



РЕШЕНИЕ
№ Р-644
от 15.04.2026 г.

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

на закрито заседание, проведено на 15.04.2026 г., като разгледа Заявление с вх. № Е-13-146-4 от 31.03.2026 г. за разрешаване започване на осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“, подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД, установи следното:

Административното производство е образувано по подадено в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявление с вх. № Е-13-146-4 от 31.03.2026 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“ на основание чл. 21, ал. 1 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). В тази връзка, със Заповед № 3-Е-95 от 03.04.2026 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за проучване на постъпилото заявление и приложените към него документи.

След обсъждане и анализ на всички събрани в хода на административното производство данни и доказателства, Комисията приема за установено следното:

Заявителят „Риал Стейтс“ ЕООД е титуляр на лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., издадена от Комисията с Решение № Л-543 от 19.08.2021 г., на основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 39, ал. 3 от ЗЕ и по реда на Глава трета, Раздел II от НЛДЕ, а именно преди изграждане на енергийния обект, без провеждане на конкурс. Лицензията е издадена за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ с условие за изграждане на енергийния обект – фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) „Априлци“ с обща инсталирана мощност 150,00 MWp, в поземлени имоти с номера №№ 65468.112.15, 65468.112.16, 65468.115.1, 65468.115.6, 65468.105.8, 65468.107.1 в землището на с. Сбор, местност „Сакарджа“, общ. Пазарджик и поземлени имоти с номера №№ 00571.2.11 и 00571.1.12 в землището на с. Априлци, местност „Сакарджа“, общ. Пазарджик, за срок от 25 (двадесет и пет) години. С Решение № И1-Л-543 от 23.02.2023 г. по т. 1, Комисията е изменила лицензията, като е определила условия и срок за изграждане на разширение на „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с обща инсталирана мощност до 300 MW (АС мощност), както и срок за започване на лицензионната дейност чрез енергийния обект, по т. 2 е одобрила актуализирано Приложение № 1 „График със сроковете на строителството на енергийния обект“, а по т. 3 е одобрила актуализирано Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“. С Решение № И2-Л-543 от 13.10.2023 г. Комисията е изменила Приложение № 2 към издадената лицензия, по отношение на поземлените имоти, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност). С Решение № И3-Л-543 от 08.05.2024 г. Комисията е изменила Приложение № 2 към издадената лицензия, по отношение на поземлените имоти, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност). С Решение № И4-Л-543 от 25.07.2024 г., по т. 1 Комисията

е изменила лицензията, в частта на Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, като са добавени 5 поземлени имота: поземлен имот с идентификатор 65468.121.14, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Градината“; поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Илафтарла“; поземлен имот с идентификатор 65468.64.33, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“; поземлен имот с идентификатор 65468.65.24, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“ и поземлен имот с идентификатор 65468.62.25, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (AC). С Решение № И5-Л-543 от 25.02.2026 г., по т. 2, Комисията е изменила лицензията, в частта на Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, като са добавени 2 поземлени имота: поземлен имот с идентификатор 65468.47.29 поземлен имот с идентификатор 65468.47.30, и двата находящи се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Гробищата“, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (AC). Със същото решение е актуализирано и Приложение № 1 „График за строителство на енергийния обект“ към лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., като крайният срок за изграждане и въвеждане в експлоатация на енергийния обект в цялост с инсталирана мощност, съгласно издадената лицензия, бъде променен от „до края на м. 12.2025 г.“ на „до края на м. 12.2027 г.“.

Комисията е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД започване осъществяването на лицензионната дейност чрез изградените енергийни обекти към съответния етап и подетап на изграждане на ФЕЦ „Априлци“ със следните решения: № Р-348 от 16.09.2021 г.; № Р-365 от 09.12.2021 г.; № Р-385 от 24.02.2022 г.; № Р-398 от 14.06.2022 г.; № Р-401 от 12.07.2022 г.; № Р-439 от 01.02.2023 г.; № Р-449 от 30.03.2023 г.; № Р-456 от 11.04.2023 г.; № Р-457 от 11.04.2023 г.; № Р-476 от 13.10.2023 г.; № Р-477 от 13.10.2023 г.; № Р-485 от 28.11.2023 г.; № Р-486 от 05.12.2023 г.; № Р-513 от 20.06.2024 г.; № Р-517 от 10.07.2024 г.; № Р-523 от 20.08.2024 г. и № Р-528 от 26.09.2024 г. Общата постояннотокова (DC) мощност на всички обекти, за които е издадено разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност е 365,03 MWp.

