

РЕШЕНИЕ

№ 3734

гр. София, 29.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 15.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **13112** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК. Образувано е по жалба на Ц. С. Х., чрез адв. О., срещу заповед № РНД25-РД56-371 от 21.10.2025г. на кмета на СО, район „Н.“, с която са прекратени наемните правоотношения с жалбоподателката и членовете на домакинството ѝ – съпруг и две деца, за общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] на основание чл. 46, ал.1, т.7 от ЗОБС.

Жалбоподателят посочва, че живее в посоченото жилище с членовете на домакинството си - съпруга и една пълнолетна дъщеря, на основание настанителна заповед и договор за наем от 2000г. Необосновано е прието, че доходите им надвишават допустимия праг по чл. 5, ал.2, т.7 от НРУУРОЖТСО, защото за изчисляване на общия годишен доход на домакинството следва да бъде взето предвид нетното, а не брутното възнаграждение на членовете му. В случая неправилно не са изключени осигуровките и данъците, които се удържат от доходите на тези лица, и които не могат да служат за покриване на разходи за наем на жилище. Освен това не е установена средната пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството. Същата съгласно §1, т.7 от ДР на Наредбата се определя от НСИ по реда на Закона за статистиката, а не от експерт, назначен от административния орган, както е в случая. Дори да се приеме, че този метод за оценка е правилен, същият е непълен, защото не са изследвани наемните цени в другите райони на С., а не само в район „Н.“. Поради се иска от съда да отмени процесната заповед като незаконосъобразна. Претендират се разноси по списък.

Ответникът – кмета на Район „Н.“-СО, в писмено становище от 12.12.2025г., инкорпорирано в придружителното писмо, с което жалбата е администрирана до съда, изразява становище за нейната неоснователност. Мотивира се с това, че към датата на издаване на заповедта

административният орган е събрал нужните писмени доказателства, от които се установява по безспорен начин, че домакинството на жалбоподателя е с общ годишен доход за 2024г. от 61 556,73лв. или 5129,73лв. месечно, който не отговаря на изискването на чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/. j от него е достатъчна, за да покрие разхода за средната пазарна наемна цена за двустаен апартамент съгласно чл. 17 от същата наредба, тъй като 1282,43лв. са повече от средномесечния наем за жилище от 55 кв.м. в район „Н.“ в размер на 889,94лв. Според данни на НСИ за 2020г. този наем е 412,35лв. месечно. Оспорва се твърдението, че общият годишен доход следва да се изчислява в нетен, а не в брутен размер, тъй като осигуровките гарантират допълнителни права, които лицето заплаща предварително, и които му се изплащат при настъпването на съответното събитие. Именно брутният доход се взема предвид и при предоставяне на социални услуги. Ще се отнася до информацията от НСИ, същата не е актуална, тъй като каса средна наемна цена на жилищата в С. към 2020ги е твърде ниска. Поради това използването на актуална експертна оценка е в интерес на гражданите. Същата се изчислява за конкретния район и квартал с оглед сравняването с лицата с установени жилищни нужди, които отговарят на критериите в наредбата, и са кандидатствали за настаняване именно в този квартал. Поради това се моли съда да отхвърли жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Не е спорно между страните, че процесното жилище е частна общинска собственост съгласно АОС № 34 от 29.12.1996г. Наемното правоотношение е възникнало на основание Заповед №28/28.09.2000г. на кмета на Район „Н.“-СО, с която Ц. С. Х. и тричленното ѝ семейство – съпруг, син и дъщеря, са настанени в процесното двустайно жилище от 59,56 кв.м. Въз основа на тази заповед е сключен договор за наем от 28.09.2000г., в който е уговорено, че наемното правоотношение се прекратява когато се установи, че наемателят не отговаря на условията за предоставяне на общинско жилище под наем /т.5.7/. На 17.07.2005г. е подписан нов договор между същите страни, в т.7.8. от който е предвидено да се прекрати, когато се установи, че наемателят или член на неговото семейство (домакинство) не отговаря на условията по чл. 5 от НРУУРОЖТСО. В договора не е посочен срок. Договорът е анексиран на 16.07.2008г. като наемната цена е 57,05лв. С молба от 20.04.2021г. жалбоподателката е поискала синът ѝ да бъде отписан като член на домакинството ѝ от настанителната заповед.

