

## LIVE ISSUE

### Commercial Register Outside the Courts

Vladimir Penkov  
Milena Gaidarska

1. The stability and the speed of the registration of corporations and of the circumstances subject to registration are of significant importance in a free market economy and especially for the creation of equal and competitive conditions for commercial activity. Slowness, unequal criteria and the lack of unified information system, were obstacles for the improvement of the so-called "administrative environment" of business. The lack of transparency, accountability and analysis of the activity created additional difficulties. The registration procedures created difficulties for the otherwise overwhelmed judicial system and the deficit of sufficiently experienced and specialized people, especially in the absence of a uniform information system, often led to unpredictable delays, although it is fair to note the significant improvement of the courts in recent times.

2. The quick establishment of a uniform registry and the necessity of implementation of electronic document and signature

..... continued on page 3

## АКТУАЛНА ТЕМА

### Търговският регистър извън съдилищата

Владимир Пенков  
Милена Гайдарска

1. Стабилността и бързината при регистрацията на търговските дружества и на подлежащите на регистрация обстоятелства са от съществено значение при свободната пазарна икономика и особено за създаване на равни и конкурентни условия за стопанска дейност.

Бавността, нееднаквите критерии и липсата на единна информационна система пречеха за подобряването на т.нар. „административна среда“ за бизнеса. Липсата на прозрачност, отчетност и анализ от дейността създаваха допълнителни трудности. Регистрационните производства затрудняваха и без това претоварената съдебна система, а дефицитът на достатъчно опитни и специализирани кадри, особено при отсъствието на единна информационна система, често довеждаше до непредсказуеми забавяния, макар да е справедливо да се отбележи големия напредък на съдилищата в последно време.

..... продължава на 3 страница

APRIL

DECEMBER

Bulgarisches  
**Wirtschaftsblatt**  
und Südosteuropäischer Report  
unser Partner

Issue 21  
Circulation 2,200

2006

www.licpenkov-markov.com

#### Live Issue

Commercial Register Outside the Courts

Vladimir Penkov  
Milena Gaidarska ..... 1

#### Opinions

Offset Agreements in Public Procurement Contracts

Ivan Markov ..... 5

The New Concessions Act

Vladimir Penkov ..... 8

#### EU Law

Use of immovable properties on a timeshare basis under EU law

Plamen Stoyanov ..... 11

#### Administrative Law

Legal Regime for the Issuance of Stay Permits for Foreign Citizens

Lilia Banakieva ..... 14

#### Commercial law

Is Non-Cash Contribution of Company Shares Possible?

Svetlin Adrianov ..... 17

New Legislation ..... 20

Question & Answers ..... 22

#### Актуална тема

Търговският регистър извън съдилищата

Владимир Пенков  
Милена Гайдарска ..... 1

#### Мнения

Офсетни споразумения при обществените поръчки

Ivan Markov ..... 5

Новият Закон за концесиите

Vladimir Penkov ..... 8

#### Европейско право

Временно ползване върху недвижим имот по европейското право

Plamen Stoyanov ..... 11

#### Административно право

Режим за издаване на разрешителни за пребиваване на чужденци

Lilia Banakieva ..... 14

#### Търговско право

Апорт на дружествен дял

Svetlin Adrianov ..... 17

Новости в законодателството ..... 20

Въпроси и отговори ..... 22

IN THIS ISSUE • В БРОЯ



**Dear friends,**

*The live issue in this edition comments on what necessitated the removal of the Commercial Register from the court system and whether this was the best decision to make. What is the importance of the unified register, electronic signature and the immediate registration? What do businesses that have already registered need to know in order to protect their rights?*

*The presentation of the principally new, for our legislation, offset (compensatory) agreements will be of interest mainly to foreign participants in specialized public procurement contracts, which deal with the modernization of the military forces.*

*Once again, we pay attention to the new Concessions Act from the point of view of its scope and the necessity for changes in the clauses, which do not guarantee transparency, equal standing and competition for the participants in the procedure.*

*In the column on EU Law we analyze the legal framework governing the use of immovable properties on a timeshare basis as an alternative property right.*

*Special attention is paid to the regime regulating foreign citizens stay in Bulgaria in light of the ever-increasing foreign investments.*

*Especially interesting, from the point of view of corporate and commercial law, is the question whether non-cash contributions of company shares are possible.*

*Keeping up with tradition, we also update our readers with legislation news and with answers to some questions posed by our clients.*

*As always, we count on your recommendations and suggestions, which are always taken into consideration during the editorial process for our future issues.*

*Meanwhile, I remain,*

Sincerely yours,  
Vladimir Penkov

**Уважаеми приятели,**

*В актуалната тема на този брой се коментира какво наложи изваждането на търговския регистър от съда и оказва ли се това най-удачното решение? Какво е значението на единния регистър, електронния подпис и незабавната регистрация? Какво трябва да знаят търговците, които вече са се регистрирали, за да защитят правата си?*

*Представянето на принципно новите за нашето законодателство офсетни (компенсаторни) споразумения ще предизвикат интерес главно на потенциални чуждестранни участници в специалните обществени поръчки, свързани с модернизацията на армията.*

*Отново обръщаме внимание на новия закон за концесиите от гледна точка на неговия обхват и необходимостта от изменение на клаузите, които не гарантират прозрачност на процедурата, както и равнопоставеност и конкурентност на участниците.*

*В рубриката „Европейско право“ се анализират правните рамки на временното ползване на недвижимите имоти като алтернатива на правото на собственост.*

*Специално внимание е отделено на режима за пребиваване на чужденците в страната в светлината на все по-увеличаващите се чуждестранни инвестиции.*

*Особено интересен от гледна точка на дружественото и търговското право е въпросът, може ли дружествен дял да се апортира в търговско дружество.*

*Традиционно запознаваме читателите и с новостите в законодателството, и с отговорите на поставени от клиенти въпроси.*

*Както винаги разчитаме на Вашите препоръки и предложения, които винаги се отчитат при подготовката на следващия брой.*

*Междувременно оставам*

Ваши  
Владимир Пенков

## Editorial Board

**Chairman** Vladimir Penkov

**English Translation and Editing**

Nikolay Ouzounov  
Vera Georgieva

**German Translation and Editing**

Radost Georgieva  
Vladimir Penkov

## Editorial Office

Bl. 22, Entr. A, Izток Dstr.,  
(24, Tzarigradsko shose Blvd.)  
1113 Sofia, Bulgaria  
Tel (00 359 2) 9713935  
Fax (00 359 2) 9711191  
e-mail: lega@bg400.bg;  
www.licpenkov-markov.com

This newspaper is an informational bulletin and is printed for clients, colleague lawyers working in the state and municipal administration and in the private sector, as well as for all other interested readers.

The information contained herewith does not represent a comprehensive study or legal advice and should not be treated in any way as a substitute for professional legal advice regarding specific legal issues.

The published materials represent the personal opinion of the authors and are not binding on the law firm of Penkov, Markov & Partners or its editorial board.

## Редакционна колегия

**Председател** Владимир Пенков

**Английски превод и редакция**

Николай Узунов  
Вера Георгиева

**Немски превод и редакция**

Радост Георгиева  
Владимир Пенков

## Адрес на редакцията

ж.к. Изток, бл. 22, вх.А,  
(бул. Цариградско шосе 24)  
1113 София, България  
Тел (02) 9713935  
Факс (02) 9711191  
e-mail: lega@bg400.bg;  
www.licpenkov-markov.com

Този вестник има характер на информационен бюлетин и е предназначен за клиентите, колегите юристи работещи в държавната и общинска администрация и в частния сектор, както и за всички други заинтересовани читатели.

Съдържащата се информация не представлява изчерпателно изследване или правен съвет и по никакъв начин не може да замести професионалния правен съвет относно конкретни казуси.

Публикуваните материали изразяват личното мнение на авторите и не обвързват Пенков, Марков и Партньори както и редакционната колегия.

## LIVE ISSUE



in the registry procedures, ensuring immediate registration, transparency and economy of the registry procedures, motivated the state administration to insist for removing the Commercial Register from the court system. The offer of some NGO's such as the Bulgarian Chamber of Commerce and Industry and the Bulgarian Industrial Association jointly to organize and finance such a registry based on their positive experience in servicing corporations, unfortunately was not accepted.

3. Eventually, the legislators decided to transfer the Commercial Register to the Registry Agency. The task of maintaining the registry is given to the officials responsible for the registrations who have the status of government employees with legal education.