При преценка на основателността на искането за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност Комисията, по силата на чл. 40, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 1 от Закона за енергетиката (ЗЕ), следва да установи дали заявителят има вещни права върху изградения енергиен обект, чрез който ще осъществява дейността, дали притежава технически и финансови възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на лицензионната дейност и дали енергийният обект отговаря на нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от НЛДЕ, преди започване на осъществяването на лицензионната дейност чрез енергийния обект, за който е издадена лицензия, лицензиантът е длъжен да представи пред комисията: документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ); данни за техническите и експлоатационните характеристики на изградения обект и на обслужващата го инфраструктура и списък на основните и спомагателните съоръжения на енергийния обект; документи, доказващи правото на собственост, съответно ограниченото вещно право на ползване върху обекта (обектите), чрез които ще се осъществява лицензионната дейност, заедно със скици; доказателства, че са изпълнени изискванията на нормативната уредба по околната среда за разрешаване въвеждането в експлоатация, съгласно Закона за опазване на околната среда (ЗООС), Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), Закона за защитените територии (ЗЗТ) и закон за водите (ЗВ); доказателства за назначения персонал и неговата

квалификация, данни за управленската и организационната структура на лицензианта и данни за числеността и квалификацията на персонала, зает в упражняване на лицензионната дейност и актуализирани бизнес план и финансов модел.

Със заявлението дружеството е поискало разрешаване започване осъществяване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ по реда на чл. 21, ал. 1 от НЛДЕ, чрез изграденото фотоволтаично поле, с постояннотокова мощност от 5,42568 MWp, в поземлени имоти с идентификатор 65468.47.29 и с идентификатор 65468.47.30, находящи се в местност „Гробищата“, с. Сбор, община Пазарджик, и което е част от предвидения за изграждане съгласно актуализиран график на строителство – Приложение № 1 и актуализираното описание на енергийния обект – Приложение № 2 енергиен обект: „ФЕЦ „Априлци“ с обща инсталирана (АС) мощност 300 MW (400 MWp)“.

Дружеството е предоставило копие на Акт образец 16 за установяване на годността за ползване на строежа от 27.01.2026 г., за строеж: ФЕЦ Априлци (Поле 23.4) с обща максимална мощност 4,565 MVA за производство на ел. енергия от ВЕИ (фотоволтаични панели) и ажурна ограда. От данните описани в протокола е видно, че инсталираната постояннотокова мощност на фотоволтаичното поле е 5,42568 MWp.

В изпълнение на чл. 21, ал. 1, т. 1 от НЛДЕ дружеството е представило документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на ЗУТ, а именно Разрешение за ползване № ПРД26-РП-Б от 02.02.2026 г., издадено от началника на РДНСК. С представеното разрешение за ползване се въвежда в експлоатация строеж „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ – поле № 23.4 с обща максимална мощност 4,585 MVA за производство на ел.енергия от ВЕИ /Фотоволтаични панели/ и ажурна ограда, находящ се в УПИ XXX и XXXI за производство на ел.енергия от ВЕИ, местност „Гробищата“, поземлен имот с идентификатор 65468.47.29 и 65468.47.30 по КККР на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик.

В разрешението за ползване е констатирано, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти, Разрешение за строеж № 193 от 14.10.2025 г., издадено от главния архитект на община Пазарджик и протокол обр.2 от 24.10.2025 г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво за строежа с констатации от извършени проверки на контролираните нива, както и че за строежа е представена необходимата документация.

За доказване на изискването на чл. 21, ал. 1, т. 2 от НЛДЕ, а именно данни за техническите и експлоатационните характеристики на новоизградения обект и на обслужващата го инфраструктура и списък на основните и спомагателните съоръжения на енергийния обект, дружеството е представило информация, както следва:

Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики:

ФЕЦ – Поле № 23.4 се намира в ПИ 65468.47.29 и 65468.47.30, землището на с. Сбор, общ. Пазарджик, като част от ФЕЦ „Априлци“. Инсталираната постояннотокова мощност на фотоволтаичното поле е 5,42568 MWp. Фотоволтаичните модули са монокристални силициеви двулицеви НЛТ. Инсталирани са общо 11 544 бр. фотоволтаични панела (Huasun HS-B144DS470W), всеки с мощност 470 Wp.

