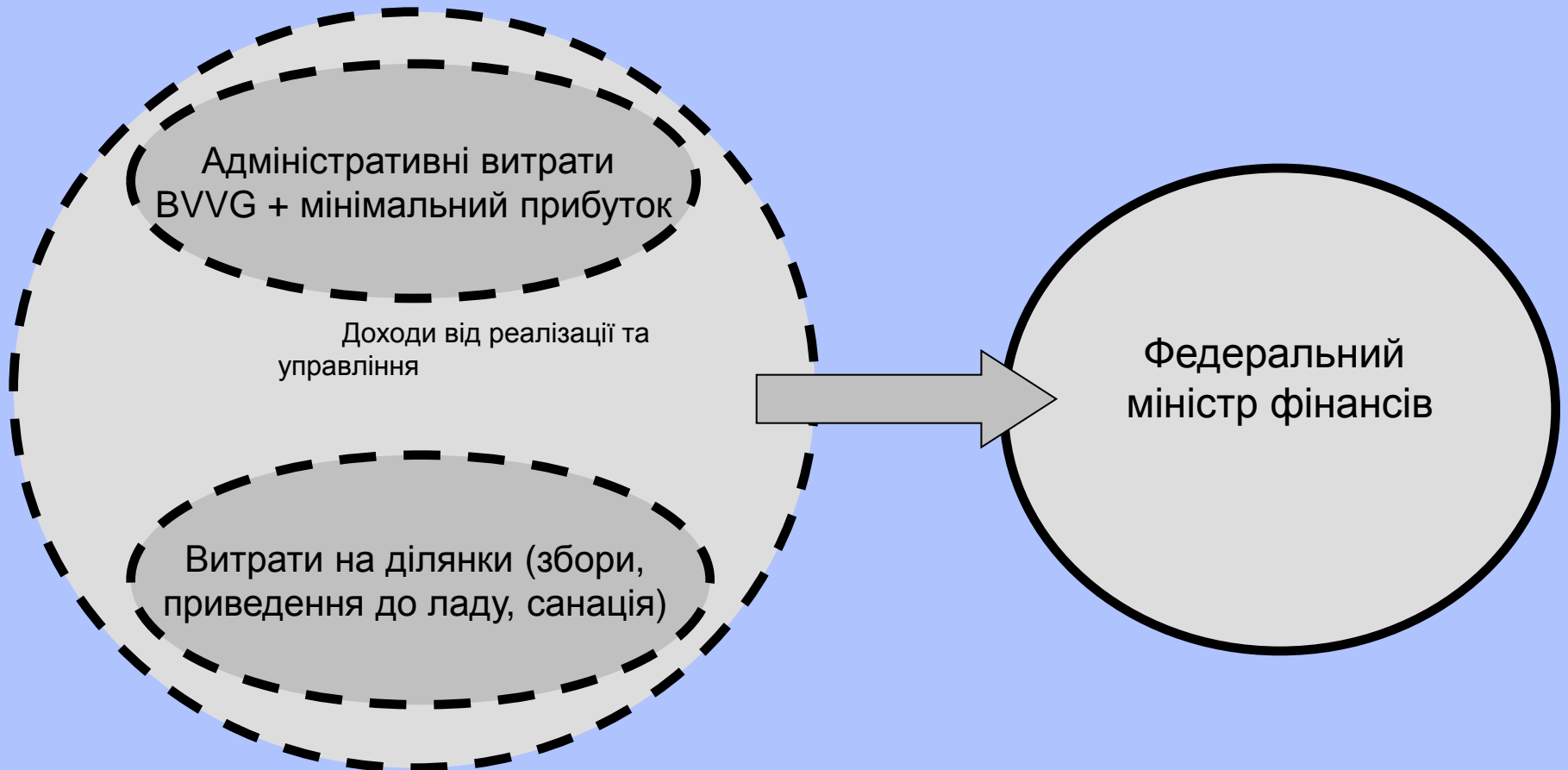


Клієнти

# Основна ідея BVVG

- **Приватизація за єдиними засадами** в усіх нових федеральних землях
- **Незалежна** приватизація приватно-економічною організацією – відносно незначний вплив щоденної політики
- **Приватизація, орієнтована на обіг**, - надходження передаються Федеральному міністрові фінансів
- **Соціально відповідальна приватизація** задля зваженого розвитку сільської місцевості за узгодженням з органами сільського та лісового господарства та виборними парламентами (Федерація/федеральні землі)

