

Покроковий процес купівлі

Повний посібник від першої консультації до реєстрації права власності в Бургасі, Болгарія

Правова база

Купівля нерухомості в Болгарії регулюється Законом про зобов'язання та договори (ZZD), Законом про нотаріат та Законом про кадастр і реєстр власності. Будь-яка передача права власності повинна бути оформлена нотаріальним актом у нотаруса з територіальною компетенцією в Бургасі.

КРОК 1 Дослідження та перевірка забудовника

Перед витрачанням коштів перевірте реєстрацію забудовника в Торговому реєстрі (brra.bg), перевірте наявність активних проваджень в Бургаському суді і запитайте довідку про відсутність обтяжень для підтвердження відсутності обтяжень.

КРОК 2 Договір бронювання та завдаток

Договір бронювання тимчасово вилучає об'єкт з ринку. Звичайний завдаток: 1-3% від купівельної ціни. Важливо: це не попередній договір і має обмежений юридичний захист. Переконайтесь, що умови повернення зазначені у письмовому вигляді.

КРОК 3 Незалежна юридична обачність

Ваш незалежний юрист повинен перевірити: (а) ланцюжок права власності за останні 10 років; (б) довідку про відсутність обтяжень; (в) дійсність всіх дозволів та стан Акта 16; (г) відсутність податкових боргів.

КРОК 4 Попередній договір (Predvariteen Dogovor)

Обов'язковий договір за ст. 19 ZZD. Повинен містити: точний опис об'єкта з кадастровим ідентифікатором, купівельну ціну та графік платежів, кінцевий термін передачі зі штрафами та умови розірвання. Завдаток на цьому етапі: 10%.

КРОК 5 Болгарський ідентифікаційний номер

Кожен покупець повинен отримати болгарський ідентифікаційний номер перед підписанням акту. Громадяни ЄС: номер BULSTAT в Реєстраційній агенції (безкоштовно). Громадяни України: те саме, плюс Особистий номер іноземця (LNChE) якщо планують проживати. Термін: 3-5 робочих днів.

КРОК 6**Кінцевий платіж та іпотечне фінансування**

З болгарською іпотекою: схвалення зазвичай триває 2-4 тижні. Усі перекази повинні відповідати Директиві 6AMLD (2021): підготуйте документацію про джерело коштів. Міжнародні перекази в євро здійснюються безпосередньо на IBAN забудовника.

КРОК 7**Нотаріальний акт**

Угода оформлюється у нотаруса Бургаського округу. Нотаріус складає акт, перевіряє особу (потрібен перекладач, якщо покупець не розмовляє болгарською) і всі сторони підписують. Акт надсилається електронно до Реєстру власності того ж дня. Право власності переходить з реєстрацією, а не з підписанням.

КРОК 8**Реєстрація власності та податкова реєстрація**

Реєстрація звичайно завершується за 1-3 робочі дні. Протягом 2 місяців після реєстрації покупець повинен задекларувати об'єкт в Мерії Бургаса для сплати податку на нерухомість (ст. 14 ZMDT). Недотримання терміну тягне штрафи.

КРОК 9**Передача комунальних послуг та акт прийому-передачі**

Після реєстрації оформіть зміну власника у договорах: електроенергія (ElektroHold), вода/каналізація (ViK Bargas) та газ (Overgas). Підпишіть Акт прийому-передачі із зазначенням недоліків. Цей документ активує ваші гарантійні права.

**КРОК
10****Об'єднання співвласників**

За Законом про управління житловою власністю (ZUES) будінки з більш ніж однією окремою частиною повинні створити Об'єднання співвласників. Щорічні внески: 400-1 200 євро.

Структура витрат на купівлю

Стаття	Сума	Примітки
Нотаріальні збори	0,1-0,5% (макс. 3 000 BGN)	Офіційний державний тариф
Збір за реєстрацію	0,1% від вартості	Реєстр власності
Муніципальний податок	2-3%	Встановлюється Мерією Бургаса
Гонорар незалежного юриста	1-2% або фіксована сума	Незамінна послуга
Переклад та апостиль	100-300 євро	Для документів з інших країн
Річний податок на нерухомість	0,15% кадастрової вартості	Ставка Бургаса; сплачується щорічно

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