Видно от представеното описание на енергийния обект, общата инсталирана постояннотокова мощност на ФЕЦ (фотоволтаично поле: 23.4), описано по-горе, за което се иска разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност е 5,42568 MWp.

За доказване на изискването на чл. 21, ал. 1, т. 3 от НЛДЕ, а именно документи, доказващи правото на собственост, съответно ограниченото вещно право на ползване върху обектите, чрез които ще се осъществява лицензионната дейност, заявителят е представил документи, както следва:

Относно поземлен имот с идентификатор 65468.47.26, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Гробищата“:

- Акт за публична общинска собственост № 1572 от 01.09.2022 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Пазарджик с вх. рег. № 7842/09.09.2022 г., акт № 150, том 27;

Относно поземлен имот с идентификатор 65468.47.29, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Гробищата“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 71, том II, рег. № 2979, дело № 250 от 2025 г., Акт № 98, том 23, дело № 4325 от 2025 г., с вх. рег. № 7209 от 26.09.2025 г. издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик;

Относно поземлен имот с идентификатор 65468.47.30, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Гробищата“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 70, том II, рег. № 2977, дело № 249 от 2025 г., Акт № 107, том 23, дело № 4335 от 2025 г., с вх. рег. № 7210 от 26.09.2025 г. издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик.

За имотите са представени и заверени копия на скици, както следва:

- скица на поземлен имот № 15-2243536-01.10.2025 г., за поземлен имот с идентификатор 65468.47.29, като последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота: няма, площта е 66 721 кв. м.;

- скица на поземлен имот № 15-2243548-01.10.2025 г., за поземлен имот с идентификатор 65468.47.30, като последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота: няма, площта е 13 859 кв. м.;

От представените скици е видно, че трайното предназначение на териториите е „урбанизирани“, а начинът на трайно ползване е „за електроенергийно производство“, а общата площ на посочените по-горе 2(два) имота е 80 580 m².

За доказване на изискването на чл. 21, ал. 1, т. 4 от НЛДЕ, а именно доказателства, че са изпълнени изискванията на нормативната уредба по околната среда за разрешаване въвеждането в експлоатация, когато това се изисква съгласно Закона за опазване на околната среда (ЗООС), Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), Закона за защитените територии (ЗЗТ) и Закона за водите, заявителят е представил копие на писмо с изх. № ПД-01-3-1 от 15.01.2026 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ)-Пазарджик относно инвестиционно предложение за „Изграждане на ФЕЦ Априлци /Поле №23.4/ за производство на ел. енергия от ВЕИ, находяща се в имоти с идентификатори 65468.47.29 и 65468.47.30, местност Гробищата по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик и КЛ СрН 33kV от ИС № 23.01 в ПИ 65468.47.29, местност Гробищата, по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик до ИС № 23.02 в ПИ 65468.63.20, местност Нейкови дъбици по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик, внесено с уведомление с вх.№ ПД-01-3/06.01.2026 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД. Видно от неговото съдържание е, че при реализацията на инвестиционното предложение няма вероятност за отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“ и не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

За доказване на изискването на чл. 21, ал. 1, т. 5 от НЛДЕ, а именно доказателства за назначения персонал и неговата квалификация, данни за управленската и организационната структура на лицензианта и данни за числеността и квалификацията на персонала, зает в упражняване на лицензионната дейност, са предоставени следните документи и информация:

От представената управленска и административна структура и органиграма на работния процес на „Риал Стейтс“ ЕООД е видно, че към настоящия момент дружеството се състои от управител и 1-членен персонал, който ще извършва необходимите дейности за нормалната работа на дружеството, като съответно управителят следи за правилната работа и заедно с административния персонал подпомагат и координират възложените дейности на външни дружества. Посочва се, че при необходимост, „Риал Стейтс“ ЕООД своевременно ще привлече допълнителни човешки ресурси с подходяща автобиография и професионален опит.

Дейностите по поддръжката и експлоатацията на ФЕЦ, както и подаването на почасови графици за електрическа енергия и прогнозиране на производството от централите ще се извършва от „XXX“ ЕООД, по силата на сключен договор между двете дружества.

„XXX“ ЕООД разполага с квалифициран персонал, съгласно изискванията на Закона за енергията от възобновяеми източници за извършване на поддръжка и експлоатация на централи от възобновяеми източници.

За счетоводното обслужване дружеството е сключило договор с „XXX“ ЕООД.