# BVVG – надавач послуг Федерального міністерства фінансів



# Нашу компетенцію становить...

Трансформація відносин власності у сільській місцевості шляхом

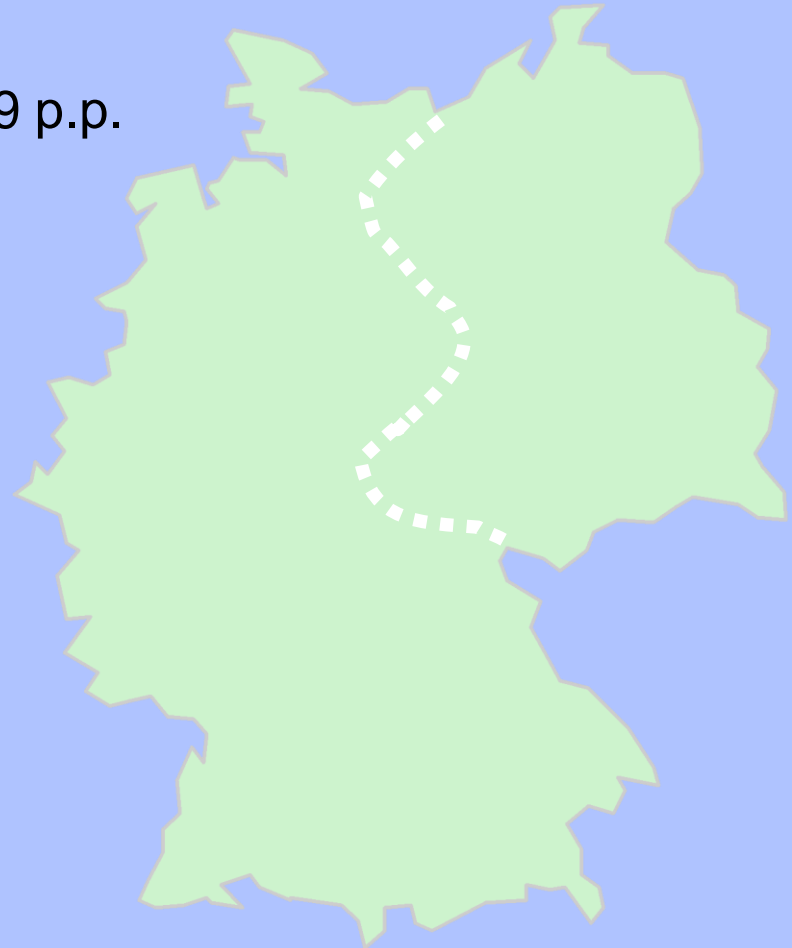
- продажу сільсько- та лісогосподарських ділянок, а також землі під забудову
- здавання в оренду сільськогосподарських ділянок, прав на рибальство та мисливських угідь
- управління та знесення будинків у сільській місцевості
- реалізації рішень про комуналізацію та реприватизацію

# Завдання BVVG

- Приватизація відповідно до § 1 (6) Закону про довірче управління, тобто з урахуванням економічних, екологічних, структурних та правових (щодо власності) особливостей сільського господарства
- Пільговий продаж згідно з законом про компенсації та Постановою про придбання земель
- Перед продажем – господарювання відповідно до встановленого порядку шляхом ефективного здавання в оренду

# Історичне тло

- Земельна реформа 1945-1949 р.р.
- Колективізація після 1949 р.
- Приватизація після 1989 р.





# Стан сільського господарства у 1989 році

- 4.500 сільськогосподарських кооперативів (СГК)
- 415 народних маєтків (НМ)
- 2,2 млн. га земель сільськогосподарського користування у державній власності
- 2,0 млн. га лісів у державній власності

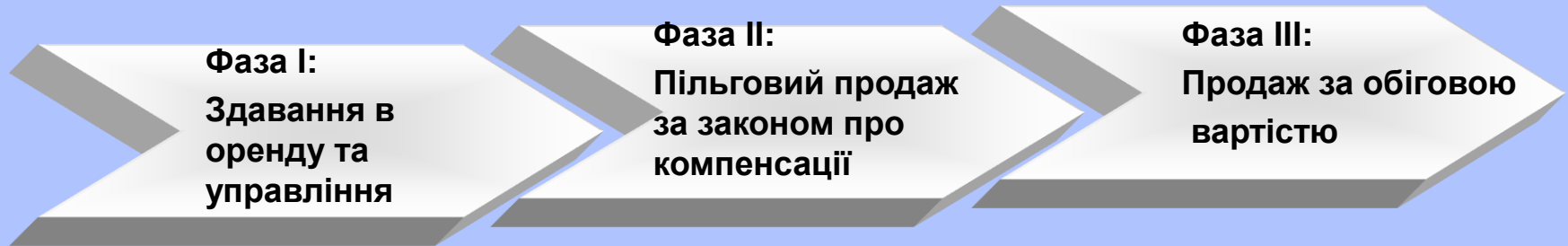
# Федеральні закони, важливі для процесу трансформації

