**Процедура за публична продажба на недвижим имот – обща информация**

**1. Набиране на оферти /наддавателни предложения/.**

1.1. Оферти /наддавателни предложения/ могат да се подават 30/тридесет/ дена в Районен съд. Сроковете и съда, в който се подават офертите са изрично посочени в обявлението за публична продажба.

***Чл. 487.****(1) Съдебният изпълнител е длъжен …да изготви обявление за проданта, в което посочва собственика на имота, описание на имота, ипотекиран ли е той и за каква сума, цената, от която ще започне проданта, и мястото и деня, в който ще започне и ще завърши проданта.*

**2. Обявление за публична продажба.**

* 1. Обявленията за публична продажба могат да се намерят на [www.sales.bcpea.org](http://www.sales.bcpea.org/).
  2. Обявленията за публична продажба се поставят на имота, в Районен съд, в Общината и в Кантората на съдебният изпълнител, на интернет сайта на съответния Окръжен съд и на официалният сайт на Камарата на ЧСИ – www.sales.bcpea.org .

***Чл. 487*** *(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 49 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.) Обявлението по ал. 1 се поставя на съответните места в канцеларията на частния съдебен изпълнител, в сградата на районния съд, в общината или кметството по местонахождението на имота, на самия имот и се публикува на интернет страницата на окръжния съд по местоизпълнението, и то най-малко един ден преди посочения в обявлението ден за започване на проданта.*

**3. Как може да се участва в търг и как трябва да се попълнят наддавателните предложения ?**

3.1. За участие в публична продажба се заплаща депозит/задатък/ в размер на 10% /десет процента/ от началната цена на имота по сметка на съдебен изпълнител.

3.2. Попълва се и се подписва наддавателно предложение.

3.3. Попълненото и подписано наддавателно предложение и един екземпляр от вносната бележка за внесения депозит/задатък/ се запечатват в бял непрозрачен плик и се подават в Районен съд.

**4. Къде трябва да се подаде наддавателното предложение?**

4.1. Пликът с офертата се подава в Районен съд, посочен в обявлението.

***Чл. 488.****(1) Проданта се извършва в сградата на районния съд. Тя продължава един месец и завършва в посочения в обявлението ден.*

*(2) Книжата за проданта се държат в канцеларията на районния съд на разположение на всеки, който се интересува от имота.*

**5. Участници.**

5.1. В публична продан може да участва всяко /българско и чуждестранно/ дееспособно физическо или юридическо лице, като ограниченията на други закони също са в сила. Участието може да бъде лично, чрез законен представител или пълномощник/адвокат или друго лице/.

5.2. Нямат право да участват – длъжника, неговият законен представител, пазачите и управители на продаваното имущество, съдебният изпълнител и негови служители, съдии, прокурори и следователи.

**6. Наддавателно предложение.**

6.1. Наддавателното предложение е писмено, подава се в запечатан плик, заедно с квитанцията за платения депозит. Предлаганата сума се записва цифром и словом и следва да е не по-малка от посочената в обявлението цена.

***Чл. 489.****(1) За участие в наддаването по сметка на съдебния изпълнител се внася задатък 10 на сто върху началната цена. Взискателят не внася задатък, ако вземането му надвишава неговия размер.*

*(2) (Изм. - ДВ, бр. 86 от 2017 г.) Всеки наддавач посочва предложената от него цена с цифри и с думи и подава предложението си заедно с квитанцията за внесения задатък в запечатан плик. Наддавачът може да направи само едно наддавателно предложение. Всяко наддавателно предложение се прави отделно.*

*(3) (Отм. - ДВ, бр. 86 от 2017 г.)*

*(4) Предложенията се подават в канцеларията на районния съд, което се отразява във входящия регистър.*

*(5) (Доп. - ДВ, бр. 86 от 2017 г.) Проданта приключва в края на работното време в последния ден. Наддавателните предложения могат да се оттеглят най-късно в този срок.*

*(6) (Изм. - ДВ, бр. 86 от 2017 г.) Наддавателни предложения от лица, които нямат право да вземат участие в публичната продан, предложения за цена под началната, както и предложения, надхвърлящи началната с повече от 30 на сто, са недействителни.*

6.2. Всеки наддавач има право само на едно наддавателно предложение.