The lack of sufficient financing, prepared personnel and the necessity such personnel to be recruited and trained from now on, lead to difficulties in the implementation of the new register. The equipment necessary for the functioning of the law is not provided. This can help explain why the initial deadline for entry into force of the law was postponed from 1 October 2006 to 1 July 2007.

4. Although some parties remained reserved with respect to whether the transfer of the Commercial Register to the Registry Agency is the most appropriate decision, we cannot ignore some positive ideas implemented as part of the law, such as:

4. Although some parties remained reserved with respect to whether the transfer of the Commercial Register to the Registry Agency is the most appropriate decision, we cannot ignore some positive ideas implemented as part of the law, such as:

- Implementation of the Uniform Electronic Register, where all applications, court acts and complaints are entered;
- Decision on the request for registration no later than the next working day;
- Immediate issuance of verifications and certificates;
- Introduction of electronic signature and electronic document in the registration procedure;
- The ability for requests and check-ups in electronic format.

## АКТУАЛНА ТЕМА

2. Бързото създаване на единен регистър и необходимостта от въвеждането на електронния документ и подпис в регистърното производство, осигуряващи незабавна регистрация, прозрачност и икономичност на регистърното производство, накараха държавната администрация да настоява за изваждането на Търговския регистър от системата на съдилищата.

Предложението на някои неправителствени организации като БТПП и БСК съвместно да организират и финансират при тях такъв регистър на база досегашния им положителен опит в обслужването на търговците, за съжаление не бе възприета.

3. В крайна сметка законодателите решиха Търговският регистър да премине към Агенцията по вписванията. Функциите по воденето на регистъра са възложени на длъжностни лица по вписванията със статут на държавни служители, притежаващи юридическо образование.

Липсата на достатъчни финанси, подготвени кадри и необходимостта такива тепърва да се подбират и обучават очаквано доведе до затруднение при въвеждането на новия регистър. Не е осигурена и необходимата материална база за функционирането на закона. Това обяснява защо първоначално определения срок за влизане в сила 01.10.2006 се отложи за 01.07.2007.

4. Макар и в някои кръгове да останаха резерви доколко преминаването на Търговския регистър към Агенция по вписванията е най-удачното решение, не могат да бъдат оставени без внимание редица положителни идеи, залегнали в закона, като например:

- Въвеждането на Единен електронен регистър, в който се въвеждат всички заявления, актове на съда и жалби;
- Произнасянето по искането за регистрация не по-късно от следващия работен ден;
- Незабавното издаване на справки и удостоверения;
- Въвеждането на електронен подпис и електронен документ в регистърното производство;

## LIVE ISSUE

5. What do business people need to know with regard to the implementation of the new register?

Local business people and the branches of foreign businesses, which are already registered in the commercial registers at the respective district courts, need to re-register within three years from the entry into force of the new law. Re-registration is free of charge and can be carried out with a application, affidavit of current condition, and current Articles of Incorporation (Incorporation Agreement) of the corporation. In case of coincidence of two or more businesses, which is determined at the time of the submission of petitions for re-registration, the Agency has to send a letter to all parties with coinciding names and must allow the parties two months to apply for a new name. If the party does not apply for a new name in this time period, the Agency completes the registration on its own as it adds the name of the city where the registering District Court is located to the original name of the party.

The Commercial Register Act provides the deadlines during which all businesses have to submit for registration the circumstances that are subject to registration and for the submission of the accepted and audited annual accounting reports. According to the new law, however, non-compliance with the deadlines leads to the imposition of fines from BGN 500 to BGN 1000 in cases of failure to submit a petition for registration on time, and BGN 1,500 to BGN 3,000 for failure to submit of an annual accounting report on time. The introduction of the above sanctions is aimed to discipline businesses, because currently the law-mandated deadlines are not being met.

6. The good intentions of creating common registration procedures governed by clear criteria, mandatory deadlines and modern technologies are evident. It will only be fair to have the Office responsible for registration organize the issuance of registration decisions in other languages according to the businesses' requests, to ensure easy access to all available information, as in the cases of coincidence of the businesses' names during re-registration firms with older initial registration are given priority. In this regard, the law could be changed

## АКТУАЛНА ТЕМА

• Възможността за проверки по електронен път.

5. Какво трябва да знаят търговците във връзка с въвеждането на новия регистър?

Търговците и клоновете на чуждестранни търговци, които са вече регистрирани в търговските регистри при съответните окръжни съдилища, следва да се пререгистрат в тригодишен срок от влизането в сила на новия закон. Пререгистрацията е безплатна и се извършва на база заявление, удостоверение за актуално състояние и актуален Устав (Дружествен договор) на дружеството. В случай на съвпадение на фирмите на двама или повече търговци, установено при подаването на заявления за пререгистрация, агенцията изпраща съобщение на всички търговци със съпадащо име, като предоставя на търговеца, заявил пререгистрацията, двумесечен срок за заявяване на нова фирма. Ако търговецът не заяви нова фирма в този срок, агенцията служебно извършва регистрацията, като към досегашното наименование на търговеца прибавя населеното място на окръжния съд по първоначалната регистрация.

В закона за търговския регистър са възпроизведени сроковете, в които търговците следва да заявят за вписване обстоятелствата, подлежащи на вписване и за представяне на приетите и одитирани годишни счетоводни отчети. По новата уредба, обаче, неспазването на тези срокове вече е свързано с налагането на глоби от 500 до 1 000 лева при неподаването на заявление за вписване в срок, съответно 1 500 – 3 000 лева за непредставяне в срок на годишен счетоводен отчет. Въвеждането на горните санкции би следвало да дисциплинира търговците, тъй като до момента предвидените в закона срокове не се спазват.

6. Очевидни са добрите намерения за създаване на обичайно регистърно производство, подчинено на ясни критерии, задължителни срокове и модерни технологии. Може да се препоръча допълнително Службата по вписванията да организира издаването на регистрационни решения на други желани езици по искане на търговците, да се осигури лесен достъп до цялата

## LIVE ISSUE

---

if necessary. Only time will tell whether the state administration will succeed in dealing with this challenge, because the difficulties so far beg the question whether if the legal system was financed and the Code of Civil Procedure was respectively amended, the necessary changes could not have been implemented as part of the legal reform with a better outcome.

## OPINIONS

---



### Offset Agreements in Public Procurement Contracts

*Ivan Markov*

Bulgaria's NATO membership has imposed the necessity of comprehensive modernization of the Bulgarian armed forces and a substantial part of this process involves the delivery of new military equipment.

Ambitious projects for supply of modern military equipment to the Army, Navy and the Air Force are currently under way. These projects are carried out in the form of public procurement contracts, which exclude the general applicability of the Public Procurement Act, since these forms of procurement are related to Bulgaria's defense and national security and are related to the supply of equipment and services in connection with the arms, explosives, and military equipment production and trade, and, therefore, are subject to special treatment.

The special character of the above-mentioned procurement deals requires the application of special rules for their implementation, which can be found

## АКТУАЛНА ТЕМА

---

налична информация, както при съвпаденията на фирмите на търговците при пререгистрацията, предимство да имат търговците с по-стара първоначална регистрация, което само ще е справедливо. Ако е необходимо включително и в тази връзка би следвало да се измени закона.

Само времето ще покаже дали държавната администрация ще съумее да се справи с поставеното предизвикателство, защото досегашните трудности поставят въпроса, дали ако беше финансирана съдебната система и изменен съответно ГПК, необходимите промени не можеха да се извършат в рамките на съдебната реформа с по-добър ефект.

## МНЕНИЯ

---

### Офсетни споразумения при обществените поръчки

*Иван Марков*

Членството на България в НАТО наложи необходимостта от всеобхватна модернизация на българската армия, съществена част от която е доставката на нова военна техника.

В ход са амбициозни проекти за доставка на модерна военна техника за сухопътните, морските и военно-въздушните сили. Тези проекти се осъществяват чрез обществени поръчки, при които се изключва общата приложимост на Закона за Обществените поръчки, тъй като поръчките са свързани с отбраната и сигурността на България и се отнасят до доставка на съоръжения и услуги, свързани с производството и търговията с оръжия, боеприпаси и военна техника и поради това се третират като специални.

Особеният характер на посочените обществени поръчки изисква прилагането на особени правила за тяхното провеждане, които се съдържат в Наредба за Условията и реда за възлагане на специални обществени поръчки (приета с ПМС 233/2004 г., в сила от 01.10.2004 г.).

## OPINIONS

in the Ordinance on the Conditions and Procedure of Special Public Procurement Contracts (233/2004 in force as of 1 October 2004).