- Закон про приватизацію та реорганізацію майна, що знаходилося у народній власності (закон про довірче управління)
- Закон про розподіл майна, що знаходилося у народній власності
- Закон про врегулювання відкритих майнових питань
- Закон про компенсації (ЗК)
- Закон про адаптацію сільського господарства

# Народна власність – до приватної власності

- Заснування “Тройханданштальт” – січень 1990 р.
  - Мета: приватизація майна у народній власності
- Заснування BVVG - липень 1992 р.
  - Мета 1: приватизація державного майна у сфері сільського та лісового господарства
  - Мета 2: реституція та розподіл майна
- Контроль над BVVG з боку Федерального міністерства фінансів
  - у співпраці з Федеральним міністерством захисту прав споживачів, харчування та сільського господарства

# Шлях приватизації на сході Німеччини



- Стабілізація аграрних підприємств
- Збереження лісів
- База для продажів у 1992 – 1996 роках

- Консолідація сільськогосподарських підприємств
- Розвиток нової культури приватних лісів
- 1996 – 2010 р.р.,
- Існує можливість продовження строку оренди землі для категорій осіб, що користуються певними пільгами

- Продаж аграрних земель на розвиненому ринку землі
- Продаж залишкових лісових площ
- З 2010 р. існує також можливість довгострокової оренди землі

# Реалізація та управління

## Довготермінова оренда замість швидкого продажу

- + Незначна потреба підприємств у капіталі для користування землею; можливе використання капіталу на споруди та техніку.
- + Можлива консолідація аграрної та виробничої структури відповідно до фахових знань фермерів, а не лише відповідно до фінансової потужності.
- + Уникнення непередбачуваних цінових коливань на ринку землі.
- + Збереження земель у власності для забезпечення кредитів
- Більші витрати на реалізацію та управління через тривалішу діяльність товариства

# BVVG - здавання в оренду

- Мета: стабілізація конкурентноспроможних підприємств
- Шлях: ринкові ціни - прозорість – об’єктивність
- Спосіб: довготермінова оренда на 12 - 18 років
- база: бізнес-план щонайменше на 4 роки

# Критерії відбору орендарів

- Господарювання власними силами, жодної суборенди
- Постійне проживання у даній місцевості
- Кваліфікація керівника підприємства
- Обсяг запланованих інвестицій/робочі місця
- Вплив на аграрну структуру
- Врахування інтересів попередніх власників, позбавлених власності
- Забезпечення існування попередніх підприємств

# Продаж за пільговою ціною

- **Мета:**

- Масштабне створення власності у приватних руках
- Стабілізація господарств
- Компенсація втрати майна внаслідок земельної реформи

- **Принцип:**

- Зниження купівельної ціни до межі, встановленої Європейським Союзом для допомоги



# Особливі умови договорів...

- Заборона продажу:
  - 20 років – в іншому разі скасування договору, землі повертаються до BVVG
- Прив’язаність до мети та особи:
  - не дозволяються передача прав власності та суборенда
- Закріплення структури власників
  - зміна структури власників > 25% - скасування договору

# Продаж аграрних земель за обіговою ціною

- Принцип конкурсу перед продажем
- Процедура конкурсу
  - Інтернет, оголошення, короткий опис
- Оцінка
- Які умови себе добре зарекомендували?
  - робочі місця
  - інвестиції
  - обмеження зміни способу користування

# Результати приватизації державних земель сільськогосподарського призначення

# Управління землями у цифрах (стан 31.12.2011)

- Обсяг земель, прийнятих у 1992 році: 3,2 млн. га

з НИХ

- 1,5 млн. га сільсько- та лісогосподарських земель повернуто фізичним особам згідно з законом про майно, а також місцевим органам згідно з законом про розподіл майна
- близько 1,5 млн. га продано
- близько 150,000 га залишаються в управлінні BVVG

# Управління землями у цифрах (стан 31.12.2017)

## Портфоліо

- 126,200 га земель сільськогосподарського користування
- 7.600 га лісів

Досі продано:

- 861,400 га земель сільськогосподарського користування
- 594,800 га лісів,
- 81,100 га земель під інвестиції, в тому числі площа споруд

Ліквідація 410 державних ферм

**Починаючи з 1992 року, до федерального бюджету переказано близько 7,6 млрд. євро надлишків**

**Дякую за Вашу увагу!**