

## **КАПИТАЛ**

09-15.06.2017 г., с. 60-61

### **КФН ТЪРСИ СГРАДА**

#### **Променливият адресна надзора**

*За пети път КФН търси сграда. Предната сделка разтреса регулатора заради съмнения за непрозрачност и свързаност с контролирано лице*

*Сега наемите в центъра са високи и адрес около жълтите навета ще струва прекалено скъпо*

*Решението е: държавна сграда, по-периферна локация, още пари от бюджета или издръжка на КФН чрез такси от надзираваните дружества*

*Активите на небанковия финансов сектор, който КФН регулира, нарастват с 12.1% до 22.8 млрд. лв. в края на 2016 г.*

*През 2014 г. по инициатива на тогавашния председател Стоян Мавродиев надзорът се премести на ул. „Будапеща“ 16 в столицата*

**Гергана Михайлова [gergana.mihaylova@capital.bg](mailto:gergana.mihaylova@capital.bg)**

Комисията за финансов надзор (КФН) е най-мобилното държавно ведомство. Местила е адреса си неколkokратно, направи го за последно преди четири години и сега отново търси нов дом. Предишният избор беше съпроводен от скандали и съмнения за неизгоден подбор, затова днес, когато регулаторът отново се оглежда за сграда, вниманието на публиката и поднадзорните компании е обострено.

През май КФН обяви решението си, че търси сграда, в която да се премести, а от отчетата й за миналата година става ясна и причината: сегашният наемодател е поискал по-висок наем, което изглежда резонно предвид ръста на имотния пазар. Проблемът е, че регулаторът е на бюджетна издръжка и подобно вдигане на разходите го поставя пред дилема как да разпределя оскъдните си ресурси - и сега перото за наема е достатъчно голямо, че да остават достатъчно за подмяна на амортизираните компютри и за осигуряването на адекватни възнаграждения за експертите, контролиращи целия небанков финансов сектор.

Увеличаване на бюджетната издръжка е едно от възможните решения на ситуацията с наема, но то далеч не е достатъчно. Вариант е и намирането на държавна или общинска сграда. Другата по-устойчива опция е КФН да мине на режим самоиздръжка.

Без дом

За 14 години комисията е сменяла на три пъти адреса си. При създаването ѝ през 2003 г. тя е настанена в държавна сграда на площад "Света Неделя" 6. Три години по-късно е принудена да освободи помещението, за да може централната локация да бъде предоставена на новото Министерство за бедствия и аварии, което по това време се оглавява от ДПС депутатката Емел Етем. Така надзорът се премества в частна офис сграда на ул. "Шар планина" 33, където остава до края на 2013 г. Първоначално плаща по 36 хил. евро с ДДС на месец, но впоследствие наемът е вдигнат на 38.5 хил. евро, става ясно от одитни доклади на Сметната палата. Финансовата криза през 2009 г. и срывът на имотния пазар спомагат за сваляне на наема до 27 хил. евро.

Въпреки това през 2013 г.

КФН Стоян Мавродиев предприема преместване в нова сграда на ул. "Будапеща" 16, където се помещава регулаторът и в момента. Тогава КФН обяви, че договореният наем е 27 800 евро на месец без АДС, или 8 евро на кв.м с поета такса битови отпадъци. Първоначалният петгодишен договор с тези параметри изтича на февруари 2018 г., като месеци преди подновяването му наемодателят "Монтероза" е предупредил клиента си, че ще иска корекция в цената. По информация на "Капитал" тя е съществена и се измерва в двуцифрен процент нагоре. "Комисията изпитва сериозни проблеми дори с текущата издръжка, като се изправяме пред невъзможността да отговорим на необходимостта от увеличаване на наема за административната сграда", пише в отчета ѝ За 2016 г. От регулатора обясниха, че това е причината да се пристъпи към проучване на възможността за преместване в нова сграда.

Търси се

От публикуваната обява за набиране на оферти става ясно, че КФН ще търси по-голяма сграда от тази, в която се помещава в момента. Обектът трябва да е със застроена площ, от поне 5 хил. квадрата (при 3470 кв.м сега) и работна площ не по-малка от 3200 кв.м. Освен че трябва да отговаря на специфичните изисквания за ИТ инфраструктура и охрана сградата трябва да разполага с 250 кв.м хранилище за архива както и с паркинг за посетителите и удобен публичен транспорт. За всичко това комисията е готова да плати 76 хил. лв. месечно с ДДС (912 хил. лв. годишно), или около 8 евро на квадрат. Дотук параметрите не изглеждат неизпълними, ако не бе специфичното изискване за локация: в централната градска част, където е административният център на София, в близост до Народното събрание, Министерския съвет, Българската народна банка, президентството и други държавни учреждения. "Това е най-скъпата част на столицата, най-високият ценови сегмент и предлагането не е толкова голямо, за разлика от търсенето", коментира експерт от голяма агенция за имоти. Според него пресечна точка би могла да се намери, ако КФН е по-гъвкава откъм изискването за локация и отстъпи за офис в по-периферна част на града, както и ако се намери наемодател, в чиито очи държавна институция е по-стабилен наемател, отколкото биха били частните компании. "В момента това, което търсят, на пазара не могат да го намерят, освен ако не са склонни на сериозен компромис с качеството на сградата", допълва друг експерт от голяма агенция. Според него задачата е изпълнима, но за нецентрална локация или за сграда в етап на строителство.

По информация на "Капитал" регулаторът е склонен да разгледа и такива предложения, като вече проучвал възможността да се пренесе в някоя сграда, общинска или държавна собственост. Вариант е била сградата на СДС на бул. "Г.С. Раковски" 134, както и на ул. "Врабча" 23. Те обаче били прекалено тесни да поберат близо 240-те служители на комисията, а и изисквали значителна инвестиция за ремонти.

Ако по отношение на мястото КФН би могла да прояви гъвкавост за цената, оттам дават индикация, че посочената сума е пределът на възможностите. Ако до края налятото не се намери евтин вариант, ще се пристъпи към преговори с наемодателя, но дори и да бъде постигнат някакъв компромис, ще има увеличение на наема. Това би принудило комисията да се нареди на опашката пред финансовото министерство и да иска по-голяма издръжка догодина.

Алтернативата регулаторът да мине на самоиздръжка се обсъжда от почти година. Сегашният председател Карина Караиванова има проект как да стане това, но осъществяването му пропадна с разпускането на парламента в края на миналата година. Той предвижда регулаторът да се издържа с прихода от такси на под надзорните лица - основно застрахователи и пенсионни дружества, като средствата от глоби се превеждат към бюджета, за да няма стимули за административен произвол. В неформални

разговори от не-банковия финансов сектор са показвали готовност да подкрепят такава форма на издръжка на регулатора, дори и това да означава вдигане на таксите, защото би създало условия за независимост. Според експерти от застраховането за тях би било по-евтино в КФН да има силен екип актюери и одитори, в чиито качества европейските институции имат доверие, отколкото да се плащат ежегодно хонорари на външни проверяващи, още повече че прегледи на балансите и стрес тестовете се превръщат от извънредна в традиционна форма на контрол във финансовия сектор.