С оглед на изискването на чл. 21, ал. 1, т. 6 от НЛДЕ, а именно заявителят да представи актуализирани бизнес план и финансов модел, в подаденото заявление с вх. № Е-13-146-4 от 31.03.2026 г. „Риал Стейтс“ ЕООД е декларирало, че в бизнес плана и финансовия модел няма съществени промени, които да водят до необходимост от изменение на бизнес плана, одобрен с Решение № БП-35 от 19.11.2025 г. на КЕВР за периода 2026 г. – 2030 г., поради което към заявлението дружеството не е представило проект за актуализирането им.

Финансови възможности за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ и източници на финансиране на проекта ФЕЦ „Априлци“:

В производството по издаване на лицензията за дейността „производство на електрическа енергия“ преди изграждане на енергийния обект ФЕЦ „Априлци“, последващите изменения, както и при изпълнението на отделните части и етапи, „Риал Стейтс“ ЕООД е доказало наличието на финансови възможности и способност да осигури необходимите средства и обезпечения. Видно от решението за издаване на лицензия и последващите изменения, дружеството е представило необходимата информация, съгласно изискванията на чл. 11, ал. 2, т. 4 и т. 5 от НЛДЕ, а именно годишни финансови отчети за последните три години, както и данни за източниците за финансиране на дейността и доказателства за наличието на тези източници.

По отношение на финансовите възможности за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ и източниците на финансиране на проекта, в производството по издаване на лицензия и последващите изменения „Риал Стейтс“ ЕООД е представило бизнес план, инвестиционен анализ и финансов модел, отразяващи спецификите при изграждането и въвеждането в експлоатация на отделните етапи и части от проекта „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 300 MW (AC) или 400 MWp“.

В тази връзка, общо инвестиционните разходи за ФЕЦ „Априлци“ са в размер на XXX хил. лв., като източниците на финансиране са XXX% собствени парични средства и XXX% привлечени средства. Предвид горното, следва да се има предвид, че за изграждането в цялост на енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 300 MW (AC) или 400 MWp“, дружеството е доказало наличието на достатъчно по размер средства, необходими за реализирането на инвестицията, в т.ч. и за изграждането на енергийния обект, описан по-горе, с обща инсталирана постояннотокова мощност 5,42568 MWp“, част от ФЕЦ „Априлци“.

В подаденото заявление с вх. № Е-13-146-4 от 31.03.2026 г. „Риал Стейтс“ ЕООД е посочило, че в одобрения с Решение № БП-35 от 19.11.2025 г. на КЕВР бизнес план за периода 2026 г. – 2030 г., няма съществени промени, които да водят до необходимост от актуализиране на бизнес плана на дружеството.

В тази връзка, при доказано осигурено финансиране на проекта и при изпълнение на заложените параметри и допускания в одобрените от КЕВР бизнес план и финансов модел, нетните парични потоци на дружеството са положителни стойности във всички години. Предвид това, може да се направи извод, че „Риал Стейтс“ ЕООД притежава необходимите финансови възможности за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ чрез изградения към ФЕЦ „Априлци“ енергиен обект с инсталирана постояннотокова мощност 5,42568 MWp.

Предвид гореизложеното, КЕВР счита, че „Риал Стейтс“ ЕООД е изпълнило изискванията на чл. 21, ал. 1 от НЛДЕ и притежава технически възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на дейността по лицензията чрез изграденото фотоволтаично поле описано

по-горе с обща максимална мощност 5,42568 MWp, което е част от изграждания енергиен обект: „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност) или 400 MWp“. За енергийните обекти, за които се иска разрешение са изпълнени изискванията за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 40, ал. 1, т. 1-3 от Закона за енергетиката, чл. 21, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране надейностите в енергетиката

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

РЕШИ:

1. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Р България, област София, община Столична, гр. София, п.к. 1618, район „Витоша“, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А, започване на осъществяването на лицензионната дейност по лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за „производство на електрическа енергия“ чрез изграденото фотоволтаично поле № 23.4 с постояннотокова мощност от 5,42568 MWp, находящо се в поземлени имоти с идентификатори 65468.47.29 и 65468.47.30 в землището на с. Сбор, община Пазарджик, част от изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (400 MWp)“.

2. Одобрява Приложение № 2 „Описание на енергийния обект с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за „производство на електрическа енергия“, представляващо приложение и към решението.

Решението подлежи на обжалване в 14 (четирнадесет) дневен срок пред Административен съд – София – град.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:

X

Пламен Младеновски
Председател на КЕВР

X

Росица Тоткова
Главен секретар на КЕВР