

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 825 – ДСИЦ
25.09.2014 г.

„Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ, гр. София, е дружество със специална инвестиционна цел, вписано под № РГ-05-1424 в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), и като такова е адресат на разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

С оглед обстоятелството, че „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ е публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), съгласно § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗДСИЦ, който се явява специален закон спрямо ЗППЦК, спрямо него, за неуредените в ЗДСИЦ въпроси, се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК.

Чрез единната система за предоставяне на информация по електронен път – e-Register, с вх. № 10-05-17757 от 26.07.2013 г., в КФН е представен одитиран годишен финансов отчет за 2012 г. на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ. От съдържанието на представения отчет е видно, че към 31.12.2012 г., ДСИЦ е реализирало текуща загуба в размер на 2 707 хил. лв. В пояснителните бележки към отчета е посочено, че „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ е извършило други разходи в размер на 2 470 хил. лв., като основната част от тях – 1 330 хил. лв. са разходи за глоби и неустойки.

С оглед изясняване на характера на извършените разходи, с писмо, изх. № РГ-05-1424-60 от 12.09.2013 г., от „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ са поискани информация и документи относно реализирания финансов резултат – загуба и извършените разходи за глоби и неустойки от ДСИЦ. Поискани са и препис-извлечение от книгата, отразяваща проведените заседания на съвета на директорите (СД) на ДСИЦ за периода от 01.01.2012 г. до получаването на писмото от дружеството, както и копия от всички протоколи за същия период.

В отговор, с писмо, вх. № РГ-05-1424-60 от 20.09.2013 г., „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ представя документи, сред които са споразумение, сключено на 26.04.2012 г. между „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ и „Крам Комплекс Груп” ЕАД. Към писмото не са приложени протоколи от проведени заседания на СД, както и препис-извлечение от книгата, отразяваща проведените заседания на управителния орган на ДСИЦ.

От съдържанието на представеното в КФН споразумение се установява, че с нотариален акт за покупко-продажба от 27.01.2012 г., „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ продава на „Крам Комплекс Груп” ЕАД недвижим имот, представляващ поземлен имот /пасище, мера/, седма категория, находящ се в община Столична, район „Нови Искър”, село Кътина, с площ 20 878 кв.м., съставляващ имот с пл. № 022031, по плана на с. Кътина, ЕКАТТЕ 41010, местност „Скробан”. Видно от сключеното споразумение за същия недвижим имот, „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ е сключило предварителен договор за покупко-продажба на 15.11.2011 г. със „Сити Партнерс” ООД. Насрещната страна по договор – „Сити Партнерс” ООД, е имало задължение в срок до 22.12.2011 г. да заплати 20% от договорената цена за имота – 200 000 лв., което не е изпълнено. На 22.12.2011 г. „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ сключва нов предварителен договор за покупко-продажба на описания недвижим имот, но с „Крам Комплекс Груп” ЕАД.

Видно от съдържанието на цитираното споразумение на 27.01.2012 г., описаният имот е продаден с нотариален акт за покупко-продажба на „Крам Комплекс Груп” ЕАД,

като поради факта, че в самия нотариален акт от страна на „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ е декларирано, че „няма действащи предварителни договори за покупко-продажба на имота“ и като е отчетена възможността „Сити Партнерс“ ООД да предяви иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ и „Крам Комплекс Груп“ ЕАД са постигнали споразумение за изплащане на компенсация/неустойка за вреди в размер на 1 260 000 лв. В цитираното споразумение „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ се е задължило да предприеме всички необходими действия по изричното прекратяване на сключения на 15.11.2011 г. предварителен договор за покупко-продажба между „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ и „Сити Партнерс“ ООД.

Към предоставените с писмо, вх. № РГ-05-1424-60 от 20.09.2013 г., документи е представена таблична справка, съдържаща разбивка по видове „други разходи“, които ДСИЦ е извършвало през 2012 г. В справката е посочено, че ДСИЦ е извършило разход за неустойка през 2012 г. в размер на 1 260 000 лв., като е посочено, че този разход е „необходимо условие за осъществяване на печеливша сделка“.