One of the most important specifics of this special ordinance is the regulation of compensatory (offset) agreements (OA) as an inseparable part of the special public procurement contract. The OA is always required when the contract is performed by a foreign party and the value of the contract is over BGN 10,000,000 net of VAT. In such cases, the candidates for the special public procurement contracts are required to submit an offset offer, which is evaluated by separate experts and carries a weight at the final evaluation of the whole offer of not less than 20%.

OA's subject-matter is the execution by the contractor of the special public procurement contract of offset obligations, together with and in addition to its obligations under the public procurement contract.

The substantive contents of the OA include the following elements:

- Value of the agreement. The value cannot be less than eighty percent of the total value of the special public procurement contract and constitutes the total value of the offset direct and indirect obligations multiplied by the corresponding offset coefficients.
- Subject-matter of the offset obligations – direct and indirect. The direct offset obligations are related to the primary subject-matter of the public procurement contract, while the indirect offset obligations include all other obligations outside the direct obligations (for example new investments in the sectors and projects suggested by the Ministry of Economy and Energy, export of Bulgarian goods, awarding rights over industrial sites, etc.). For each of the direct and indirect obligations, an offset project must be prepared with a detailed description of the activity, deadlines, and the stages for implementation, the offset beneficiaries, the

## МНЕНИЯ

Една от най-важните особености на тази специална нормативна уредба е регламентирането на компенсаторните (офсетни) споразумения („ОС“) като неразделна част от специалната обществена поръчка. Сключването на ОС се изисква винаги, когато изпълнител на поръчката е чуждестранно лице и стойността на поръчката е над 10 000 000 лева без ДДС. В тези случаи кандидатите за спечелване на специална обществена поръчка са длъжни да подадат и офсетно предложение, което се оценява от отделни експерти и има тежест при крайната оценка на цялостната оферта не по-малко от 20%.

ОС има за предмет извършване от страна на изпълнителя на специална обществена поръчка на офсетни задължения, наред и в допълнение към задълженията му по договора за възлагане на специалната поръчка.

Същественото съдържание на ОС включва следните елементи:

- Стойност на споразумението. Тя не може да бъде по-малка от осемдесет на сто от общата стойност на специалната обществена поръчка и представлява общата стойност на офсетните директни и индиректни задължения умножена по съответни офсетни коефициенти.
- Предмет на офсетните задължения – директни и индиректни. Директните офсетни задължения са такива, свързани с основния предмет на договора за възлагане на специална обществена поръчка, а индиректните офсетни задължения включват всякакви други задължения извън директните (например нови инвестиции в предложени от Министъра на икономиката и енергетиката сектори и проекти, експорт на български стоки в чужбина, предоставяне на права върху обекти на индустриална собственост и др.). За всяко от директните и индиректни задължения се изготвя офсетен проект с подробно описание на дейността, сроковете и фазите за осъществяването, офсет-получатели-

## OPINIONS

goods and services involved and so on.

- Deadline and plan for performance of the offset obligations – no longer than ten years.
- Offset Coefficients. The offset coefficient is a number from 0.5 to 5.0, which shows the increase of the nominal value of the offset obligation with the economic benefits from its performance. The coefficients for the direct offset obligations are determined by the Minister of Defense, while the indirect obligations are determined by the Minister of Economy and Energy.
- Third-party contractors of offset obligations – these are parties which have entered into a separate contract with the party performing the special public procurement contract, and pursuant to which they carry out separate offset obligations. These parties must be approved by the Ministry of Defense and the Ministry of Economy and Energy.
- Responsibility for Non-Performance of offset obligations. Failure to perform is most often penalized with a default payment of 5% of the value of the defaulted project, as such payment does not release the party from its obligation to perform. If the penalty is not paid on time, the good performance guarantee is retained.
- Guarantee type and amount for the performance of offset obligations. Usually, the bank guarantee is from a first-rate bank in the amount of 5% of the value of the offset agreement.

The offset agreement enters into force at the time of its signing, the signing and entry into force of the special public procurement contract and with the issuance of good performance bank guarantee. On the other hand, the entry into force of the offset agreement is a condition for the entry into force of the special public procurement contract.

The performance of the offset obligations is reported for separate projects according to special report forms and is accepted by the Ministry of Defense for the direct offset obligations and by the Minis-

## МНЕНИЯ

те, засегнатите стоки и услуги, и.т.н.

- Срок и схема за изпълнение на офсетните задължения – не по-дълъг от десет години;
  - Офсетни коефициенти. Офсетният коефициент е число от 0,5 до 5, което показва увеличението на номиналната стойност на офсетното задължение с икономическите ползи от изпълнението му. Коефициентите за директните офсетни задължения се определят от Министъра на отбраната, а за индиректните – от Министъра на икономиката и енергетиката.
  - Трети страни-изпълнители на офсетни задължения – това са лица, с които изпълнителят на специалната обществена поръчка е сключил отделни договори, по силата на които те изпълняват определени офсетни задължения. Тези лица подлежат на одобрение от Министерство на отбраната и Министерство на икономиката и енергетиката.
  - Отговорност при неизпълнение на офсетни задължения. Неизпълнението е свързано най-често с неустойка в размер на 5% от стойността на неизпълнението, без това да освобождава изпълнителя от задължението му да изпълни. Ако неустойката не бъде платена в срок, усвоява се гаранцията за добро изпълнение.
  - Вид и размер на гаранцията за изпълнение на офсетните задължения. Обикновено става дума за банкова гаранция от първокласна банка в размер на 5% от стойността на ОС.
- ОС влиза в сила с подписването му, подписването и влизането в сила на договора за възлагане на специална обществена поръчка и с представянето на банковата гаранция за добро изпълнение. От друга страна влизането в сила на ОС е условие за влизане в сила на договора за възлагане на специална обществена поръчка.
- Изпълнението на офсетните задължения се отчита по отделни проекти съгласно специални отчетни форми и се приема от Министерство-

## OPINIONS

try of Economy and Energy for the indirect obligations. Furthermore, the contractor has the duty to present to the Ministry of Defense and the Ministry of Economy and Energy six-monthly and yearly reports for the performance of the offset obligations.

The good knowledge of the requirements of the offset agreement will allow the potential candidates to submit a competitive and well-grounded offset offer, which in all cases will improve significantly the overall evaluation of the general offer and thus the chances for winning the bid for the special public procurement contract.

### The new Concessions Act

*Vladimir Penkov*

1. With the coming into force of the new Concessions Act (the Act), the question whether this Act was necessary in order to meet the recommendations and requirements of the European Union becomes irrelevant. The question that deserves more attention is whether, at the time of Act's passing, the necessary editorial changes were made, whether the changes ensure publicity and transparency, free and fair competition, as well as equal consideration of all candidates and participants in the relevant procedures.

2. The positive feature is that many of the problematic definitions have been dropped or modified respectively, as a result of which the draft of the Act which has been passed is much more in tune with the goals established by this law.

3. The Act, however, is not consistent in terms of its scope. On the one hand, it was proper to include the objects of exclusive state ownership; however, it is unclear why monopoly state activities (as long as they exist or are likely to occur) were excluded

## МНЕНИЯ

то на отбраната за директните офсетни задължения и от Министерството на икономиката и енергетиката за индиректните. Наред с това, изпълнителят е длъжен да предостави на Министерството на отбраната и Министерството на икономиката и енергетиката годишни и шестмесечни доклади за изпълнението на офсетните задължения.

Доброто познаване на изискванията, свързани с ОС е предпоставка за представяне от страна на потенциалните кандидати на едно конкурентно и сериозно обосновано офсетно предложение, което във всеки случай ще подобри съществено общата оценка на офертата, а оттам - шансовете за спечелване на специалната обществена поръчка.

### Новият Закон за концесиите

*Владимир Пенков*

1. С влизането в сила на новия закон губи значение въпросът, дали изобщо е бил необходим с оглед да отговорим на препоръките и изискванията на ЕС. Повече заслужава внимание въпросът, дали към момента на неговото приемане са били направени необходимите редакционни изменения, осигуряване на публичност и прозрачност, свободна и лоялна конкуренция, както и равнопоставеност на всички кандидати и участници в процедурите.

2. Позитивното е, че действително много от формулировките, предизвикващи безпокойство, са отпаднали, респективно са били изменени, поради което приетата редакция на закона в много по-голяма степен отговаря на посочените в него цели.

3. В закона обаче няма последователност по отношение на неговия обхват. От една страна правилно се включиха обектите на изключителната държавна собственост, но неразбираемо защо се изключи от обхвата монополната държавна



## OPINIONS

from the scope of the Act. Precisely this is the permissible scope of the law according to Art. 17 and Art. 18 of the Bulgarian Constitution.

