

РЕЗЮМЕ НА ЗАКОН

02 ЗАКОН ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

Октомври 2008 г.

Наименование на закона:	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел	
Код на закона	2	
Обнародван:	ДВ, бр. 46 от 20.05.2003 г.	
В сила от:	01.07.2006 г.	
Изменения и допълнения на закона:	Общо: 7 2004 – 2 2006 – 1 2007 – 3 2008 – 1	Последното изменение е от 30.06.2007 г.
	Брой изменения през изследваната 2007 г.	
Прилагащи органи:	Комисия за финансов надзор	
Други органи по прилагане на акта:	-	
Контрол по прилагане на акта:	Комисия за финансов надзор	
Актове по прилагането, въвеждащи ЗИ	НАРЕДБА № 11 от 3.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (Загл. изм. - ДВ, бр. 84 от 2005 г., бр. 83 от 2007 г.)	
	Правно основание:	§ 16, ал. 1 от преходните и заключителните разпоредби във връзка с глави трета, четвърта, пета, четиринадесета, шестнадесета, седемнадесета и осемнадесета от ЗППЦК и глави втора и пета от ЗДСИЦ
	Орган издал акта:	Комисия за финансов надзор
	Обнародван:	ДВ, бр. 109 от 16.12.2003 г.
	Изменения и допълнения на акта:	Общо: 5 2005 – 2 2007 – 3
	Прилагащи органи:	Комисия за финансов надзор

Бележки и общи коментари по закона

- Законът урежда дейността на специфични публични дружества – инвестиращи в недвижими имоти и вземания. Дружествата със специална инвестиционна цел са «данъчен режим» - т.е. не подлежат на корпоративно данъчно облагане.
- В България ДСИЦ се отличават от тези в останалите страни – те много често се занимават с покупко-продажбата на имоти, а не с инвестиции в и експлоатация на големи обекти, което би следвало да е основната дейност на дружества от подобен род, ако се съди по опита на останалите страни.
- Не във всички страни съществува подобен закон (Германия, Франция, Белгия, Потругалия, САЩ, Канада) и подобен род дружества, които попадат под специфичен режим. Според интервюираните представители на бизнеса, в останалите страни не съществува лицензионен режим за тези дружества и специфичният режим се отнася само за дружества, инвестиращи в недвижими имоти.
- Според представителите на бизнеса специфичната обстановка в България обуславя лицензионния режим в условията на проходащ пазар, но предвид развитието му може да се помисли за неговото отпадане. Според експертите от КФН все още е рано да се говори за отпадане на лицензионния режим за ДСИЦ, особено предвид настоящата финансова криза.
- Трудно се влиза и излиза от специфичния лицензионен режим – чрез учредяване и съответно прекратяване на дружеството.
- Съществуващият закон е добър за проходащ пазар, но е необходимо да се помисли за бъдещото му развитие.
- Законът е силно свързан със Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), така че съществува преливане на задълженията от единия закон в другия. Представителите на бизнеса не винаги успяват да различат изискванията на двата закона. Според интервюираните по-голяма тежест създава ЗППЦК, който е синхронизиран с Европейското законодателство.
- Има идентифицирани 3 задължения, които са регламентирани само в поднормативен акт към закона.
- Представителите на бизнеса оценяват положително закона и неговото приложение в следните аспекти:
 - КФН дава разяснения за приложението на Закона.
 - КФН създава практики по приложението на Законите.
 - Създадената възможност от началото на 2008 г. някои документи да бъдат подавани по електронен път.
 - Замяната на изискването за представяне на документ, издаден от съответния компетентен орган, с изискване за подаване на декларации.
- Критики на представителите на бизнеса към закона и неговото прилагане:

- Общото мнение на интервюираните фирми е, че законът е твърде специфичен и само определен кръг юристи могат да го тълкуват.
- Процесът на лицензиране е дълъг и докато трае той, дружеството не може да извършва никакви сделки, въпреки че е регистрирано.
- Фирмите считат, че данните за управляващите дружеството са обществено достъпни и има потенциална опасност от злоупотреби.
- Съществуват неясноти и пропуски в закона:
 - В закона няма дефиниция на недвижим имот, което фирмите считат за пропуск. Необходимо е да има определение и за недиректна инвестиция.
 - Законът не предвижда възможността АДСИЦ да оперират с имоти в чужбина.
 - Сроковете за уведомяване на КФН в някои случаи са по-кратки от необходимото технологично време (например при придобиване на недвижим имот). В същото време сроковете за произнасяне на КФН са дълги.
 - Не е ясно при промяна на кой индекс на инфлацията трябва да се извърши оценка на недвижимите имоти и вземанията (чл. 20 от ЗДСИЦ).
 - Различните фирми тълкуват по различен начин изискването за представяне на „заверен препис” – някои считат, че трябва да е нотариално заверено копие, докато други – не.
- Съществуват изисквания за ненужно подаване на документи
 - Изискват се документи, които биха могли да се обменят между институциите по служебен път (например свидетелства за съдимост, удостоверения за актуално състояние и др.).
 - Заверка на всяка една страница от пакета документи, предадени при лицензирането, чрез подпис на изп. директор.
 - Документите се подават в КФН в три екземпляра, което фирмите не разбират и намират за трудоемко и дразнещо.
 - Изискване на информация, която може да бъде извлечена от подавания пакет от документи – например не е необходимо представяне на данни за собствениците, притежаващи повече от 5% от акциите на дружеството – тази информация може да се вземе от отчетите на дружествата, приложени към заявлението.
- Изискване на една и съща информация от различните институции в различен формат:
 - Форматът на финансовите отчети, изисквани от КФН и тези по международните счетоводни стандарти са различни, което изисква съставянето на два отчета, съдържащи една и съща информация.

	<ul style="list-style-type: none">• АДСИЦ подават една и съща информация на 4 различни места - КФН, централен депозитар, Българска фондова борса, медиен партньор. Бизнесът счита, че е нужно е да бъде изградена единна система, доразвиваща съществуващата такава EXTRI, така че информацията да се подава еднократно. Според експертите от КФН изискванията на Европейския съюз не позволяват използване на единна система за предоставяне информацията в различните институции (КФН, централен депозитар, Българска фондова борса, медиен партньор).• Излишно усложняване при смяната на банката депозитар. Във всички случаи промяната на банката депозитар/обслужващото дружество/устава става с решение на общото събрание. КФН е уведомявана за дневния ред на ОС. Така че според фирмите това искане причинява допълнително и ненужно забавяне на процеса
<p>Препоръки от общ характер</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Свидетелствата за съдимост, актуално състояние и удостоверението за липса на данъчни задължения, биха могли да не се изискват допълнително, ако съществува възможност да се обменят по служебен път от компетентните органи. Най-лесно за държавната администрация би било заинтересованите институции да имат достъп до базите на данни на другите компетентни органи.▪ Подходящата координация и споделяне на данни между институциите (Търговски регистър и КФН) може да доведе до отпадане на някои задължения (например уведомление при вписване в ТР).▪ Разработване на достъпни ръководства за бизнеса, разясняващи процедурите по този закон.▪ Въпреки че вече са направени стъпки към електронно подаване на информация, все още има информация, която трябва да се подава лично на хартиен носител – т.е. съществуват възможности за по-широко използване на електронното правителство като възможност.▪ Опростяване на процедурата за смяна на банката депозитар.▪ Въпреки че много от подаваните документи имат налични образци, все още съществуват документи, за които няма типови форми.