Предвид уговорената неустойка, с оглед изясняване на всички факти и обстоятелства, свързани с нейното изплащане от ДСИЦ, с писмо, изх. № РГ-05-1424-70 от 30.10.2013 г., са поискани следните документи:

- Копие на предварителен договор за покупко-продажба от 15.11.2011 г., сключен между „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ и „Сити партнерс“ ООД, както и всички анекси и допълнителни споразумения към него;

- Копие на предварителен договор за покупко-продажба от 22.12.2011 г., сключен между „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ и „Крам комплекс груп“ ЕАД, както и всички анекси и допълнителни споразумения към него;

- Копие на нотариален акт за покупко-продажба от 27.01.2012 г. между „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ и „Крам комплекс груп“ ЕАД;

- Копия на банкови извлечения и др. документи (платежни нареждания и т.н.), от които да е видно плащането на продажната цена в полза на „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ и на неустойката в полза на „Крам комплекс груп“ ЕАД.

От дружеството повторно са поискани препис-извлечение от книгата, отразяваща проведените заседания от 01.01.2012 г. до момента на получаване на писмото от ДСИЦ, както и протоколи от проведени заседания на СД за същия период.

В отговор, с писмо, вх. № РГ-05-1424-70 от 06.11.2013 г., „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ представя предварителен договор за продажба на недвижим имот по чл. 19 от ЗЗД от 22.12.2011 г., сключен между „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ и „Крам комплекс груп“ ЕАД; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.01.2012 г., № 9, том I, рег. № 183, дело № 7 от 2012 г. и 27 платежни нареждания за кредитен превод за периода 13.06.2012 г. – 25.07.2012 г., удостоверяващи плащането на неустойка в полза на „Крам комплекс груп“ ЕАД.

От съдържанието на нотариалния акт, представен в КФН с писмо, вх. № РГ-05-1424 – 70 от 06.11.2013 г., е установено, че имота в село Кътина е продаден от ДСИЦ за сумата от 5 484 000 лева, платени изцяло, преди подписването на нотариалния акт. Както е посочено в споразумението, представено в КФН с писмо, вх. № РГ-05-1424-60 от 20.09.2013 г., „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ е декларирало, че по отношение на имота няма предявени претенции от трети лица, че същият не е предмет на каквито и да било облигационни или вещни правоотношения, противопоставими на купувача, че по отношение на имота няма сключени предварителни договори с трети лица. В нотариалния акт е посочено изрично, че, ако някое от декларираните обстоятелства се окаже неистина или купувачът претърпи пълно или частично съдебно отстранение от имота на каквото и да е основание, както и при установяване по съдебен ред на права на трети лица върху имота, продавачът дължи връщане на получената продажна цена и обезщетение за всички вреди и пропуснати ползи, които са последица от това.

Предвид факта, че в КФН от страна на ДСИЦ не са представени всички относими

документи за извършване на проверка за установяване спазването на разпоредбите на ЗППЦК и ЗДСИЦ, със Заповед № 7 от 10.01.2014 г. на заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” е открита тематична проверка на място в офисите на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ за спазване на разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му.

В хода на извършената проверка на ДСИЦ, с Решение № 162-ДСИЦ от 14.02.2014 г. на заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” е приложена принудителна административна мярка със следния диспозитив:

„Задължавам изпълнителния директор на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ да предостави в КФН в срок от 3 дни от получаване на решението за прилагане на принудителна административна мярка следната информация и документи:

- Всички протоколи от проведени заседания на Съвета на директорите на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ за периода от 01.01.2012 г. до получаване на настоящото решение за прилагане на принудителна административна мярка, с изключение на вече предоставените протоколи в хода на откритата проверка, което е удостоверено с констативни протоколи от 13.01.2014 г. и 15.01.2014 г.;

- Справка за всички банкови сметки, които дружеството е притежавало/притежава за периода от 01.01.2011 г. до получаване на настоящото решение за прилагане на принудителна административна мярка;

- Книга, отразяваща протоколи от проведени заседания на Съвета на директорите на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ за периода от 01.01.2012 г. до получаване на настоящото решение за прилагане на принудителна административна мярка;

- Предварителен договор за покупко-продажба със „Сити Партнерс” ООД от 15.11.2011 г.;

- Декларация от изпълнителния директор на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ, че в КФН са представени всички протоколи от 01.01.2012 г. до получаване на настоящото решение за прилагане на принудителна административна мярка.