Besides that, ill-grounded and even unconstitutionally, the Act includes construction works and services, as well as objects of private, state and municipal property and the property of public organizations and their associations. One would expect these activities to be fully addressed by the Public Procurement Act. Possible conflict between the two Acts could create undesired difficulties for both parties, especially if the ongoing procedures are substantially different.

4. Despite the formal requirement for the existence of circumstances which threaten the state (Art. 69), the provision for amendment and supplementing of already concluded concession agreements with unclear criteria creates conditions for changes in the requirements, which are in violation of the principles of transparency and equal standing.

5. The possibility of transfer of concession rights to third parties was properly limited, as this is now allowed only for assignees of the concessionary.

6. Despite the useful specifications which were made, we remain unsatisfied that during the competitive interview procedure with the candidates the possibility for impermissible change of the already announced conditions of the concession, remains an option. Because of this, it is possible that after the beginning of the concession procedure, but before the submission of the offer, to have an instance where the conditions of the concession are substantially changed, which would result in the exclusion of potential candidates, who under the changed conditions would have participated in the competitive interview. The fact of the publishing of the amendments in The State Gazette practically would hardly rekindle the interest of a candidate that has already given up, which in itself tilts their equal footing. However, the latter candidate, since it has not participated in the competitive interview

## МНЕНИЯ

дейност, доколкото все още я има или не е изключено да възникне. Именно това е допустимият обхват съгласно чл. 17 и 18 от българската Конституция.

За сметка на това необосновано и дори противоконституционно предметът включва строителството и услугите, както и обекти на частна държавна и общинска собственост и собствеността на публичноправни организации и техни объединения. Тези дейности би следвало изчерпателно да се уреждат в Закона за обществените поръчки. Евантуалната колизия между двата закона би могла да породи нежелани за двете страни трудности, особено ако провежданите процедури съществено се отличават.

4. Въпреки формалното изискване за наличие на обстоятелства, застрашаващи държавата (чл. 69), уредбата за изменение и допълнение на вече сключени концесионни договори с неясните критерии създава предпоставки за практически последващи промени на условията в нарушение на принципите за транспарентност и равнопоставеност.

5. Правилно беше ограничена възможността за прехвърляне на концесионните права на трети лица, като това се допуска само спрямо правоприменици на концесионера.

6. Въпреки направените полезни уточнения остава неудовлетворението, че при процедурата „състезателен диалог“ продължава да се предвижда възможност за недопустима подмяна на предварително обявени условия на концесия след водените с кандидатите разговори. Поради това е възможна хипотеза след началото на процедурата, но преди подаването на офертата, да се изменят съществено условията на концесията, и така от участие в процедурата да се изключат потенциални кандидати, които при изменените условия биха участвали в състезателния диалог. Фактът на обнародване в Държавен вестник на измененията практически трудно ще върне

## OPINIONS

does not have the right to submit an offer, which puts to question these principles.

7. We can view positively the specification according to which the time limits of the concessionary procedures commence on the date of publication in The State Gazette and not from the time of the submission of the concessionary announcements. This improvement guarantees publicity and equal standing.

8. The Act anticipates a scenario in which a concession can be given without the determination of legal and technical parameters. These parameters, however, are the core of the subject matter and the conditions of the concession. How would transparency and equal standing be guaranteed in such cases?

9. The law in its present form not only does not set out accurate and clear conditions which allow the grantor to take on some of the expenses for the management and maintenance of the object of the concession, but it removes the 50% restriction provided in the draft. This is a non-market mechanism, which creates the danger of subjectivism, lack of transparency and unequal standing for the participants. Further, it should be kept in mind in such cases are the participants in the different procedures, which only increases the social significance of the weaknesses outlined above.

Considering all of these observations, I can conclude that the adopted piece of legislation has significant weaknesses, which necessitate urgent amendments in order not to discredit the announced principles of publicity, transparency, free and fair competition, and equality of the participants.

## МНЕНИЯ

интереса на отказалия се вече кандидат, което само по себе си ги прави неравнопоставени. Но последният, тъй като не е участвувал в състезателния диалог дори няма право да подава вече оферта, което поставя под съмнение действието на посочените принципи.

7. Позитивно може да се отчете уточняването, че сроковете по концесионните процедури започват да текат от датата на обнародване в Държавен вестник, а не от момента на депозирането на обявленията. Така се гарантират публичността и равнопоставеността.

8. Законът предвижда хипотеза, при която може да се предоставя концесия без да се предвиждат правни и технически рамки на същата. Тези рамки обаче са сърцевината на предмета на концесията и условията за същата. Как ще се гарантира транспарентност и равнопоставеност в тези случаи?

9. Законът в сегашната редакция не само не предвижда точни и ясни условия, при които концедентът може да поеме част от разходите по управление и поддръжка на обекта на концесията, но и премахне предвиденото в проекта 50%-тно ограничение. Това е непазарен механизъм, създаващ опасност от субективизъм, нетранспарентност и неравнопоставеност на участниците. При това в този случай следва да се имат предвид участниците в различни процедури, което само засилва общественото значение на визираните слабости.

Посоченото ми дава основание да обобщя, че приетият закон съдържа съществени слабости, които налагат бързото им изменение и допълнение с оглед да не се дискредитират обявените принципи на публичност и прозрачност, свободна и лоялна конкуренция и равнопоставеност на участниците.

## EU LAW



### Use of immovable properties on a timeshare basis under EU law

*Plamen Stoyanov*

In light of Bulgaria's forthcoming accession to the EU and the extremely fast developing tourist industry in the country, the issue of offering contracts for the right to use immovable properties on a timeshare basis is likely to become increasingly pressing. Using such contracts, according to which clients may acquire the right to use a villa at the sea side or in the mountains for a week during the year, foreign tourists who do not have the necessary means to purchase real estate or do not wish for various reasons to use the services of the various hotels at the Bulgarian sea side and mountain resorts can be lured in the country.

The basis for the legal framework with regard to the above-mentioned contracts is laid out in the Directive 94/47/EC of 26 October 1994 ("The Directive") regarding contracts for the right to use immovable properties on a timeshare basis. What should be kept in mind is that the scope of the Directive covers contracts with duration of at least 3 years and time of use at least one week per year. The subject matter regulated by the Directive is these aspects of the contracts which relate to the constituent parts of the contract, to the conditions for communicating the information to the clients and to the procedures and arrangements for cancellation and withdrawal from the contract.

Regardless of the Member State where the immovable properties are located, the vendor is under an obligation to provide every potential client with a document, which in addition to the general description of the property includes, at a minimum, brief and accurate information on the elements of the potential future contract, as well as on the means of obtaining additional information. All of the information, which has to be included in the document, represents an integral part of the agreement, while

## ЕВРОПЕЙСКО ПРАВО

### Временно ползване на недвижим имот по европейското право

*Пламен Стоянов*

В светлината на предстоящото присъединяване на България към Европейския съюз и изключително бързото развитие на туризма в страната, възможно е въпросът за предлагането на договори, свързани с придобиването на право на временно ползване на недвижимата собственост да стане все по-актуален. Посредством такъв договор, по силата на който клиентът придобива правото на ползване - например върху вила на морето или в планината за една седмица през годината, могат да бъдат привлечени чуждестранни туристи, които не разполагат с необходимите средства за закупуване на собствен недвижим имот или пък не желаят по различни причини да използват услугите на многобройните хотели по Българското Черноморие или планински курорти.

Основата на правната рамка по отношение на споменатите договори е залегнала в Директива 94/47/ЕО от 26 октомври 1994 година („Директивата“) относно договорите за придобиване на право на временно ползване на недвижимата собственост. Следва да се има предвид, че в обхвата на Директивата попадат договори с продължителност минимум три години и време на ползване най-малко една седмица на всяка година. Предмет на регулиране в Директивата са само тези аспекти от договорите, които се отнасят до информацията за съществените елементи на договора, до условията за предоставяне на тази информация на клиентите и до процедурите и условията за анулиране и отмяна на договора.

Независимо в коя държава членка на Европейския съюз се намира недвижимият имот, продавачът е длъжен да предостави на всеки потенциален клиент документ, който в допълнение към общото описание на съответния недвижим имот предоставя минимум кратка и точна информация за елементите на евентуалния бъдещ договор, както и за начините по които може да бъде получена допълнителна информация. Цялата информация, която трябва да бъде предос-

## EU LAW

the advertising materials regarding the immovable property need to show the possibility for acquiring the document.

