

ПЪТНА КАРТА НА СОБСТВЕНИКА

Строителство срещу обезщетение — какво получавате, как протича процесът и как са защитени интересите ви

Георги Стоименов · строителство от 1997 г.

parcelisofia.bg · zid-ko.com · тел./Viber 0889 230 031

Завършен обект: София, ул. „Казбек“ 33, Манастирски ливади — оглед по уговорка

За кого е: собственици на парцели в южните квартали на София — и особено за наследствени имоти с няколко съсобственика и за стари къщи върху парцели със строителен потенциал.

■ Какво ще намерите вътре

1	Защо получавате този документ — и кой ви пише
2	Какво получавате — конкретни обекти, не процент на думи
3	Процесът стъпка по стъпка — седемте стъпки със срокове
4	Как са защитени интересите ви — договорът и законът
5	11-те въпроса към всеки инвеститор — и как звучи добрият отговор
6	Ако имотът е наследствен — съсобственици, документи, ситуации
7	Продажба или обезщетение — честно сравнение
8	Чести въпроси и притеснения
9	Вашата следваща стъпка — безплатна писмена преценка

Ако имате пет минути: прочетете раздели 2, 5 и 9. Останалото — когато седнете със семейството и с вашия адвокат.

издание 7 · септември 2026

РАЗДЕЛ 1

Защо получавате този документ

Вие притежавате парцел, който има строителен потенциал. Това означава, че земята ви може да ви донесе нови апартаменти — без да влагате свои пари и без да продавате на цена, за която после ще съжалявате.

Схемата се нарича строителство срещу обезщетение: вие предоставяте парцела, инвеститорът проектира и строи изцяло за своя сметка, а вие получавате договорен дял от новата сграда — готови апартаменти, гаражи или магазини, вписани на ваше име.

Този документ обяснява процеса стъпка по стъпка, включително въпросите, които е редно да зададете на всеки инвеститор — не само на нас. Прочетете го спокойно, обсъдете го със семейството си и с ваш адвокат. Информираният собственик взема по-добри решения, а ние работим само с информирани собственици.

Какво НЕ правим: не купуваме земя на безценица. не бързаме с подписи. не работим с натиск. Ако след прочита прецените, че това не е за вас — това е напълно добър резултат от този документ.

Кой ви пише: Георги Стоименов — строителен техник и икономист. Груби строежи и цели обекти в София съм водил лично на обекта — знам как се строи сграда, не само как се договаря.

Строителството изпълнява семейната ни фирма **ЗИД-КО ЕООД** — от 1997 г., над 15 построени жилищни сгради. Преминали сме през кризата от 2008 г. и през всички спирания на пазара оттогава: всеки започнат обект е завършен с разрешение за ползване, нямаме нито един спрял или недовършен. Последната ни сграда: София, ул. „Казбек“ 33 — може да я видите на място, по уговорка. ЕИК 101064722, вписана в ЦПРС.



Георги Стоименов

■ Проверете ни сами

Три места: регистърът на строителите (ЦПРС); Търговският регистър (ЕИК 101064722); и ул. „Казбек“ 33 — сградата и хората, които живеят в нея от 2021 г.

■ Речникът — думите, които ще чуете

Идентификатор	Номерът на имота в кадастралната карта. Публичен е; с него започва всяка проверка.
Кинт, плътност, РЗП	Колко пъти площта на парцела може да се „разгъне“ в етажи; каква част от него може да се застрои; сборът на всички етажи, в който се смята и вашият дял.
Идеални части	Дялове в съсобственост (например 1/4), без да е ясно „кое парче“ — така живеят наследствата.
Право на строеж	Правото да построиш и притежаваш сграда върху чужда земя. Учредява се с нотариален акт по одобрения проект; земята остава ваша.