Видно от декларация от 18.06.2025г. на жалбоподателката, подадена по НРУУРОЖТСО, тя и нейното тричленно домакинство не притежават жилищни и вилни имоти, нито идеални части от такива на територията на СО и населени места от 0 до 3 категория вкл. съгласно Единния класификатор на административно-териториалните единици в РБългария. Посочено е, че притежават МПС и доходите им са от трудови правоотношения. Към декларацията е приложено удостоверение за получен доход от жалбоподателя в размер на 695,51лв. месечно за м.януари 2024г., 933лв. за периода 02.-11.2024г., и 938,60лв. месечно за м.12.2024г. или общо 10 964,11лв. От служебна бележка от „Медиком Социал Плюс“ ЕООД е видно, че облагаемият доход, изплатен на жалбоподателката през 2024г., е 10904,74лв. Именно той е взет предвид от административния орган, въпреки че е по-малък от този, посочен в удостоверението на л. 76. От служебна бележка от „Елпром Хеви индъстрис“ АД е видно, че съпругът на жалбоподателката има

облагаем доход от 27 152,84лв. за периода 01.01.-31.12.2024г. Видно от удостоверение от НАП от 05.02.2025г. е видно, че дъщерята на жалбоподателя има брутен доход от 23 499,15 лв. за периода 02.2024г.-01.2025г. Общият брутен доход на трите лица за 2024г. е 61 556,73лв. или 5129,73лв. месечно. j от този доход е в размер на 1282,43лв. месечно или 15389,16лв. годишно. Приложено е още заявление от жалбоподателката, че синът ѝ живее в чужбина и няма контакт с него.

Посочените документи са разгледани от комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО, назначена със заповед № РНД24-РД56-6 от 08.01.2024г. на кмета на район „Н.“. С решение № 194 по протокол от 29.07.2025г. комисията е приела, че следва да се направи предложение до кмета на района да издаде заповед за прекратяване на наемните правоотношения на основание чл.33, ал.1, т.6 във връзка с чл. 5, ал.2, т.2 и 7 от наредбата. Жалбоподателката е уведомена за решението на комисията с писмо, което е обжалвано от дъщеря ѝ пред кмета на района. Жалбата е приета за неоснователна с решение на кмета на район „Н.“ от 04.09.2025г.

По възлагане с писмо от 11.07.2024г. от район „Н.“ независим оценител е извършил експертна оценка за определяне на средни наемни стойности на 1 кв.м. общински недвижими имоти на територията на района. Оценката е извършена на база справки от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове. Експертът е посочил наемна цена на имоти в различните квартали в район „Н.“, като средно претеглените наемни цени за 1 месец за 3 чл. семейство са максимум 17,67лв. на кв.м.(за кв. Триъгълника), което прави 971,71лв. месечно (таблица №4 и 5 от експертната оценка). Максималният годишен доход за съответната жил. площ за 3 чл. семейство е 46 642,08лв. (таблица №7 от оценката). Над този доход семейството (домакинството) може да покрие съответната наемна цена. Оценката е изготвена на 18.07.2025г. с валидност от 6 мес. На това основание е изготвен доклад от 21.10.2025г. на посочената комисия по чл.10 от НРУУРОЖТСО, в който е обективизирано предложение за прекратяване на наемното правоотношение с жалбоподателя, тъй като j от общия годишен доход на жалбоподателя и членовете на домакинството му може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на домакинството съгласно нормите по чл. 17, т.е. до 55 кв.м в същия квартал – [жк], които са по-ниски от тези в кв. Триъгълника – 42 717,12лв. Комисията се е позовала и на данните в сайта на НСИ от 24.04.2023г., според които средният годишен наем на жилище на кв.м. за 2020г. в [населено място] е 46 евро на кв.м. или 2530 евро (4 948,25лв.) за 55 кв.м. годишно, т.е. 412,35лв. месечно. Виж <https://www.nsi.bg/statistical-data/39/123>.

На това основание е издадена процесната заповед, с която се прекратяват наемните правоотношения с жалбоподателя и членовете на домакинството му на основание чл. 46, ал.1, т.7 от ЗОС и чл. 33, ал.1, т.6 във връзка с чл. 5, ал.2, т.7 от НРУУРОЖТСО. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 29.11.2025г., а жалбата срещу нея е подадена на 10.12.2025г.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт и от лице – адресат на акта, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в рамките на преклузивния 14-дневен срок за оспорване. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема, че заповедта е издадена от компетентен административен орган – кмета на Район „Н.“-СО, като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.46, ал.2 ЗОС вр. чл.33, ал.2 във връзка с чл.19, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/. Съгласно горните разпоредби прекратяването на наемното

правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Съгласно чл.19, ал.1 НРУУРОЖТСО кметът на района по местонахождение на жилището е органът, който е компетентен да издава заповеди за настаняване. В конкретния случай настанителната Заповед № 28/28.09.2000г. е издадена от кмета на Район „Н.“-СО, на чиято територия се намира общинското жилище, съответно той е компетентният орган да издаде заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. Въз основа на изложеното съдът намира, че не е налице отменителното основание по чл.146, т.1 АПК.