The Directive requires that the contract for the right to use immovable properties on a timeshare basis has to be in writing and, at a minimum, has to contain the following elements:

- Information identifying the participating parties;
- The nature of the right, which is the subject of the contract and a clause regarding the requirements which deal with the enforcement of this right on the territory of the Member State where the immovable property is located;
- An accurate description of the property and its location;
- When the property is under construction, it is necessary that the following information be presented: 1) the state of completion, 2) reasonable estimate regarding the deadline for the completion of the construction, 3) information regarding the construction permit and the competent body that has issued such a permit, 4) the current state of completion of the services rendering the property fully operational (such as gas, electrical system, plumbing and telephone connections), 5) warranty regarding the completion of the construction or a guarantee regarding the restitution of all payments, in case the construction is not completed, and if necessary – the conditions governing the fulfillment of these warranties and guarantees.
- Services (lighting, plumbing, maintenance, waste collection) which are or may be accessible by the purchaser, as well as common facilities (swimming pool, sauna, etc.) which are or may be accessible by the purchaser, plus the conditions for accessibility;
- The principles, on the basis of which the maintenance and repairs of the immovable property, and its management will be based;
- The exact time-frame, during which the right specified in the contract may be exercised, and, if

## ЕВРОПЕЙСКО ПРАВО

тавена в документа, съставлява неразделна част от договора, а рекламите относно съответната недвижима собственост трябва да посочват възможността за получаването на този документ.

Директивата предвижда писмена форма за действителност на договора за придобиване правото на временно ползване на недвижима собственост и следните минимално изискуеми елементи към съдържанието му:

- Идентификационни данни относно страните;
- Естеството на правото, което е предмет на договора и клауза за условията, уреждащи упражняването на това право в рамките на територията на държавата членка, в която се намира съответната собственост;
- Точно описание на недвижимата собственост и местонахождението ѝ.
- Когато недвижимата собственост е в процес на строителство, необходимо е да се посочат: 1) стадия на завършване, 2) разумна преценка относно крайния срок за завършване на строителството, 3) данни за разрешителното за строеж и за съответния компетентен орган, който го е издал, 4) стадия на завършване на услугите, привечащи съответния обект в пълна експлоатация (газ, електричество, вода и телефонни връзки), 5) гаранция относно завършването на строителството или гаранция относно възстановяването на всички направени плащания, ако обектът не бъде завършен, и при необходимост - условията, уреждащи изпълнението на тези гаранции.
- Услугите (осветление, вода, поддръжка, смет), до които купувачът има или може да има достъп, както и общите удобства (плувен басейн, сауна, т.н.), до които купувачът има или може да има достъп, и при какви условия;
- Принципите, въз основа на които ще бъдат уредени поддръжката и ремонта на недвижимата собственост и нейното управление и ръководство;
- Точният срок, в рамките на който правото, което е предмет на договора може да бъде упражнено и, при необходимост, продължителността

## EU LAW

necessary, its duration, including the date on which the purchaser may exercise its contractual right;

- The price payable by the purchaser to exercise its contractual right; the amount to be paid for the use of the common facilities and services; the basis for calculation of the fees related to the occupancy of the property, the mandatory, legally mandated taxes and the administrative overhead;
- A clause providing that the acquisition would not lead to expenses, fees and obligations, apart from those specified in the contract;
- A clause regarding the possibility for participation in a scheme for exchange or resale of the contractual rights, as well as all expenses involved in the plan for exchange and/or resale, which are necessary to be arranged by the vendor or by a third party designated by the vendor in the contract;
- Information on the right of the purchaser to cancel or withdraw from the contract as well as indication of the party to whom any letter of cancellation or withdrawal should be sent; specific instructions on the nature and the amount of the expenses, which the purchaser is obligated to cover if the purchaser exercises its right of withdrawal; where appropriate, information regarding the conditions for the cancellation of the credit agreement related to the contract in case of cancellation or withdrawal from the contract;
- Time and place of signing of the contract by all the parties.

In case the contract does not include the minimum mandatory clauses at the time of the signing by both parties, the buyer has the right to cancel the contract within three months from the date of signing. Additionally, the purchaser has the right within ten days from the day of the signing of the contract, to withdraw from the contract without providing an explanation even if the contract has no irregularities. During the latter time-frame, the Directive requires the Member States to introduce a ban on all advance payments by the purchaser.

## ЕВРОПЕЙСКО ПРАВО

му, включително и датата, на която купувачът може да започне да упражнява договорното си право;

- Цената, която купувачът трябва да плати за упражняване на договорното си право; сумата, дължима за използване на общите удобства и услуги; базата за изчисляване на таксите, свързани с обитаването на собствеността, задължителните законни данъци и такси и административните режимни (управление, поддръжка, ремонт);
- Клауза, постановяваща, че придобиването няма да доведе до разходи, такси или задължения, освен тези, уточнени в договора;
- Клауза относно възможността за участие в схема за замяна или препродажба на договорните права, както и всички разходи, включени в схемата за замяна и/или препродажба, които е необходимо да бъдат уредени от продавача или от трета страна, посочена от него в договора;
- Информация за правото на купувача да анулира или да се оттегли от договора и посочване на лицето, на което трябва да бъде изпратено известието за анулирането или оттеглянето; точно указание на естеството и размера на разходите, които купувачът ще бъде задължен да покрие, ако упражни правото си на оттегляне; при необходимост, информация относно условията за анулиране на договора за кредит, свързан с договора, в случая на унищожаване на договора или на оттегляне от него;
- Датата и мястото на подписване на договора от всяка една от страните.

В случай, че договорът не включва минимално задължителните елементи към момента на подписването му от двете страни, купувачът има правото да го унищожи в рамките на три месеца. Също така, купувачът има право в 10-дневен срок от деня на подписване на договора да се оттегли от него, без да посочва причини за оттеглянето и без договорът да има някакви недостатъци. В рамките на последния срок Директивата предписва на държавите членки въвеждането на забрана на всякакви авансови плащания от страна на купувача.

## EU LAW

With the withdrawal from the contract agreement, the purchaser incurs the obligation to pay the prescribed in the agreement contractual expenses. In case the contract does not provide for the payment of such expenses, as well as in case of cancellation of the contract, the purchaser does not owe any compensation.

The clauses of the Directive are aimed to establish a minimum basis of common rules, which guarantee the proper operation of the internal market and through this market to ensure better protection of purchasers' rights. The Member States, including Bulgaria after its accession on 01.01.2007, have to undertake the necessary measures to implement the requirements of the Directive in their national legislation, which will provide a higher security and an impetus for the development of the tourist industry.

## ADMINISTRATIVE LAW



### Legal Regime for the Issuance of Stay Permits for Foreign Citizens

*Lilia Banakieva*

Over the last few years Eastern Europe, and more specifically Bulgaria, has established itself as one of the main investment destinations for large European and other global companies, and investment funds not only in the real estate business.

It is quite natural that these companies and investment funds wish to employ not only young and qualified Bulgarian specialists, but also wish to manage and control their business with the help of their own managers with proven experience and abilities. In light of this, the question of the legal framework governing the stay of foreign citizens in the Republic of Bulgaria becomes increasingly relevant.

## ЕВРОПЕЙСКО ПРАВО

При оттегляне от договора за купувача възниква задължение за заплащане на предвидените в договора разходи. В случай, че договорът не предвижда заплащането на такива разходи, както и при унищожаване на договора, купувачът не дължи обезщетение.

Разпоредбите на Директивата са насочени към установяването на минимална база от общи правила, които да гарантират правилното функциониране на вътрешния пазар и посредством него - по-добра защита на интереса на купувачите. Държавите членки на Европейския съюз, включително и България след евентуалното присъединяване на 01.01.2007 г., следва да приемат необходимите мерки за въвеждане на правилата на Директивата в националните законодателства, което би дало по-голяма сигурност и тласък за развитието на туристическия бранш.

## АДМИНИСТРАТИВНО ПРАВО

### Режим за издаване на разрешителни за пребиваване на чужденци в страната

*Лилия Банакиева*

В последните години Източна Европа и по-специално България се утвърди като една от основните инвестиционни цели на големите европейски и световни компании и инвестиционни фондове, и то не само в областта на инвестициите в недвижими имоти. Съвсем естествено, желанието на тези компании и инвестиционни фондове, наред с привличането на млади и качествени български специалисти, е дейността им в страната да бъде управлявана и контролирана от техни мениджъри с доказан опит и способности. С оглед на това, особена актуалност придобива въпросът относно режимът за пребиваване на чужденци на територията на Република България.

