

# Нотариален Акт и Процес на Прехвърляне

*Пълно ръководство за нотариалното действие и вписването в имотния регистър*

## Правно основание

Прехвърлянето на собственост върху недвижим имот в България е правно валидно само след съставяне на нотариален акт пред лицензиран нотариус съгласно чл. 18 ЗЗД и чл. 4 ЗННД. Нотариусът е длъжностно лице и безпристрастен гарант за законността и автентичността на сделката.

## 1. Нотариалната система в България

Нотариусите в България се назначават от Министерството на правосъдието и са членове на Нотариалната камара на България. Всеки нотариус има районна компетентност — за имоти в района на Бургас само нотариус от Бургас може да извърши сделката. Не е възможно нотариалното действие да бъде извършено от нотариус в друг район по ваше удобство. Регистърът на Нотариалната камара е достъпен на [www.notary-chamber.org](http://www.notary-chamber.org).

## 2. Необходими документи за нотариален акт

### От продавача

- Валидно разрешение за строеж и акт за въвеждане в експлоатация (Акт 16) — оригинали или заверени копия.
- Нотариален акт или друг документ за собственост върху имота/земята.
- Удостоверение за тежести (издадено в рамките на 10 дни) от Служба по вписванията — Бургас.
- Кадастрална скица от АГКК — валидна 6 месеца.
- Удостоверение за липса на задължения по чл. 87 ДОПК.
- Документи на дружеството, ако продавачът е юридическо лице (извлечение от Търговски регистър, решение).
- Сертификат за енергийни характеристики.

### От купувача

- Валиден паспорт или лична карта.
- ЕГН (за български граждани) или ЛНЧ (за чуждестранни граждани), регистрация в БУЛСТАТ.
- Нотариално пълномощно, ако купувачът е упълномощил представител.
- Удостоверение за граждански брак, ако покупката е съвместна (за определяне на режима на имуществените отношения).

- За чуждестранни купувачи: апостилирано пълномощно, ако е подписано извън България.

### 3. Ход на нотариалното действие

---

1	Представяне на документи Адвокатът или страните представят всички документи на нотариуса 1–3 дни преди подписването. Нотариусът проверява автентичността и пълнотата.
2	Изготвяне на акта Нотариусът изготвя нотариалния акт на български език с пълно кадастрално описание на имота, покупна цена, условия на плащане и декларации. Поискайте превод на английски предварително.
3	Установяване на самоличността В деня на подписването нотариусът проверява самоличността на всички страни по оригинален документ. Копия не се приемат.
4	Прочитане на акта Нотариусът прочита акта изцяло на глас. При чуждестранни страни е задължително присъствието на заклет преводач (чл. 578 ГПК), който подписва акта.
5	Подписване Всички страни (и преводачът, ако е приложимо) подписват всяка страница. Нотариусът полага печат и подпис.
6	Потвърждение на плащането Доказателство за плащане (банково бордеро или писмо за усвояване на ипотечен кредит) се представя при или преди подписването.
7	Вписване в Имотния регистър Нотариусът изпраща подписания акт по електронен път до Служба по вписванията — Бургас, в деня на подписването (чл. 25 ЗВ). Собствеността преминава юридически с вписването, а не с подписването.

### 4. Нотариални такси

---

Нотариалните такси са определени от държавата и са необговорими. Изчисляват се върху по-високата от декларираната продажна цена и данъчната оценка съгласно Тарифата за нотариалните такси. Всички суми са в евро (фиксиран курс 1 EUR = 1,95583 лв.).

Стойност на акта (EUR)	Нотариална такса (EUR)
До 511 EUR	<b>15 EUR (минимум)</b>

512 - 5 113 EUR	<b>15 EUR + 1,5% над 511 EUR</b>
5 114 - 25 565 EUR	<b>84 EUR + 1,0% над 5 113 EUR</b>
25 566 - 51 129 EUR	<b>289 EUR + 0,5% над 25 565 EUR</b>
51 130 - 255 646 EUR	<b>417 EUR + 0,2% над 51 129 EUR</b>
Над 255 646 EUR	<b>826 EUR + 0,1% над 255 646 EUR (макс. 1 534 EUR)</b>

*Забележка: Таксата за вписване (0,1%) и местният данък при прехвърляне (2-3%) се заплащат отделно и не са включени в нотариалните такси.*

## 5. Практически съвети за купувачите

---

- Носете оригиналния си паспорт — копия не се приемат за идентификация.
- Уверете се, че ЛНЧ/ЕГН е получен преди деня на подписването.
- При пълномощно: осигурете апостила и превода своевременно — закъснения са най-честата причина за отлагане на сделки.
- Поискайте заверен превод на нотариалния акт за вашите документи веднага след подписването — нотариусът може да го изготви срещу такса.
- Потвърдете референтния номер от Служба по вписванията в деня на подписването — адвокатът ви трябва да ви го предостави като доказателство за вписване.

*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*