РАЗДЕЛ 2

Какво получавате вие

Обезщетението се договаря като процент от разгънатата застроена площ (РЗП) на бъдещата сграда. Няма пазарен процент, който да важи за всички парцели — делът зависи от площта, от устройствените показатели, от формата на имота и от това какво реално може да се построи върху него. Затова не пишем число тук: число, което не е сметнато за вашия парцел, е измислено. Първата ни стъпка е безплатна първична преценка — писмена, с конкретен диапазон и с обосновката зад него.

Каквото и да е числото, получавате завършени обекти с акт 16, вписани на ваше име — живеете в тях, отдавате ги под наем или ги продавате, по ваш избор.

Всички разходи са за сметка на инвеститора — проектиране, такси, строителство, присъединяване към мрежите. Вие не влагате нищо. И понеже не продавате земята срещу пари, а получавате имоти, данъчното третиране обичайно е по-благоприятно — конкретиката обсъдете със счетоводител. При няколко съсобственици всеки получава дела си в отделни, нови апартаменти — спорът „кой да изкупи кого“ отпада.

ДОКАЗАНО НА ПРАКТИКА — ул. „Казбек“ 33

Имотът е придобит в края на 2017 г. — първоначално два отделни парцела, които обединихме по административен ред, след което проектирахме и съгласувахме с района. Разрешение за строеж: април 2019 г. Разрешение за ползване: септември 2021 г. Тоест 2 години и 5 месеца от старта до готова сграда — кратък срок за високоетажно строителство, постигнат въпреки спиранията на работа по време на ковид периода. Проверимо по официалните документи на НАГ.

Стойността на площите, които получавате, следва цените на новото строителство в квартала — сметката за вашия парцел е в първичната преценка.

Точната стойност за вашия парцел може да се сметне само след проверка на устройствените показатели — затова първата стъпка при нас е безплатна писмена преценка.

Вдясно: завършената ни сграда на ул. „Казбек“ 33 — качеството, което предаваме, може да видите на живо. Още снимки — в Раздел 4.



ул. „Казбек“ 33 — сградата

От какво зависи делът ви: от показателите на зоната (Кинт, плътност, етажност); от площта, формата и лицето към улицата — тесен или ъглов парцел губи площ в отстоянията; от паркирането — гаражи на партера и места в двора, без които сградата се продава трудно; от съседните сгради; и от собствеността и старата къща — документи за изясняване, събаряне и наем по време на строежа влизат в сметката.

РАЗДЕЛ 3

Процесът стъпка по стъпка

Стъпка	Срок	Какво се случва
1. Първи разговор и първична преценка	1–2 седмици	Изпращате ни идентификатора на парцела. От публичните данни ви даваме писмена първична преценка: колко може да се построи и какво обезщетение е реалистично. Без среща и без ангажимент.
2. Оглед и разговор с всички съсобственици	2–4 седмици	Срещаме се на място. Ако собствениците сте няколко, говорим с всички — решението трябва да е общо. Каним ви и на оглед на завършената ни сграда на ул. „Казбек“ 33.
3. Предварителен договор при нотариус	1–2 месеца	Фиксира процента, реда, по който избирате обектите си, сроковете и гаранциите. Насърчаваме ви да го прегледа ваш адвокат — с удоволствие отговаряме на въпросите му.
4. Проектиране и одобряване на проекта	6–12 месеца	Идеен проект — виждате сградата и избирате конкретните си обекти; записват се в анекс към договора. Следват технически проект, съгласувания и одобряване на проекта от общината. Все още ползвате имота си.
5. Учредяване на право на строеж	след одобрения проект	Нотариален акт по одобрения проект, в който вашите бъдещи обекти са описани с номер, етаж и квадратура — а не „по толкова процента на човек“ на думи. Земята остава ваша съответно на дела ви в новата сграда. Веднага след акта се иска разрешението за строеж.
6. Строителство	до 3 години от старта на строежа до акт 16	Строим на етапи, с независим строителен надзор по закон. Договорен срок до разрешение за ползване (акт 16) — до 3 години от старта на строежа, с неустойки при забава от наша страна. Редовна информация и достъп до обекта.
7. Акт 16 и предаване	финал	Сградата получава разрешение за ползване. Вашите апартаменти се предават завършени, с протокол, и се вписват на ваше име.