Действащият режим за пребиваване в България предвижда задължение за чужденците, които

## ADMINISTRATIVE LAW

The existing law governing foreigners' stay in Bulgaria requires foreign citizens who want to remain in the country for a longer period of time to receive the stay permit from the office of administrative control of foreigners.

The stay permit may be short term or long term. Practice in this area shows that the most convenient option for foreign citizens who want to remain in the country for a longer period of time is to apply for a stay permit for a term of one year. The procedure for the issuance of such a permit is strictly formal, and the competent authority which issues such a permit is the respective regional subdivision of the Migration Service at the Ministry of Interior.

In order to receive a long term stay permit, foreign citizens need to submit an application which must be accompanied by documents for traveling abroad. Regardless of the reasons for the application for a stay permit, all foreign citizens must present a proof of a residence in Bulgaria (for example a lease by the foreign citizen or his/hers local employer or a contract for the purchase of an apartment or a house), as well as a proof for sufficient funding for the period of stay in Bulgaria.

Depending on the reasons for requesting a stay permit, foreign citizens may have to prepare an additional set of documents. For example, foreigners who are managers or directors of local legal entities need to present a certificate on the current condition of the entity, the decision for their hiring at their present position, a certificate from the tax authorities that the entity does not have outstanding tax obligations, etc. In contrast to the directors/procurators of commercial enterprises that are registered in Bulgaria, foreigners who want to work in Bulgaria on the basis of employment contract need to apply for and receive a work permit for employment in Bulgaria before they apply for a stay per-

## АДМИНИСТРАТИВНО ПРАВО

искат да пребивават в страната за по-продължителен период от време да получат от службите за административен контрол на чужденците издаване на разрешително за пребиваване.

Разрешителното за пребиваване може да бъде краткосрочно или дългосрочно. Практиката показва, че най-удобно за чужденците, които искат да пребивават в страната за по-дълъг период от време е да кандидатстват за издаване на разрешително за срок до 1 година. Процедурата за издаване на такова разрешително е строго формална, а компетентен орган да издаде разрешителното е съответното регионално звено „Миграция“ към МВР.

За получаване на разрешение за продължително пребиваване чужденците подават молба по образец и задължително представят документ за задгранично пътуване. Независимо от основанието, на което се иска издаването на разрешително за пребиваване, чужденците задължително следва да представят доказателства за осигурено жилище в страната (например договор за наем, сключен от чужденеца или местния работодател или договор за покупко-продажба на жилище), както и доказателства за наличие на средства за издръжка за времето на престой в България.

В зависимост от основанието, на което се иска издаването на разрешително за пребиваване, чужденците следва да подготвят и допълнителен набор от документи. Например, чужденци вписани като управители на местно юридическо лице следва да представят удостоверение за актуално състояние на дружеството, решение за вписването им като управители, удостоверение от данъчните органи, че дружеството няма неплатени данъчни задължения и др. За разлика от управителите/прокуристите на търговските дружества, регистрирани в страната, чужденците, които искат да работят в България въз основа на трудово правоотношение

## ADMINISTRATIVE LAW

mit. The competent authority for the issuance of work permits is the National Employment Agency at the Ministry of Labor and Social Policy.

The Law on Foreign Citizens in the Republic of Bulgaria requires foreigners who want to carry out commercial activity in Bulgaria to present a document certifying that as a result of such activity they have created at least ten jobs for Bulgarian citizens. After the latest amendments to the law, this requirement was dropped with respect to citizens of the EU member states as well as citizens of countries members of the European Economic Area.

What is peculiar about this procedure is that foreign citizens who want to receive a stay permit need to be issued a long-term visa (a D Visa), which is being issued by the Bulgarian embassies and consulates abroad. A D Visa gives foreign citizens the right to a single entry in Bulgaria and loses its validity upon first departure from the country. This is why foreigners need to apply for stay permit immediately after they enter the country.

The administrative body has 7 working days to review the submitted documents. If the competent authorities issue a stay permit, the foreign citizen has to apply immediately for the issuance of an ID Card. The minimum time-frame for the issuance of an ID card to a foreign citizen is 15 calendar days.

## АДМИНИСТРАТИВНО ПРАВО

следва преди да подадат документи за издаване на разрешение за пребиваване да са получили разрешение за работа в страната. Компетентна да издава разрешения за работа е Агенцията по заетостта към Министерството на труда и социална политика.

Законът за чужденците в Република България предвижда задължение за чужденците, които искат да развиват търговска дейност в страната да представят документ, че в резултат на тази дейност са разкрити най-малко 10 работни места за български граждани. С последните изменения на закона това изискване отпадна за гражданите на държавите членки на Европейския съюз, както и за гражданите на другите държави членки на Европейското икономическо пространство.

Особеното при тази процедура е, че чужденците, които искат издаване на разрешително за пребиваване в страната, следва да притежават виза за дългосрочно пребиваване (тип Д), която се издава от дипломатическите или консулски представителства на България в чужбина. Тази виза дава право на чужденеца да влезе еднократно в страната и се анулира при първото напускане на територията ѝ. Ето защо чужденците следва да подават необходимите документи за издаване на разрешително за пребиваване веднага след влизане в страната.

Срокът за разглеждане на документите от административните органи е 7 работни дни. В случай, че компетентните органи издадат разрешение за пребиваване чужденецът следва незабавно да подаде документи за издаване на лична карта на чужденец. Минималният срок за издаване на лична карта на чужденец е 15 календарни дни.



## COMMERCIAL LAW



### Is Non-Cash Contribution of Company Shares Possible?

*Svetlin Adrianov*

With the development of market relationships in Bulgaria and the increasing activity of economic players, the necessity for various and flexible forms of raising capital needed by companies, registered and operating pursuant to the Commerce Act, is substantially increasing. This necessity was already acknowledged by the lawmakers, when the Act was passed in 1992, with the inclusion of the provisions of Arts. 72 and 73 of the Commerce Act. Articles 72 and 73 create and regulate the possibility for company capital to be raised not only by cash but also by non-cash contributions.

The Act does not define the non-cash contribution, but theory and practice accept that the main characteristic of the contribution is that it is a property right and that this right is different from a monetary right, but is measurable in monetary terms. Judicial practice and theory have come together in the opinion that future labor or services cannot constitute non-cash contributions.

From this point on, however, the silence of the law regarding the subject of the non-cash contributions, or more precisely, the partial enumeration of only some of the possibilities (e.g. real estate) in light of the creation of a special regime for their contribution, creates the prerequisite not only for different theoretical points of view, but, even worse, for uncertainty in commercial dealings due to the unpredictability of the interpretation of the law from the courts controlling the registration process and, therefore, uncertainty in the process of making non-cash contributions.

Thus, even though in theory the definition of the non-cash contribution is widely accepted as a property right, measurable in monetary terms, in

## ТЪРГОВСКО ПРАВО

### Възможен ли е апорт на дружествен дял?

*Светлин Адриянов*

С развитието на пазарните отношения в България и нарастващата активност на стопанските субекти, все повече нараства и необходимостта от разнообразни и гъвкави форми на осигуряване необходимия капитал за търговските дружества, регистрирани и действащи съобразно Търговския закон. Тази необходимост е отчетена по принцип от законодателя още при създаването на закона през 1992 г. с включването в него на разпоредбите на чл. 72 и 73 от Търговския закон. С тях се създава и урежда възможността капиталът на търговските дружества да бъде формиран не само чрез парични, но и чрез непарични вноски.

Законът не съдържа определение за непарична вноска, но в практиката и теорията се приема, че основните белези на вноска е, че тя има за предмет имуществено право, и че обектът на това право е различен от пари, но е оценен в пари. Съдебната практика и теорията се обединяват в становището, че апортът не може да има за предмет бъдещ труд или услуги.

Оттук нататък, обаче, мълчанието на закона по отношение на предмета на непаричните вноски, или по скоро неизчерпателното изброяване на някои само възможни обекти (напр. недвижими имоти) с оглед създаването на специален режим за тяхното апортиране, създава предпоставки не само за разнобой в теорията, но, което е по-лошо, за несигурност в търговския оборот, дължаща се на непредвидимостта на тълкуването на закона от страна на съдилищата, контролиращи регистрационния процес, а посредством него и възможностите за реализиране на непарични вноски.

Така, макар на теория широко да се приема определението на предмета на непаричната вноска като имуществено право, оценено в пари, на

## COMMERCIAL LAW

practice, every attempt to make a non-cash contribution of a right, different from the right in rem to a good (movable or immovable) involves a serious risk to be denied by the registering court.