Представените копия на документи следва да бъдат заверени по реда на чл. 19, ал. 5, т. 5 от ЗКФН с полагане на надпис „Вярно с оригинала, дата, печат и подпис на изпълнителния директор на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ”.

В резултат на приложената принудителна административна мярка в КФН, с писмо, вх. № РГ-05-1424-18 от 19.02.2014 г. в надзорния орган са представени документи, в това число и протокол от проведено заседание на СД на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ от 18.04.2012 г.

От съдържанието на протокола е установено, че на заседание, проведено на 18.04.2012 г., на което са присъствали всички членове на СД на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ, същите единодушно са взели решение за одобрение на проект за споразумение за изплащане на неустойка в полза на „Крам Комплекс Груп” ЕАД в размер на 2 029 900 лв., платима наведнъж или на части по банков път, в срок от 6 месеца от датата на подписване на споразумението. Протоколът, отразяващ единодушно взетото решение за изплащане на неустойка от ДСИЦ в полза на „Крам Комплекс Груп” ЕАД е подписан от всички членове на СД.

Споразумението между „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ и „Крам Комплекс Груп” ЕАД е подписано на 26.04.2012 г., като в него е посочено, че размерът на неустойката е 1 260 000 лв.

Вследствие на взетото решение и видно от представените в КФН 27 броя платежни нареждания за кредитен превод за периода от 13.06.2012 г. до 25.07.2012 г. е установено, че „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ превежда по банков път на „Крам Комплекс Груп” ЕАД суми на обща стойност 1 311 500 лв. по споразумение за неустойка.

Необходимо е да се отбележи, че съгласно нотариалния акт и сключеното споразумение, изплатената от ДСИЦ в полза на „Крам Комплекс Груп” ЕАД неустойка е

била недължима, тъй като не са настъпили условията за нейното изплащане. В тази връзка, след извършена проверка в регистъра на Софийски градски съд, е установено, че няма информация за предявен иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД от страна на „Сити Партнерс“ ООД за обявяване на сключения на 15.11.2011 г. предварителен договор за окончателен. Необходимо е да се отбележи, че съгласно наличните в КФН документи и към настоящия момент не е налице съдебно отстранение на купувача „Крам Комплекс Груп“ ЕАД. Отделно от това, „Сити Партнерс“ ООД не е изпълнило задължението си съгласно предварителния договор за продажба на недвижим имот, сключен на 15.11.2011 г. за заплащане на задатък (капаро) в размер на 20% от покупната цена на недвижимия имот в срок до 22.12.2011 г.

Предвид горното, не са налице условията за изплащане на неустойка от ДСИЦ в полза на „Крам Комплекс Груп“ ЕАД, като към датата на вземането на решението от членовете на СД на ДСИЦ от 18.04.2012 г. за нейното фактическо изплащане не са настъпили условията за превеждането ѝ в полза на „Крам Комплекс Груп“ ЕАД.