Сроковете в таблицата са ориентировъчни — зависят от конкретния парцел и от бързината на администрацията; конкретните се записват в договора. Всеки, който ви обещае целия път „за една година“, спестява истината за процедурите. Нашето обещание е конкретно: до 3 години от старта на строежа до разрешение за ползване, записано с неустойки. И не е само обещание: „Казбек“ 33 е построена за 2 години и 5 месеца — от разрешение за строеж (април 2019 г.) до разрешение за ползване (септември 2021 г.), в години, в които ковид спираше строителните обекти.

РАЗДЕЛ 4

Как са защитени интересите ви

Най-честият страх на собственика е: „Ще съборят къщата ми и после кой знае.“ Отговорът трябва да е записан в договора, а не в обещания. Ето какво предлагаме сами, преди да попитате:

■ Конкретни обекти по договор

Не „процент по принцип“, а изрично описани апартаменти — етаж, изложение, квадратура — в анекса към предварителния договор и в нотариалния акт за правото на строеж.

■ Земята остава ваша

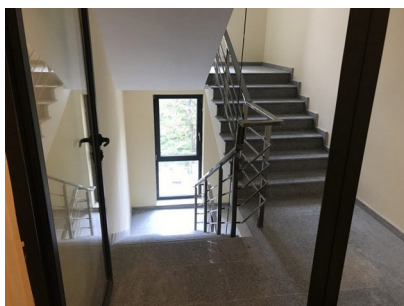
До завършването вие сте собственик на земята. Инвеститорът има само учредено право на строеж.

■ Срок с неустойки

Срок до разрешение за ползване (акт 16) — до 3 години от старта на строежа, с парични неустойки при забава по наша вина. Зависим и от бързината на администрацията — комисии, съгласувания, разрешение за ползване — и това е записано ясно: забавяне от общината не е забава на строителя.

■ Обезпечение при събаряне

Ако ползвате жилище на парцела — покрит наем за заместващо жилище за периода на строителството, записан в договора.



Стълбище и общи части — гранит, инокс



Дворът — озеленен и предаден

■ Какво още е записано в договора

- **Отклонение в площта** — до 3 % при техническия проект; над това се изравнява по записана цена на квадрат или чрез преразпределение, по ваш избор.
- **Неустойките са срещу инвеститора** — при ваша забава (документи, подписи, избор) часовникът спира, без санкция към вас. В една лодка сме: и вие, и ние, и бъдещите купувачи получаваме нещо само когато сградата е готова.
- **До нотариалния акт никой не продава и не ипотектира дела си** — нито вие, нито ние. Така по средата не се появява трети човек. След акта кредитът за строежа се обезпечава само с нашите обекти — никога с вашата земя.

Правилото на петте години. Освен договорът, пази ви и законът: правото на строеж се погасява, ако не бъде упражнено в пет години от учредяването (чл. 67 от Закона за собствеността). Не стигне ли сградата груб строеж в този срок, земята остава ваша и свободна — не зависите от ничия добра воля.

РАЗДЕЛ 5

11-те въпроса, които да зададете на всеки инвеститор

Задайте ги на всеки, който ви предложи обезщетение — включително на нас. Отговорите разделят сериозните от останалите:

1. Какви обекти сте завършили? Може ли да ги видя на място?
2. Може ли да говоря със собственик, когото вече сте обезщетили?
3. Вписани ли сте в Централния професионален регистър на строителя (ЦПРС)?
4. Кой конкретни апартаменти ще получа — етаж, изложение, квадратура?
5. Какъв е срокът до разрешение за ползване и каква е неустойката при забава?
6. Какво обезпечение получавам за периода между събарянето и предаването?
7. Кой плаща проектирането, таксите и присъединяването? (Отговорът трябва да е: изцяло инвеститора.)
8. Как е уредено, ако инвеститора изпадне в невъзможност да завърши?
9. Мога ли да дам договора на моя адвокат преди подписване? (Всяко колебание тук е червен флаг.)
10. С какво се финансира строителството — собствени средства, банка, продажби?
11. Процентът от какво е — от цялата РЗП, включително гаражите и общите части, или само от жилищната площ? (Два процента са сравними само ако са върху една и съща база.)

Последният въпрос е най-подценяваният. Два процента са сравними само ако са върху една и съща база: „35% от жилищната площ“ и „30% от цялата РЗП“ могат да означават едно и също — или много различни неща. Питайте всеки инвеститор върху какво смята, преди да сравнявате числа.

■ Как звучи добрият отговор — и кога да се замислите

Въпрос	Добър отговор	Червен флаг
1. Завършени обекти	Адрес, който можете да посетите, и документите за него.	„В процес на завършване“, „партньорски обекти“, само визуализации.
3. Регистър ЦПРС	Вписване, което проверявате сами в регистъра.	„Работим чрез фирма партньор“, „ще се впишем, когато потрябва“.
4. Кой апартаменти	Етаж, изложение, квадратура — в анекса и в нотариалния акт.	Процент „по принцип“ — „ще видим по проекта“.
5. Срокът	Откъде тече, докога и каква е неустойката на ден.	„Около година“, „зависи от общината“ — и без неустойка.
10. Финансирането	Уредено проектно финансиране, обезпечено само с обектите на инвеститора.	„Ще намерим инвеститор, когато подпишете“ — тоест парите още ги няма.
11. Процент от какво	От надземното РЗП, с ясно правило за гаражите и общите части.	Процент без основа — „от сградата“, „от всичко“.

РАЗДЕЛ 6

Ако имотът е наследствен

Голяма част от добрите парцели в София са наследствени — с трима, петима, понякога десет съсобственици. Обичайният резултат: никой не може да продаде сам, никой не иска да изкупи останалите, имотът стои и се руши, а данъците и грижите текат.

Обезщетението е единствената схема, при която не е нужно никой да плаща на никого. Всеки наследник получава своя дял в отделни, нови обекти, съответно на идеалните си части — и повече не зависи от останалите. Един може да продаде своя апартамент, друг да живее в него, трети да го отдава под наем.

Как работим с наследници

- Говорим с всички съсобственици, не само с един.
- Помагаме с изясняване на собствеността (скици, удостоверения за наследници, стари документи) — за наша сметка.
- Разпределението на обектите между наследниците се записва изрично, за да няма спорове после.
- Съсобственик в чужбина участва с нотариално заверено пълномощно — обичайна практика, а не пречка.

Ако между наследниците има разногласия — това е нормално и не е пречка да поговорим. Често именно външната, конкретна оферта с числа помага на семейството да се обедини около решение.

■ Трите типични ситуации

- **Всички са съгласни.** Най-честият случай. Една обща среща, един договор, всеки съсобственик с обектите си.
- **Един е далеч или не отговаря.** Не бързае. Семейството го намира, той участва по видеовръзка и подписва с пълномощно — рутина, не проблем.
- **Един е против.** Без него няма проект и не убеждаваме „през“ семейството. Понякога конкретна оферта с числа променя мнението, понякога не. И това е добър изход.

■ Практични бележки

- **Удостоверението за наследници** се вади от общината по последния постоянен адрес на починалия. Ако няма кой — помагаме, за наша сметка.
- **Наследник в чужбина** подписва с пълномощно: текстът — от адвокат; заверката — в българското консулство или при местен нотариус с апостил и превод.
- **Купил дял отвън** (не от семейството) — говорим с него отделно, след семейството. Той обикновено иска пари, не апартамент — комбинираната схема от раздел 7.
- **Една обща среща** на всички съсобственици е по-добра от десет отделни разговора — идваме там, където ви е удобно.