This is especially true for some more complicated forms of non-cash contributions in the form of receivables (e.g. non-cash contributions in the form of receivables from a shareholder in a company) and most of all for non-cash contributions of a bundle of rights, such as the contribution of commercial undertaking and the contribution of a company share. While in practice sporadic instances of allowing the contribution of commercial undertaking do exist, the courts are reluctant, in most cases, to allow the contribution of company shares.

What does in fact differentiate the rights over company shares from other, measurable in monetary value, property rights, and what prevents the company share to be used as a non-cash contribution to the capital of a corporation? Formally, the argument is based on language of Art. 129 para. 2 of the Commerce Act, according to which “[a]n interest in a limited liability company shall be transferred with notarized signatures.” This provision allows for a narrow reading of the text, meaning that the only forms of transfer of company shares, which are allowed by the law, are through inheritance (see Art. 129, para. 1 Commerce Act) and through a contract as an agreement between two parties. Some magistrates go as far as limiting the possibility for “transfer” to sale agreements, thus excluding the donation and exchange as means for transfer of company shares rights.

Another possible argument is that company shares, even though measurable in monetary terms, subject their holders to a multitude of rights and duties, which are related to the holder’s membership rights in the respective company, which, on the other hand, cannot be transferred independently from the will of the remaining company shareholders.

## ТЪРГОВСКО ПРАВО

практика всеки опит да се извърши непарична вноска на право, различно от право на собственост върху вещ (била тя движима или недвижима), крие сериозен риск да бъде отхвърлен от регистрацията съд. С особена сила това се отнася за някои по-сложни форми на апорт на вземане (например апорт на вземане, произтичащо от непарична вноска на съдружник в дружеството) и най-вече за апорта на комплекси от права, кавито са апорта на търговско предприятие и апорта на дружествен дял. Докато в практика все пак има спорадични случаи на доускане на апорт на търговско предприятие, по отношение на дружествените дялове съдът в повечето случаи е непреклонен.

Какво всъщност различава правата върху дружествени дялове от другите оценени в пари имуществени права и в какво се състои пречката дружествения дял да послужи като непарична вноска в капитала на едно търговско дружество? Формално като аргумент служи разпоредбата на чл. 129, ал. 2 от Търговския закон, според която „прехвърлянето на дружествения дял се извършва с нотариална заверка на подписите върху договора“. Този текст дава основание за ограничително тълкуване в смисъл, че единствено допустимите от закона форми на преминаване на дружествения дял от един патримониум в друг са наследяването (вж. чл. 129, ал. 1 ТЗ) и договора като двустранна сделка. Някои магистрати, стигат дотам, че ограничават възможността за „прехвърляне“ до договор за покупко-продажба, като по този начин изключват дарението и замяната като способи за прехвърляне на правата върху дружествен дял.

Друг възможен аргумент е, че дружественият дял, макар и оценен в пари е носител на комплекс от права и задължения за своя притежател, свързани с членственото му правоотношение със съответното дружество, което пък от своя страна не може да бъде прехвърляно независимо от волята на останалите съдружници.

## COMMERCIAL LAW

All these arguments have the own merit. We cannot, however, underestimate the legislator's intent, which is expressed indirectly by the general, partially enumerated, framework for non-cash contributions, which is that subject of non-cash contributions should be all types of property rights. Thus, since the company share can be, without a doubt, the subject of not only a contribution agreement, but also the subject of an inheritance, and a registered pledge, as a compensation for other obligations, it follows that in the same way the company shares, being subject to property rights, measurable in monetary value, may be used as a non-cash contribution to the capital of a corporation. After all, if the legislator wanted to limit the means of transfer of a company share from one patrimony to another only to the sale itself, in all likelihood, Art. 129 of the Commerce Act would have discussed sale and not a "transfer". The latter is after all a more inclusive term and shows the legislature's intent that this transfer should be carried out by any form of legal agreement, which can transfer property rights from one patrimony to another, and there is no doubt that the non-cash contribution of company shares is exactly such legal agreement. A supporting argument, in this sense, is also the fact that the judicial practice, even though sporadically, allows the non-cash contribution of a commercial undertaking, considering that the latter is a multitude of legal and factual relationships far more complex and with far greater scope than the company share and the affiliated with it legal relationships.

Notwithstanding the above analysis, however, we can conclude that in order to overcome the enumerated problems, the legislature needs to interfere with a clearer and better defined piece of legislation, both for the legal regime governing the transfer of company shares and for the definition of the non-cash contribution.

## ТЪРГОВСКО ПРАВО

Всички тези аргументи имат своя смисъл. Не бива обаче да се подценява волята на законодателя, изразена косвено чрез общата, без изчерпателни изброявания, уредба на непаричните вноски, техен предмет да могат бъдат наистина всички видове имуществени права. Така, след като дружествения дял безспорно може да бъде предмет, не само на прехвърлителна сделка, но също така и на наследяване, а и на особен залог, като обезпечение за други задължения, би следвало да се приеме, че по същия начин той, като предмет на имуществено право, оценимо в пари, може да послужи и при апорт в капитала на търговско дружество. В края на краищата, ако законодателят имаше воля да ограничи способите на праминаване на дружествения дял от един патримониум в друг до продажбата, по всяка вероятност чл. 129 ТЗ щеше да говори за продажба, а не за „прехвърляне“. Последното все пак е по-общ термин и указва именно на волята на законодателя това праминаване да може да се извършва чрез всяка форма на правна сделка, способна да прехвърли имуществени права от един патримониум в друг, а няма никакъв спор, че апортът е такава правна сделка. Аргумент в този смисъл е и фактът, че съдебната практика, макар и спорадично, допуска апорт на търговско предприятие, при положение, че последното е комплекс от правоотношения и фактически отношения, далеч по-сложен по съдържание и по-широк по обхват от дружествения дял и свързаното с него членствено правоотношение.

Независимо от горните разсъждения обаче се налага изводът, че за да бъдат преодолени тези проблеми, е необходима намесата на законодателя посредством една по-ясна и категорична уредба, както на режима на прехвърляне на дружествен дял, така и на определението на непаричната вноски.

## NEW LEGISLATION

- The newly promulgated Financial Collateral Agreements Act (SG No.68 of 22 August 2006) for the first time specifically provides for the execution, the contents and the operation of collateral agreements.
- The amendments to the Concessions Act (SG No.65 of 11 August 2006) expressly include in the scope of the Act the concession of the production of mineral water.
- The questions in connection with the value added tax received new consideration with the passing of the new Value Added Tax Act (SG No.63 of 4 August 2006 effective as of the date of Bulgaria's accession to the European Union).
- The changes to the Private Enforcement Agents Act (promulgated SG No.39 of 12 May 2006 in force as of 12 May 2006) further develop the requirements for persons who can hold the position of private enforcement agents.
- The changes and additions to the Commerce Act (SG No.38 of 9 May 2006 in force as of 1 October 2006) unified the legal framework with respect to the newly passed Commercial Register Act.
- With the changes and additions to the Public Procurement Act (SG No.37 of 5 May 2006 in force as of 1 July 2006), the sensitive matter of public procurement was additionally harmonized with the *acquis communautaire*.
- The most recent amendments to the Territorial Development and Planning Act (SC No.37 of 5 May 2006 in force as of 1 July 2006) allow the preparation of development schemes and

## НОВОСТИ В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО

- С новоприетия Закон за договорите за финансово обезпечение (ДВ, бр. 68 от 22.08.2006 г.) за пръв път изрично се уреди сключването, съдържанието и действието на договорите за финансово обезпечение.
- С допълненията в Закона за концесиите (ДВ, бр. 65 от 11.08.2006 г., в сила от 11.08.2006 г.) в обхвата на закона изрично попадна и предоставянето на концесия за добив на минерална вода.
- Въпросите, свързани с данъка върху добавената стойност получиха нова уредба с новия Закон за данък върху добавената стойност (ДВ, бр. 63 от 4.08.2006 г., в сила от деня на влизане в сила на Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз).
- Измененията в Закона за частните съдебни изпълнители (ДВ, бр. 39 от 12.05.2006 г., в сила от 12.05.2006 г.) доразвиват изискванията към лицата, които могат да заемат позицията на частен съдебен изпълнител.
- С измененията и допълненията на Търговския закон (ДВ, бр. 38 от 2006 г., в сила от 1.10.2006 г.) беше унифицирана уредбата с оглед на новоприетия Закон за търговския регистър.
- С измененията и допълненията на Закона за обществените поръчки (бр. 37 от 5.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г.) деликатната материя на обществените поръчки беше допълнително хармонизирана с европейското право.
- След последните изменения и допълне-

## NEW LEGISLATION

plans, as well as the preparation of investment projects to be assigned according to the procedure for public procurement.

