



Какво означават различните етапи в строителството: акт 14, акт 15, акт 16

Ако ви предстои покупка на жилище или друг вид имот, със сигурност ще се сблъскате с понятията **акт 14**, **акт 15** и **акт 16**. Това всъщност представляват основните етапи, през които минава една сграда преди в нея да могат да се нанесат новите ѝ собственици. Издаването на отделните актове в строителния процес е описано в една от наредбите към Закона за устройство на територията (ЗУТ). Изискванията са различни в зависимост от категорията на обекта. Съвременното жилищно строителство най-често попада в т.нар. четвърта и пета категория строежи, в по-редки случаи и в трета, когато обектът е по-голям.

Целта на актовете 14, 15 и 16 е да се упражнява контрол върху отделните етапи от строителните и монтажните дейности, за да бъдат те извършени според действащата нормативна уредба.

Акт 14 е първият механизъм, упражняващ контрол върху строителните дейности и издаването на този документ се прави след като конструкцията на сградата бъде приета. Акт 14 се получава, когато сградата достигне до етапа на т. нар. „груб строеж“. Този акт е от голяма важност най-вече, защото получаването му всъщност удостоверява правото на строеж. Заедно с акта за констатиране се издава и удостоверение от общинската администрация по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ.

След издаването на акт 14 следва получаването на **акт 15**. С него се установява, че сградата е напълно завършена. Документът се подписва, както от компетентните длъжностни лица, така и от собствениците на обекти в сградата. Чрез съставянето на този акт се извършва предаването на строежа и строителната документация от строителя на възложителя. Документът трябва да съдържа в себе си описание на договорите за изпълнение на строителството, строителни книжа, актове, протоколи и дневници по време на строителството, декларации за съответствие на вложените строителни материали, документация за проведени изпитвания, измервания или други дейности, които доказват, че обектът е изпълнен правилно. Мястото и околното пространство се описват и се проверява дали те са възстановени в първоначалния си вид преди стартиране на строителните дейности. Прави се описание също и на неизвършени дейности или такива, чието извършване не е одобрено и тези проблеми следва да бъдат изчистени до момента на подаване на искане за издаване на разрешение за ползване на обекта.

Последният от актовете – **акт 16** – се издава, за да удостовери и за да даде разрешение за ползване на една сграда, което е свързано с възможността сградата да бъде въведена в експлоатация и да може редовно да се живее в нея. Това разрешение за ползване е завършващият акт, който финализира всяко строителство и то удостоверява, че действително обектът, за който се отнася, е годен да бъде въведен в експлоатация, т.е. годен да се живее в него. Този документ се издава, след като се установи, че за строителството има одобрен проект и то е извършено напълно съобразено с одобрения инвестиционен проект и са удостоверени правата на собственост.

Липсата на издадено разрешение за ползване е знак, че в документацията за строеж на сградата съществува определен проблем като например несъответствие между одобрени проекти и реално изпълненото строителство, строителство без предварително одобрен проект и неузаконяването му. Информация дали има издадено разрешение за ползване на дадена сграда може да бъде взета от Районна дирекция за национален и строителен контрол или от продавача на обекта.