Какво ще ви поискаме — и кога. Документ за собственост (нотариален акт, делба, съдебно решение) — на първата среща. Удостоверение за наследници — преди предварителния договор. Лична карта на всеки съсобственик — при нотариуса. Пълномощно за отсъстващ — преди нотариуса, с текст от адвокат. Всичко останало — скици, удостоверения, справки — вадим ние, за наша сметка.

РАЗДЕЛ 7

Продажба или обезщетение — честното сравнение

Реалната алтернатива пред вас не е „обезщетение или нищо“, а „обезщетение или продажба“. Ето сравнението без разкрасяване:

	ПРОДАЖБА	ОБЕЗЩЕТИЕ
Какво получавате	Пари веднага, еднократно.	Нови апартаменти след завършването — обичайно с по-висока обща стойност, защото получавате дял от готовата сграда, а не цена „на суровина“.
Кога	Месеци.	До 3 години от старта на строежа до акт 16.
След това	Парите се харчат или стоят на депозит под инфлацията.	Имотите носят наем и поскъпват; можете да продадете и по-късно, на цена на ново строителство.
При наследници	Трябва всички да се съгласят на една цена — честа причина сделката да се проваля с години.	Всеки получава своите отделни обекти; не е нужно никой да изкупува никого.
Рискът	Да продадете под реалната стойност — парцелите с потенциал се купуват евтино именно от строители.	Зависите от изпълнението на инвеститора — затова гаранциите от Раздел 4 са записани в договор.

Има и междинен вариант: **комбинирана схема** — част обезщетение, част пари. Ако някой от съсобствениците предпочита пари сега, а друг — апартаменти, това се договаря. Не е нужно всички да искат едно и също, за да се получи сделка.

■ Кога продажбата е по-добрият избор

- Нужни са ви пари сега — не след три-четири години.
- Върху парцела не може да се построи достатъчно — тогава ви го казваме още в преценката.

■ Кога обезщетението е по-добрият избор

- Искате да останете в квартала или да имате имот, който носи наем.
- Съсобствениците искате различни неща — единият пари, другият апартамент; комбинираната схема го решава.

Как да сравните две оферти. Стойността на обезщетението е приблизително: квадратните метри, които получавате, по цената на квадратен метър в квартала към завършването. Сравнете я с парите, които ви предлагат сега. Купувачът на парцел тук почти винаги е инвеститор, който ще построи същата сграда — разликата между цената, която ви плаща, и стойността на сградата е причината да купува.

РАЗДЕЛ 8

Чести въпроси и притеснения

■ „Трябва ли да плащам нещо — за проект, такси, каквото и да е?“

Не. Абсолютно всички разходи са за сметка на инвеститора. Ако някой ви поиска пари „за проектиране“ или „за такси“, за да задвижи сделка с вашия парцел — това е червен флаг, независимо кой е.

■ „Живея в къщата на парцела. Къде ще живея по време на строежа?“

Това се урежда в договора преди събарянето: покрит наем за заместващо жилище за целия период на строителството или друго обезпечение по договорка. Не подписвайте нищо, в което този въпрос не е уреден писмено.

■ „Ако поискам преценка и после се откажа?“

Нищо не се случва. Първичната преценка е безплатна и не ви обвързва с нищо. Тя е за собственици, които обмислят какво да правят с имота си — не е оценка за продажба. След нея разговорът продължава само ако вие поискате.

■ „Един от съсобствениците е в чужбина / не отговаря. Пречка ли е?“

Обичайна ситуация и решаема: участие с нотариално заверено пълномощно от чужбина е стандартна практика. Помагаме и с издирването на документи при неуредени наследства.

■ „Парцелът е с малка/неправилна форма, има стара къща, гаражи, дървета...“

Това се преценява конкретно — понякога „неудобният“ парцел има отлични показатели, а понякога съседни парцели могат да се обединят за обща сграда, което вдига стойността и за двата собственика. Затова преценката е първата стъпка.

■ „Може ли вместо апартаменти да получа част в пари?“

Да, комбинирани схеми се договарят — виж Раздел 7. Конкретното съотношение зависи от парцела и се фиксира в предварителния договор.

■ „Защо не пишете какъв процент давате?“

Защото процент без сметка за конкретния парцел е рекламно число. Делът зависи от това колко може да се построи, от формата на имота и от цените в квартала. Ще получите конкретен диапазон в писмената преценка — с обосновката, за да можете да го сравните с всяка друга оферта.

■ „Какво става, ако не построите?“

Три защиты. Неустойките и обезпечението по договора. Земята, която през цялото време е ваша. И законът: правото на строеж се погасява, ако сградата не стигне груб строеж в пет години от учредяването (чл. 67 ЗС).

■ „Какво означава „завършен“ апартамент?“

Не „стандарт“, а списък по елементи в договора: подове, стени и тавани, дограма, врати, инсталации, санитария, общи части. Така няма спор какво е „обичайно“.

■ „Ще ипотекирате ли земята ми?“

Не. Ако строежът се финансира с банков кредит, обезпечение са само нашите обекти — не вашата земя, не вашите бъдещи апартаменти. Уреденото проектно финансиране е във ваша полза: сградата се строи с осигурени пари, а не с вноски от купувачи „на зелено“.

РАЗДЕЛ 9

Вашата следваща стъпка — безплатна преценка

Изпратете ни идентификатора на парцела (от скица или данъчна оценка) или просто адреса — и до 1–2 седмици получавате писмено, без ангажимент:

- какво може да се построи върху парцела според действащите правила;
- какво обезщетение е реалистично да очаквате — конкретен диапазон с обосновка;
- има ли пречки по документите и как се решават.

За първичната преценка не ви трябват документи — само идентификатор или адрес. Актът и удостоверение за наследници идват по-късно, ако решите да продължим.

Свържете се с нас

Георги Стоименов — строителен техник и икономист, ЗИД-КО ЕООД

Телефон / Viber: **0889 230 031**

Имейл: georgi@parcelisofia.bg

Сайт: parcelisofia.bg · Фирмен сайт: zid-ko.com

Завършен обект: София, ул. „Казбек“ 33, Манастирски ливади — оглед по уговорка

Първичната преценка е безплатна и не ви задължава с нищо. Разговорът също.

■ Какво е първичната преценка — и какво не е

- **Изходните данни** — площ, устройствена зона, урегулиран ли е имотът, лице към улицата, съществуваща сграда.
- **Какво може да се построи** — максимумът по показателите и реалистичното за вашия парцел, с обяснение на разликата.
- **Какво получавате** — диапазон на обезщетението, ориентировъчно в апартаменти, и от какво зависи горният и долният край.
- **Какво още трябва да се провери** — документи, собственост, съсобственици — и нашето предложение: среща или честно „не е за нас“.
- **Какво не е** — оглед, документи, оферта; те идват след среща със съсобствениците.

■ Първите две седмици

- **Ден 0** — телефонен разговор 5–10 минути: адрес или идентификатор, кой е собственик, има ли къща.
- **Ден 1–3** — проверки в кадастъра, устройствения план и Имотния регистър. Без ангажимент и без разход за вас.
- **Ден 7–14** — първичната преценка — на имейл, Viber или хартия. Среща — само ако вие поискате.

Настоящият документ има информативен характер и не представлява оферта или правен съвет. Конкретните условия се определят индивидуално за всеки имот и се уреждат с договор. Посочените стойности и срокове са примерни. Препоръчваме преди подписване на какъвто и да е договор да се консултирате с адвокат.