- The changes to the National Audit Office Act (SG No.37 of 5 May 2006 in force as of 1 July 2006) aim to perfect the legal regime and to avoid the possibility for failure to issue administrative penalties due to the running of the statute of limitations in cases of irregularities determined by the National Audit Office in the procedures governing public procurement.
- The amendments to the Obligations and Contracts Act (SG No.36 of 2 May 2006 in force as of 1 July 2006) envision second in order privilege in case of the forced execution of takings by the state, deriving from concession payments, interest and forfeitures from concession agreements.
- The new Concessions Act (SG No.36 of 2 May 2006 in force as of 1 July 2006) completely rearranged the legal framework governing concessions in light of the EU achievements in this regard.
- The amendments to the Local Taxes and Fees Act (SG No.36 of 2 May 2006 in force as of 1 July 2006) envision that the parties responsible for real estate taxes are the user, when the right of use is established, and the concessionary in the case of a concession.

## НОВОСТИ В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО

ния на Закона за устройството на територията (бр. 37 от 5.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г.) се предвиди, че изработването на устройствените схеми и планове, както и на инвестиционните проекти се възлага по реда на обществените поръчки.

- Измененията на Закона за Сметната палата (бр. 37 от 5.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г.) целят доусъвършенстване на режима и избягване възможността за неналагане на административни наказания, поради изтекла давност, в случаите на констатирани от Сметната палата нарушения в процедурите по провеждане на обществени поръчки.
- Допълнението на Закона за задълженията и договорите (ДВ, бр. 36 от 2.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г.) предвиди втора по ред привилегия при принудително изпълнение за вземанията на държавата, произтичащи от концесионни плащания, лихви и неустойки по концесионни договори.
- С новия Закон за концесиите (ДВ, бр. 36 от 2.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г.) беше изцяло преуредена уредбата на концесиите, с оглед европейските постижения в тази материя.
- Допълненията на Закона за местните данъци и такси (ДВ, бр. 36 от 2.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г.) предвидиха, че данъчно задължено лице по отношение на данъка върху недвижимите имоти е ползвателят при учредено право на ползване и концесионерът при предоставена концесия.

## QUESTION & ANSWERS

### 1. Is it allowed to build on agricultural lands?

Building on agricultural lands is permissible, but only after changing the designation of the land with a decision by the Commission pursuant to Art. 17 of the Agricultural Land Conservation Act and based on a comprehensive organizational plan, which has entered into effect.

### 2. What are the procedural rules for a third-party assistant in a civil action?

The third-party assistant has the right to participate in all actions related to a judicial procedure, with the exception of those which constitute dispositive decisions with respect to the subject-matter of the dispute. Therefore, third-party assistants may request evidence and issue certain opinions, but cannot deny a motion and enter into an agreement.

### 3. Is VAT charged under a cession agreement?

The cession agreement constitutes an agreement involving a taking and thus falls under the scope of the financial services, which are released from supply pursuant to Chapter VIII of the Value Added Tax Act. Therefore, VAT is not charged under cession agreements.

### 4. Are employers obligated to select employees during layoffs due to reduction of the staff?

Article 329 of the Labor Code gives the employer the right to select employees when conducting layoffs due to reduction of the staff.

## ВЪПРОСИ И ОТГОВОРИ

### 1. Може ли да се строи върху земеделска земя?

Застрояване на земеделска земя е допустимо, но само след промяна предназначението на земята с решение на комисията по чл. 17 от Закона за опазване на земеделските земи и на база влязъл в сила подробен устройствен план.

### 2. Какви са процесуалните права на третото-лице помагач в гражданския процес?

Третото лице-помагач има право да извършва всички съдопроизводствени действия с изключение на такива, които представляват разпореждане с предмета на спора по делото. Следователно, третото лице-помагач може да прави доказателствени искания, да взема становище, но не може да прави отказ от иск или да сключва спогодба.

### 3. Начислява ли се данък добавена стойност по договорите за цесия?

Договорът за цесия представлява сделка с вземания и попада в обхвата на финансовите услуги, които са освободени доставки по смисъла на глава VIII от Закона за данък добавена стойност. С оглед на това по договорите за цесия не се начислява ДДС.

### 4. Длъжен ли е работодателят да извърши подбор при уволнение поради съкращение в щата?

В чл. 329 от Кодекса на труда е предвидено право на работодателя да извърши подбор при уволнение поради съкращаване в щата. Съгласно константната съдебна прак-

## QUESTION & ANSWERS

According to the established judicial practice, however, this right of the employer is viewed as its obligation. In this regard, it is recommended that such grounds be used, especially in cases where there are more people on the same or similar positions.

### 5. When would citizens and corporations from EU Member States be able to acquire land ownership rights in Bulgaria?

Notwithstanding the undertaken obligations according to the Accession Agreement with the European Union for the equal investment conditions, with regard to the right to own land, Bulgaria has made some reservations. EU citizens and corporations will be able to acquire land for a second home after the lapse of five years from Bulgaria's accession to the EU. The right of ownership over agricultural land or land part of the regulated forests will be given to EU citizens and corporations after the elapse of seven years from the date of accession. The above time-frame is subject to review after the first three years from the time of accession and may be shortened.

### 6. Are there any sanctions in case of failure to submit an annual financial statement to the Commercial Register?

The new Commercial Register Act (in force as from 1 October 2006) allows for the imposition of sanctions to corporations which have not submitted annual financial statement for the previous year until 30 June of the next year. The sanction is a fine in the amount from BGN 1,500 to BGN 3,000.

## ВЪПРОСИ И ОТГОВОРИ

тика обаче това право на работодателя се разглежда като негово задължение. В тази връзка е препоръчително при уволнения на това основание, особено ако са налице повече щатни бройки от една длъжност или сходни длъжности.

### 5. Кога граждани и дружества от Европейския съюз ще могат да придобиват право на собственост върху земя в България?

Независимо от поетите ангажименти по Споразумението за присъединяване към ЕС за осигуряване на равни условия за инвестиране, по отношение придобиването на собственост върху земя България си е запазила някои резерви. Граждани и дружества на ЕС ще могат да придобиват земя за второ жилище след изтичането на 5 години от присъединяването на България. Право на собственост върху земеделска земя или земя, включена в горски фонд ще може да се придобива от граждани и дружества на ЕС след изтичането на 7 години от датата на присъединяването. Горните срокове подлежат на преразглеждане след изтичането на първите три години от присъединяването и могат да бъдат съкратени.

### 6. Има ли санкция при непредставяне на годишния счетоводен отчет в Търговския регистър?

Новият Закон за търговския регистър (в сила от 1.10.2006 г.) предвижда налагането на санкция на дружествата, които не са представили годишен финансов отчет за изминалата година до 30 юни на следващата година. Санкцията е глоба в размер от 1 500 до 3 000 лева.

Published by:

**PENKOV · MARKOV & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

***Lega InterConsult (LIC) – Penkov, Markov & Partners*** was established in 1990.  
*We provide comprehensive legal service and advice to Bulgarian and foreign companies  
in all major spheres of law related to the economy.*

- *corporate & business law  
mergers & acquisitions  
privatization & foreign investments*
- *competition protection  
trademarks  
leasing, license & know-how agreements*
- *protection of investments, mortgages, pledges & other securities  
litigation & arbitration*
- *tax & customs law  
labour & social security law*
- *banking, project finance & investment funds  
real estate transactions*
- *telecommunication, media & internet  
maritime law & insurance*

*The team work ensures continuous commitment, high quality and effectiveness of the legal service provided in order to find together  
with the client the best innovative and practical solution within the existing economic environment.*

**LIC – Penkov, Markov & Partners** through its offices in Sofia, Bourgas, Rousse, Lovech, Dobrich, Pleven, Targovishte, Varna,  
Stara Zagora and Vratza covers the whole country.

**LIC – Penkov, Markov & Partners** is Member of Lex Mundi, the World's Leading Association of Independent Law Firms  
and Associated Member of Eurojuris Germany, and has cooperation partners:  
**in Austria and Germany**

**FOR CONTACTS**

**Head office:** Iztok Dstr., Bl. 22, Entr. A, (24, Tzarigradsko shose Blvd.) 1113 Sofia, Bulgaria

**Telephone:** (+359 2) 971 39 35 **Fax:** (+359 2) 971 11 91 **e-mail:** [lega@bg400.bg](mailto:lega@bg400.bg)

**[www.licpenkov-markov.com](http://www.licpenkov-markov.com)**

