

Строителни Разрешителни и Документация

Пълно ръководство за Bulgarian строителни разрешителни за купувачи от ЕС и Великобритания

Защо Този Документ е Важен

Преди да закупите новопостроен имот в района на Бургас, купувачите трябва да проверят, че цялата строителна документация е законосъобразна и пълна. Съгласно българското законодателство (Закон за устройство на територията - ЗУТ) и Директива 2011/83/ЕС, продавачите са задължени да предоставят пълна документация за всички разрешителни преди сключване на сделката.

1. Системата за Строителни Разрешителни в България - Преглед

Рамката за издаване на строителни разрешителни в България се урежда от Закона за устройство на територията (ЗУТ), последно изменен през 2023 г., за да бъде приведен в съответствие с европейските стандарти за опазване на околната среда и енергийна ефективност. Всяка нова жилищна сграда трябва да премине през задължителна поредица от административни одобрения, преди да може законно да бъде продадена или ползвана.

2. Основни Разрешителни Документи - Разяснение

Разрешение за проектиране

Издава се от главния архитект на общината и упълномощава инвеститора да възложи изработването на подробни архитектурни и инженерни проекти. Потвърждава, че теренът е предвиден за жилищно ползване (обикновено Зона Ж1 или Ж2 в района на Бургас) и че предложените параметри на строежа съответстват на Подробния устройствен план (ПУП/ПЗ).

Разрешение за строеж

Основното разрешително, издавано по реда на чл. 148 ЗУТ от Регионалната дирекция за национален строителен контрол (РДНСК) или общинската администрация. Одобрява цялостния архитектурен проект, конструктивните изчисления, противопожарното разпределение и сертификата за енергийни характеристики (ЕС, задължителен съгласно Директива 2010/31/ЕС - ДПЕНЕ). Купувачите следва да изискат заверено копие.

Протокол за начало на строителството (Протокол 2)

Подписва се преди началото на всякакви земни работи и документираща датата на стартиране на строежа, потвърждава назначения лицензиран технически ръководител и активира застраховката за отговорност на изпълнителя. Съхранява се в РДНСК.

Дневник за строителен надзор

Ежедневен дневник, поддържан на обекта от лицензираната фирма за строителен надзор (независима от инвеститора). Купувачите могат да изискат извлечения, показващи проверки за съответствие, резултати от изпитвания на материали и всякакви отклонения от одобрените проекти.

Акт 14 - Завършване на конструкцията

Издава се при завършване и инспектиране на носещата конструкция (основи, колони, плочи). Сигнализира, че строителната обвивка е конструктивно стабилна и могат да бъдат започнати довършителни работи.

Акт 15 - Протокол за окончателна проверка

Многостранен протокол, подписван от инвеститора, изпълнителя, проектантите (архитект, конструктор, ВиК/Ел инженери), независимия надзор и общинския представител. Удостоверява, че сградата съответства на одобреното разрешително и е готова за проверка за въвеждане в експлоатация. Предпоставка за издаване на разрешение за ползване.

Разрешение за ползване (Акт 16)

Издава се от РДНСК по реда на чл. 177 ЗУТ - окончателното, правно обвързващо удостоверение, че сградата е безопасна, завършена и годна за обитаване. Не трябва да се закупува имот за ползване без Акт 16. Покупката "на зелено" (преди Акт 16) е законна, но носи риск от незавършване - вж. нашето ръководство за процеса на покупка.

Сертификат за енергийни характеристики

Задължителен съгласно Наредба No РД-16-1594/2013 и Директива 2010/31/ЕС. Новите сгради в България трябва да постигат минимум енергиен клас С; регулациите на ЕС насочват към сгради с почти нулево потребление на енергия (СЕНП) за строителство след 2021 г. Сертификатът трябва да бъде предаден на купувача при нотариалното подписване.

3. Контролен Списък за Купувачи от ЕС и Великобритания

Документ	Предназначение
Извлечение от имотния регистър	Потвърждава, че инвеститорът е законен собственик на имота (чл. 22 от Закона за кадастъра).

Валидно разрешение за строеж	Проверете срока на валидност – разрешенията изтичат, ако строителството не е започнало в рамките на 3 години (чл. 153 ЗУТ).
Акт 15 или Акт 16	В зависимост от степента на завършеност към момента на покупката.
Сертификат за енергийни характеристики	Минимум клас С за новопостроени сгради.
Нотариално заверена скица на имота	От Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).
Геодезически заснемателен план	Потвърждава, че отпечатъкът на сградата съответства на разрешителното.
Удостоверение за тежести	От Службата по вписванията – Бургас: потвърждава липсата на ипотечи или вещни тежести върху имота.
Становище по пожарна безопасност	Издадено от Дирекцията за пожарна безопасност и защита на населението към МВР.
Удостоверение за водоснабдяване и канализация	От ВиК Бургас – потвърждава законното свързване с комуналните мрежи.

4. Бележка за Купувачи от Великобритания след Brexit

От 1 януари 2021 г. британските граждани се третират като граждани на трети страни (извън ЕС) съгласно българското законодателство. Въпреки това, изискванията за документация по строителните разрешителни са идентични за всички купувачи, независимо от националността – разрешителните са свързани с имота, а не с купувача. Британските купувачи следва допълнително да изискат апостилирани преводи на ключови разрешителни на английски за собствените си архиви и за евентуалните изисквания на ипотечни кредитори от Обединеното кралство.

Този документ е предоставен само с информационна цел и не представлява правен съвет. Винаги се консултирайте с квалифициран български или лицензиран по законодателството на ЕС адвокат преди да вземете каквото и да е решение, свързано с имот. | Кавалео | kavaleo.eu