

# Стъпки при Покупка на Имот в България

*Пълно ръководство от огледа до вписването в имотния регистър*

## Правна рамка

Покупката на недвижим имот в България се урежда от Закона за собствеността (ЗС), Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД) и Закона за кадастъра и имотния регистър. Всяко прехвърляне на право на собственост задължително се извършва чрез нотариален акт пред лицензиран нотариус с районна компетентност за Бургас.

### СТЪПКА 1

## Проучване и избор на имот

Огледайте имота лично. Проверете регистрацията на фирмата-продавач в Търговския регистър ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)), установете дали срещу нея не са образувани изпълнителни производства или производства по несъстоятелност. Поискайте извлечение от Имотния регистър, за да се уверите, че продавачът е законен собственик.

### СТЪПКА 2

## Резервация и капаро

Договорът за резервация временно блокира имота. Обичайният размер на капарото е 1-3% от продажната цена. Важно: това не е предварителен договор и не ви дава пълна правна защита. Настоявайте условията за връщане на капарото да бъдат описани изрично и ясно.

### СТЪПКА 3

## Правна проверка (Дю дилиджънс)

Вашият независим адвокат трябва да: (а) провери верига на собствеността за последните 10 години; (б) получи удостоверение за тежести от Служба по вписванията — Бургас, с което да се потвърди липсата на ипотечи, възбрани или вещни тежести; (в) провери всички строителни книжа и акт за въвеждане в експлоатация; (г) установи дали няма неплатени данъци или задължения към комунални дружества.

**СТЪПК  
А 4**

## **Предварителен договор**

Предварителният договор по чл. 19 ЗЗД е задължителен инструмент за защита на купувача. Трябва да съдържа: точно описание на имота с кадастрален идентификатор, продажна цена и график на плащанията, краен срок за прехвърляне на собствеността, неустойки при неизпълнение и условия за развалянето му. Препоръчително е предварителният договор да бъде вписан в Имотния регистър по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД — това ви защитава от евентуални претенции на трети лица. Стандартното капаро на този етап е 10% от цената.

**СТЪПК  
А 5**

## **Получаване на ЕГН или ЛНЧ**

Всеки купувач трябва да разполага с ЕГН (за български граждани) или Личен номер на чужденец (ЛНЧ) преди подписването на нотариалния акт. Чуждестранните граждани следва да се регистрират и в регистъра БУЛСТАТ. Процедурата отнема 3-5 работни дни и може да бъде извършена от вашия адвокат с нотариално заверено пълномощно.

**СТЪПК  
А 6**

## **Финално плащане и ипотечно финансиране**

При ипотечно финансиране: одобрението от банка обичайно отнема 2-4 седмици. Всички парични преводи трябва да отговарят на изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП). Пригответе се да представите документи за произхода на средствата при превод на по-големи суми. Банковият превод се извършва директно по сметката на продавача в BGN или EUR.

**СТЪПК  
А 7**

## **Нотариален акт**

Нотариусът изготвя нотариалния акт въз основа на представените документи. Купувачът и продавачът (или техни пълномощници) се явяват лично. Нотариусът проверява самоличността, прочита акта и удостоверява информираното съгласие на страните. Таксите се изчисляват по Тарифата за нотариалните такси.

**СТЪПК  
А 8**

## **Вписване в Имотния регистър**

Нотариусът изпраща акта по електронен път до Служба по вписванията — Бургас, в деня на подписването (чл. 25 от Закона за вписванията). Вписването обичайно приключва в рамките на 1-3 работни дни. В срок от 2 месеца от вписването купувачът е длъжен да декларира имота пред Община Бургас за целите на данъка върху недвижимите имоти (чл. 14 ЗМДТ).

**СТЪПК  
А 9**

## **Прехвърляне на комунални услуги и предаване**

След вписването прехвърлете договорите за ток (ЕлектроХолд), вода (ВиК Бургас) и газ (Овергаз, ако е приложимо). Подпишете приемо-предавателен протокол с продавача, в който се отразяват евентуалните забележки. Този протокол е основание за упражняване на правата ви по гаранцията.

Съгласно Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) в сгради с повече от един самостоятелен обект трябва да бъде учредено или да съществува сдружение на собствениците. То управлява общите части, поддръжката и бюджета на сградата. Годишните такси обичайно варират между 400 и 1 200 евро за организиран комплекс.

## Обобщение на разходите при покупка

Разход	Размер	Бележки
Нотариална такса	<b>0,1 - 0,5% (макс. 3 000 лв.)</b>	Държавна тарифа
Такса вписване	<b>0,1% от стойността</b>	Служба по вписванията
Местен данък при прехвърляне	<b>2 - 3%</b>	Определя се от Община Бургас
Адвокатски хонорар	<b>1 - 2% или фиксирана сума</b>	Независим адвокат (препоръчително)
Превод и апостил	<b>100 - 300 евро</b>	При чуждестранни документи
Годишен данък върху имота	<b>0,15% от данъчната оценка</b>	Ставка Бургас; заплаща се ежегодно

*Този документ е изготвен с информационна цел и не представлява правен съвет. Преди да предприемете каквито и да е действия по закупуване на имот, консултирайте се с лицензиран юрист. | Кавалео | kavaleo.eu*