6.3. Предложена цена с 30 % по висока от началната се явява недействителна и участникът се декласира.

7**. Процедура по провеждане на търга.**

7.1. На посочен в обявлението ден и час се провежда търг в посочения в обявлението Районен съд от съдебен изпълнител или помощник съдебен изпълнител.

7.2. Съдебният изпълнител отваря всички подадени наддавателни предложения и обявява най-високата подадена редовна писмена оферта.

7.3. След което се пристъпва втората част на търга – всеки присъстващ редовен участник с редовно писмено предложение има право да участва в устно наддаване.

7.4. Устното наддаване се ръководи от съдебен изпълнител или помощник съдебен изпълнител. Той обявява следващата цена три пъти. Първият от участниците, който заяви обявената от съдебния изпълнител цена, се подписва за това в протокола. След което съдебният изпълнител обявява нова по-висока цена.

7.5 Печели участникът дал най-висока цена.

***Чл. 492.****(1) В началото на работния ден след изтичането на срока за подаване на писмени наддавателни предложения на определеното място в сградата на районния съд съдебният изпълнител в присъствието на явилите се наддавачи обявява постъпилите наддавателни предложения, за което съставя протокол. В протокола се вписват наддавачите и наддавателните предложения по реда на отварянето на пликовете. За купувач на имота се смята този наддавач, който е предложил най-висока цена. Ако най-високата цена е предложена от повече от един наддавач, купувачът се определя от съдебния изпълнител чрез жребий в присъствието на явилите се наддавачи. Обявяването на купувача се извършва от съдебния изпълнител в протокола, който се подписва от него.*

*(2) Ако при обявяването на купувача някой от явилите се наддавачи устно предложи цена, по-висока с размера на един задатък, съдебният изпълнител отразява предложението в протокола и след като наддавачът го подпише, съдебният изпълнител пита три пъти има ли желаещи да предложат по-висока цена с размера на още един задатък. Ако постъпи предложение, то се отразява в протокола и наддавачът го подписва. След изчерпване на предложенията за купувач на имота се обявява този наддавач, който е предложил най-висока цена.*

*(3) (Изм. - ДВ, бр. 86 от 2017 г.) Купувачът е длъжен в двуседмичен срок от обявяването му за купувач да внесе предложената от него цена, като приспадне внесения задатък.*

**8. Кога трябва да се доплатят останалите пари?**

8.1. В 14 дневен срок от датата на търга и обявяването на купувача в Районен съд следва да се доплати разликата в цената по сметка на съдебния изпълнител.

8.2. В случай, че сте обявен за купувач след отказ на купувач дал по-висока цена, следва в едноседмичен срок от деня на обявяването ви да внесете цената.

***Чл. 492*** *(3) (Изм. - ДВ, бр. 86 от 2017 г.) Купувачът е длъжен в едноседмичен срок от обявяването му за купувач да внесе предложената от него цена, като приспадне внесения задатък.*

**9. Кога се връща внесеният депозит /задатък/ за участие?**

9.1. След плащане на цената от наддавач, обявен за купувач, внесеният задатък се връща на наддавачите с по ниски оферти, които не са били обявени за купувачи*.*

***Чл. 493.****(2)……. след плащане на цената от наддавач, обявен за купувач, внесеният задатък се връща на наддавачите, които не са били обявени за купувачи.*

**10. Кога се губи внесеният депозит /задатък/ за участие?**

10.1.С случай, че сте обявен за купувач и не внесете предложената от вас цена губите внесеният за участие депозит/задатък/.

