

## Простір для зростання міста! Прозорість, ефективність і рівність можливостей у роботі Берлінської компанії з нерухомості (ВІМ)

Інтерв'ю з Лайфом-Холденом Дімітріадісом з компанії ВІМ.



Берлінська компанія з нерухомості (Berliner Immobiliengesellschaft, скорочено ВІМ) відповідає за управління 5000 нерухомих об'єктів, що належать місту-землі по всьому Берліну — здає їх в оренду, порядкує ними, оптимізує і продає. У письмовому інтерв'ю на тему «Тендери й прозорість у роботі Берлінської компанії з нерухомості» Лайф-Гольден Дімітріадіс пояснює принципи роботи й структуру ВІМ, докладно зупиняючись на своїх посадових обов'язках.

### Що, власне, робить ВІМ? Як охарактеризувати її діяльність цифрами?

Компанія ВІМ GmbH — стовідсоткове «дочірнє підприємство» міста-землі Берлін. За дорученням Сенату ми опікуємося десь 5000 об'єктами в комунальній власності із загальною корисною площею близько 4,7 мільйона квадратних метрів. Це будівлі адміністрацій, поліційні відділки, пожежні станції, центри профосвіти, суди й пенітенціарні установи, заклади культури й багато чого іншого. Ми відповідаємо за здачу в оренду, експлуатацію, підтримку в справному стані, оптимізація й класифікацію цільового призначення земельних ділянок, але також за купівлю й продаж комунальної нерухомості.

### Як «портфель» ВІМ уписується в добре урядування й адміністрування міста-землі Берлін?

ВІМ GmbH як «дочірнє підприємство» Берліна підвітне фінансовому управлінню Сенату. Воно делегувало нам повноваження опікуватися трьома різновидами нерухомості. Відокремлене майно міста-землі Берлін (нім. скорочення SILB) — це ті типи нерухомості, які вже згадано у відповіді на перше запитання. Так зване відокремлене майно для життєзабезпечення (SODA) — це всі земельні ділянки, що їх місто-земля Берлін хоче зарезервувати на майбутнє. А та нерухомість, якої місто-земля не потребує, називається ввіреним майном (THV). Ми надаємо прозорі консультації політикам і адміністраторам щодо того, як і для чого найліпше використовувати ту чи іншу будівлю, і втілюємо в життя відповідні політичні рішення.

### Що особисто Ви робите в ВІМ?

У ВІМ GmbH я працюю юристом із закупівель. На цій посаді я керую тендерами й супроводжую їх, зважаючи на законодавство про державні/муніципальні закупівлі. Крім того, я допомагаю нашим підрозділам складати технічні завдання, що відповідають тендерному праву, а також готую чернетки договорів на виконання будівельних робіт і надання послуг.

### Які найважливіші тендерноправові принципи в закупівлях? Наведіть, будь ласка, приклади.

Організатор тендеру за законом має дотримуватися шести принципів: вільна конкуренція, прозорість, рівне ставлення, увага до інтересів середнього бізнесу, відповідність учасників критеріям і економічна обґрунтованість.

Щоб проілюструвати принцип рівного ставлення, звернуся до проблематики так званих проектантів. «Проектант» у цьому контексті — це підприємство, яке ще до початку публічного конкурсу брало участь у проекті (наприклад, надавало попередні послуги або консультації). У таких випадках замовник — щоб додержати принципу рівного ставлення — має унеможливити фальсифікацію конкурсу й компенсувати іншим учасникам тендеру кращу поінформованість «проектанта». Для цього він уводить усіх учасників у курс справи, надаючи в тендерній документації важливі відомості.

## **Яку роль відіграє в тендерах середній бізнес? Чому саме на його інтереси треба особливо зважати?**

Посилення середнього бізнесу — одна з важливих політичних цілей, і тендерне право — один із засобів її досягати. Реформа тендерного права 2009 року й закріплення вимоги зважати на інтереси середнього бізнесу значно підвищила значущість цього принципу. Він став однією з основ, чинних для всіх торгів, що їх проводять публічні замовники. Замовлення, розміщені згідно з цим принципом, мають мінімізувати структурну невідповідність становища середніх підприємств проти великих, сприяючи так рівності шансів і активнішій конкуренції.

## **Як можна зробити закупівлі ще прозорішими, ефективнішими й економішними? (Наприклад, за допомогою технологій)**

Ми вже давним-давно розміщуємо більшість замовлень у цифровий спосіб. Переваги від цього очевидні. Процес закупівель став прозоріший. Завдяки цифровому реєструванню окремих етапів конкурсу й надходження заявок можна навіть згодом перевірити, чи відповідала процедура законодавчим вимогам. Крім того, це виключає непередбачувані обставини, можливі в разі надсилання пропозицій поштою.

Звісно, й досі є потенціал для вдосконалювання. Наприклад, нині всі тільки й говорять, що про інформаційне моделювання будівництва — BIM (Building Information Modeling). Однак наскільки доцільний цей комп'ютеризований метод планувати й виконувати роботи із ремонту й реставрації наявної забудови, має ще показати майбутнє.

## **Які довгострокові плани в Берліна — мегаполіса, що зростає?**

Прозора політика порядкування комунальним майном, якої в Берліні дотримуються з 2013 року, орієнтована на довгострокову стратегію розвитку міста. Щоб задовольняти майбутні потреби міста, уже сьогодні ми робимо ставку на стале освоєння ділянок. Це, зокрема, означає, що ділянки тепер дістаються не тим, хто запропонує найвищу суму, а тим, хто має найліпшу концепцію дальшого користування. Щоб поліпшити інвестиційну привабливість і запевнити місту додаткові переваги — так звану муніципальну додану вартість, — потрібно в рівній мірі зважати на культурні, соціальні, економічні й екологічні інтереси. Усе активнішу роль відіграє і громадянське суспільство. Є всілякі ініціативи й круглі столи, у рамках яких берлінці можуть робити свій внесок.

© Europäische Akademie Berlin e.V., 2018  
Der Artikel gibt die Auffassung des Autors wieder.

### **Kontakt**

Europäische Akademie Berlin e.V.  
Bismarckallee 46/48  
14193 Berlin  
+49 30 8959510  
eab@eab-berlin.eu  
www.eab-berlin.eu