

# Дозволи на будівництво та документація

*Що необхідно перевірити перед підписанням будь-якого договору*

## Правова база

Документація щодо дозволів на будівництво — це сфера, де допускаються найсерйозніші помилки при купівлі нерухомості в Болгарії. Будівля без правильних дозволів не може бути законно заселена, продана чи запотекована. Цей посібник пояснює обов'язкову послідовність дозволів, яка вимагається Законом Болгарії про просторове планування (ZUT).

## 1. Обов'язкова послідовність дозволів

### Дозвіл на проектування (Razreshenie za Proektirane)

Видається головним архітектором муніципалітету. Підтверджується, що ділянка має правильну класифікацію для житлового використання (зона Жб1/Жб2 у районі Бургасу) і що параметри проекту відповідають Детальному плану.

### Дозвіл на будівництво (Razreshenie za Stroezh)

Основний дозвіл за ст. 148 ZUT. Затверджуються архітектурні плани, конструктивні розрахунки, пожежна безпека та Сертифікат енергетичної ефективності. Завжди запитуйте засвідчену копію цього документа.

### Протокол про початок робіт (Протокол 2)

Підписується перед початком земляних робіт. Реєструється дата початку, уповноважений керівник будівництва і активується страхування підрядника. Подається до Національної інспекції будівельного контролю (DNSK).

### Акт 14 — Завершення конструкції

Видається після завершення та інспекції фундаменту, колон, плит і перекриттів. Підтверджується, що несуча конструкція міцна і правильно виконана.

### Акт 15 — Кінцевий протокол інспекції

Багатосторонній протокол, підписаний забудовником, підрядником, всіма інженерами-проектантами, незалежним наглядом та представником муніципалітету. Підтверджується, що будівля відповідає затвердженому дозволу. Передумова для Акта 16.

## Акт 16 — Дозвіл на експлуатацію (Razreshenie za Polzvane)

Остаточний юридично обов'язковий сертифікат, який підтверджує: будівля безпечна, закінчена та придатна для використання. НІКОЛИ не купуйте нерухомість для проживання без Акта 16.

## Сертифікат енергетичної ефективності

Обов'язковий згідно з Директивою 2010/31/ЄС. Нові будівлі повинні досягати щонайменше класу енергоефективності C. Передається покупцю при підписанні нотаріального акту.

## 2. Перелік документів для перевірки перед купівлею

| Документ                                   | Мета                                                | Стан для перевірки                    |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Виписка з реєстру власності                | Підтверджується, що забудовник є законним власником | <b>Дійсний; забудовник як власник</b> |
| Кадастровий кресленик (Skitsa)             | Визначаються точні межі ділянки                     | <b>Виданий за останні 6 міс.</b>      |
| Довідка про відсутність обтяжень           | Без іпотек, арештів чи обтяжень                     | <b>Видана за 10 днів до підпису</b>   |
| Дозвіл на будівництво                      | Будівництво законне та дозволене                    | <b>Дійсний; не строчений (3 роки)</b> |
| Акт 15 або Акт 16                          | Будівництво закінчено відповідно до проекту         | <b>Підписаний усіма сторонами</b>     |
| Сертифікат енергоефективності              | Клас енергетичної ефективності                      | <b>Мінімум клас C</b>                 |
| Довідка про підключення води і каналізації | Законне підключення до мережі ViK Бургаса           | <b>Підключення підтверджено</b>       |
| Довідка про відсутність податкових боргів  | Без минулих муніципальних боргів                    | <b>Видана за останні 3 міс.</b>       |

### Важлива примітка

Ніколи не приймайте рішення виключно на основі копій, наданих забудовником. Ваш незалежний юрист повинен отримати всі документи безпосередньо з офіційних джерел: Реєстру власності, Кадастрової агенції та Мерії Бургаса. Ця незалежна перевірка є найнадійнішим захистом від шахрайства.

*Цей документ носить інформаційний характер і не є юридичною порадою. Завжди консультуйтеся з незалежним юристом перед проведенням будь-якої угоди. | Kavaleo | kavaleo.eu | hello@kavaleo.eu*