***Чл. 493.****Ако цената не бъде внесена в срока по чл. 492, ал. 3:*

*1. (доп. - ДВ, бр. 86 от 2017 г.) внесеният от наддавача задатък служи за удовлетворение на взискателите, а когато наддавачът е взискател, вземането му се намалява с размера на един задатък;*

*2. (изм. - ДВ, бр. 100 от 2010 г., в сила от 21.12.2010 г.) съдебният изпълнител обявява за купувач на имота наддавача, който е предложил следващата най-висока цена; ако този наддавач не внесе предложената от него цена в едноседмичен срок от обявяването му за купувач, съдебният изпълнител обявява за купувач наддавача, направил следващото по ред наддавателно предложение и постъпва така до изчерпване на всички наддавачи, предложили цена, равна на началната; наддавачът, който е бил обявен за купувач, но не внесе в срок предложената цена, отговаря по т. 1; след плащане на цената от наддавач, обявен за купувач, внесеният задатък се връща на наддавачите, които не са били обявени за купувачи.*

**11.** **Какви такси и разноски ще имам при публична продажба на имот?**

11.1.Допълнителните държавни и общински такси се изчисляват върху крайната покупна цена.

11.2. Общо таксите са в около 5 % върху цената. /Такси - /1,5% без ДДС на съдебният изпълнител за постановление за възлагане /но не повече от 3600 лева с ДДС/; 2-3 % за Общината за придобиване на имота /всяка Община има различен процент/ , 1 % без ДДС за съдебният изпълнител за въвеждане в имота /освен при доброволно предаване от собственика/ и 0.1% за Агенция по вписвания за вписване на сделката.

**12. Как мога за взема ДДС от закупения от съдебен изпълнител имот?**

12.1. В случай, че длъжникът е регистриран по ДДС и продаваното имущество е облагаемо по смисъла на ЗДДС имате право да приспаднете ДДС. За целта съдебният изпълнител внася ДДС в НАП от името и за сметка на длъжника, подава Удостоверение за това в НАП и ви предоставя заедно с Постановлението за възлагане, Удостоверение подадено в НАП и Протокол за извършена продажба.

**13. Какъв документ за собственост ми се дава ?**

13.1. Съдебният изпълнител издава Постановление за възлагане /чл. 496 ГПК/. След влизане в сила на Постановлението за възлагане, купувачът придобива всички права, който е имал собственика на имота.

***Чл. 496.****(1) Когато лицето, обявено за купувач по реда на чл. 492 - 494, внесе в срок дължимата сума, съдебният изпълнител му възлага имота с постановление.*

*(2) (Доп. - ДВ, бр. 49 от 2012 г.) От деня на влизане в сила на постановлението за възлагане купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота. Правата, които трети лица са придобили върху имота, не могат да бъдат противопоставени на купувача, ако тези права не могат да се противопоставят на взискателите.*

**14. Трябва ли да декларирам покупката на имота ?**

14.1. Да. В Общината по местонахождение на имота.

**15. Кой вписва Постановлението за възлагане в имотния регистър ?**

15.1. Както купувачът, така и съдебният изпълнител може да впише Постановлението за възлагане в имотния регистър.

**16. Кога и как мога да вляза в закупения от мен имот?**

16.1. След вписване на Постановлението за възлагане можете да поискате от съдебния изпълнител да ви въведе в имота, за което се изготвя протокол.

16.2. Протоколът за предаване на имота е официалният документ от коя дата сте влезли в имота. Същият е необходим пред ВИК, ЕНЕРГО, Община и други.

***Чл. 498.****(1) Купувачът се въвежда във владение на имота от съдебния изпълнител въз основа на влязлото в сила постановление за възлагане. Купувачът представя удостоверения за платените такси за прехвърляне на имота и за вписване на постановлението за възлагане.*

*(2) Въводът се извършва срещу всяко лице, което се намира във владение на имота. То може да се брани само с иск за собственост.*

*(3) (Нова - ДВ, бр. 86 от 2017 г.) Алинея 2 се прилага и спрямо лицата, вписали договори за наем и аренда, след първата ипотека, както и всички споразумения, с които се предоставя ползването и управлението на имота.*

**17. Кога мога да застраховам закупения от мен имот ?**

17.1. По всяко време след като заплатите пълната цена и ви бъде издадено Постановление за възлагане имате право на направите застраховка на имота.