Предвид факта, че, активи на „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ под форма на парични средства на значителна стойност са прехвърлени от дружеството на трето лице при липса на основание за това и в ущърб на дружеството като цяло и на неговите акционери, е налице застрашаване на интересите им, което е послужило за основание за откриване на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК със следния диспозитив:

„1. Задължавам прокуриста на „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ, гр. София, в срок от 10 работни дни от получаване на решението за прилагане на принудителната административна мярка да предприеме всички необходими действия, в резултат на които да бъде уредено събирането на изплатените от „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ на „Крам Комплекс Груп“ ЕАД, ЕИК 200440635 (след 22.01.2013 г. - „Крам Комплекс Груп“ АД) парични средства под формата на компенсация/неустойка по сделка, представляваща покупко-продажба на недвижим имот, съгласно нотариален акт № 9, том I, рег. № 183, дело № 7 от 2012 г., размера и изплащането на която е определено съгласно взето решение, обективизирано в протокол от проведено на 18.04.2012 г. заседание на Съвета на директорите на „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ, включително завеждане на иск пред компетентния съд за връщане на изплатена при липса на основание за това неустойка в полза на „Крам Комплекс Груп“ АД.

2. Задължавам прокуриста на „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ, в 1-дневен срок след предприемането на съответните действия по т. 1 от диспозитива на решението за прилагане на принудителна административна мярка да представи в КФН информация за предприетите действия както и всички относими доказателства, в това число копие на искова молба с входящ номер от компетентния съд.”

С писмо, изх. № РГ-05-1424-83 от 09.09.2014 г., прокуристът на „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ е уведомен за откритото административно производство по прилагане на принудителна административна мярка. Видно от върнатата в КФН обратна разписка, писмото е получено на домашния му адрес на 11.09.2014 г. На прокуриста на ДСИЦ е предоставен 3-дневен срок от получаване на писмото за обяснения и/или възражения.

В така предоставения срок, както и към настоящия момент в КФН не са постъпили обяснения и/или възражения, които да обосноват прекратяване на административното производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка. Предвид това, не е налице правно основание за прекратяване на откритото административно производство. Налице са правните и фактически предпоставки за издаването на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по смисъла на чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

С оглед гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 213, ал. 4 от ЗППЦК, чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, като и на основание чл. 215 от ЗППЦК, във връзка с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс,

РЕШИХ:

1. Задължавам прокуриста на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ, гр. София, в срок от 10 работни дни от получаване на решението за прилагане на принудителната административна мярка да предприеме всички необходими действия, в резултат на които да бъде уредено събирането на изплатените от „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ на „Крам Комплекс Груп” ЕАД, ЕИК 200440635 (след 22.01.2013 г. - „Крам Комплекс Груп” АД) парични средства под формата на компенсация/неустойка по сделка, представляваща покупко-продажба на недвижим имот, съгласно нотариален акт № 9, том I, рег. № 183, дело № 7 от 2012 г., размера и изплащането на която е определено съгласно взето решение, обективизирано в протокол от проведено на 18.04.2012 г. заседание на Съвета на директорите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ, включително завеждане на иск пред компетентния съд за връщане на изплатена при липса на основание за това неустойка в полза на „Крам Комплекс Груп” АД.

2. Задължавам прокуриста на „Булгари Резерв Пропъртис” АДСИЦ, в 1-дневен срок след предприемането на съответните действия по т. 1 от диспозитива на решението за прилагане на принудителна административна мярка да представи в КФН информация за предприетите действия както и всички относими доказателства, в това число копие на искова молба с входящ номер от компетентния съд.

На основание чл. 214, ал. 2 от ЗППЦК, решението за прилагане на принудителна административна мярка подлежи на незабавно изпълнение, независимо дали е обжалвано.

На основание чл. 15, ал. 3 от ЗКФН, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК, решението може да бъде обжалвано по административен ред по реда на АПК пред КФН в 14-дневен срок от съобщаването му.

На основание чл. 15, ал. 4 от ЗКФН, във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК, решението може да бъде обжалвано по съдебен ред пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му, съответно от произнасянето на КФН или от изтичането на срока за произнасяне на КФН, ако решението е било обжалвано по административен ред.

На основание чл. 15, ал. 5 от ЗКФН, обжалването на решението по чл. 15, ал. 4 от ЗКФН не спира изпълнението му.

По административното производство не са правени разноски.

НИКОЛАЙ ПОПОВ

*Заместник – председател на КФН,
ръководещ Управление „Надзор на
инвестиционната дейност“*