Заповедта, предмет на настоящия спор, по своя характер е индивидуален административен акт. Като такъв за него се прилагат правилата предвидени в АПК. Заповедите, с които се прекратяват наемни правоотношения, съгласно чл.33, ал.2 НРУУРОЖТСО, се издават по образец, съгласно Приложение № 7 към наредбата. Доколкото процесната заповед е съставена по утвърдения образец, съдът не открива нарушения, съставляващи отменително основание по чл.146, т.2 АПК. Съдът не констатира и допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание, по арг. от чл.146, т.3 АПК. Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му.

Съгласно чл.46, ал.2 ЗОС наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец. Основанията за прекратяване на наемното правоотношение са посочени в ал.1 на същата разпоредба. В конкретния случай ответникът се е позовал на това по т.7 - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. С оглед доказателствата по делото, съдът намира, че посоченото от ответника основание за прекратяване на наемното правоотношение е осъществено. В чл.5, ал.2 НРУУРОЖТСО са посочени условията, на които кумулативно следва да отговаря едно лице, за да бъде настанено в общинско жилище. Съгласно т.7 на ал.2 лицето и членовете на неговото домакинство /в случая домакинството на жалбоподателя е тричленно/, следва да има общ годишен доход, една четвърт от който да не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормата по чл.17, ал.1, т.3. Следва да се отбележи, че домакинството обитава апартамент, който надхвърля посочената норма за жилищно настаняване, което от своя страна е самостоятелно основание за прекратяване на наемното правоотношение. Освен това съгласно чл. 6, ал.2, т.5 от НРУУРОЖТСО общ годишен доход на членовете на семейството (домакинството) за предходната година, е доход, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др. Става въпрос за общ доход, който съгласно чл.12 от ЗДДФЛ е облагаемият доход, т.е. доходът от всички източници, придобити от данъчно задълженото лице през данъчната година, с изключение на доходите, които са необлагаеми по силата на закон. Следователно е неоснователно възражението на жалбоподателя, че разпоредбата има предвид нетен доход. В настоящия случай оспорваният е приложил към декларацията си по чл.6, ал.1 НРУУРОЖТСО документи, от които е видно, че доходът на домакинството му е по-голям от допустимия за покриване на средна пазарна наемна цена за жилище в Район „Н.“-СО. Видно от приложения по делото оценителен доклад, средната пазарна цена за наем на 1 кв.м в района варира от 15,09лв. до 17,67лв., като за [жк],18 лева. Съобразно нормативните изисквания по чл.17 НРУУРОЖТСО жалбоподателят има право на жилищна площ до 55 кв.м /чл.17, ал.1, т.3/, т.е. наемната цена варира от 830,21лв. до 971,71лв. в различните квартали в района, като за [жк],94лв. месечно или 10679,28лв. годишно. Същевременно, съгласно представените по делото

доказателства j от общия годишен доход на жалбоподателя и членовете на неговото домакинства е в размер на 1282,43лв. месечно или 15389,16лв. годишно – сума, надхвърляща средната пазарна наемна цена за жилище в Район „Н.“. Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че експертната оценка не следва да се взема предвид при определяне на средната пазарна цена, тъй като посочената в §1, т.7 от ДР на наредбата е още по-неизгодна за жалбоподателя. Тя е твърде ниска и не е актуална. Същевременно е неприемливо твърдението му, че липсата на актуална информация от НСИ е основание да не се прилага чл.5, ал.2, т.7 от наредбата. Става въпрос за действаща разпоредба, която не е отменена по съответния ред. Ще се отнася до ограничаването на оценката само до квартали в район „Н.“, същото произтича от избора на жалбоподателя да живее в този район, респ. да се сравнява с жилищните нужди на лицата, кандидатстващи за настаняване в общински жилища в същия район. Действително не е задължително сравняването да е с наемни цени в [жк], но и сравняването с пазарните наемни цени в най-скъпия квартал в район „Н.“, - кв. Триъгълника, също не е в полза на жалбоподателя.

По изложените съображения съдът намира, че ответникът правилно е приложил относимите материални разпоредби. Правото на наемодателя да прекрати едностранно правоотношението възниква при обективното наличие на някое от разписаните в чл.46, ал.1 ЗОС основания. В случая се доказва наличието на едно от тях, което обуславя и извод за неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 130лв. или 66,47 евро, определен съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 41-ви състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Ц. С. Х., чрез адв. О., срещу заповед № РНД25-РД56-371 от 21.10.2025г. на кмета на СО, район „Н.“.

ОСЪЖДА Ц. С. Х. да заплати на Столична община сумата от 130лв. или 66,47 евро юрисконсултско възнаграждение по делото.

Решението е окончателно на основание чл. 46, ал.5 от ЗОБС.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: