

РЕШЕНИЕ

№ 22030

гр. София, 02.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в публично заседание на 11.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **12179** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от Г. Л. Д. срещу Заповед № РНД-25-РД56-372/24.10.2024г. на Кмета на район „Н.“ СО, с която на основание чл. 46, ал.2 от ЗОС се прекратява наемното правоотношение с жалбоподателя по отношение на обект – жилище, находящо се в [населено място],[жк], [улица] АОС № 304/1997г. на СО, район „Н.“.

С жалбата се иска отмяна на оспорената заповед, при следните съображения: Счита, че неправилно административният орган е приел, че условията за настаняване на жалбоподателката и семейството ѝ по смисъла 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, са отпаднали.

Преди издаване на процесната заповед, е съставен Протокол №189/15.077.2025г. и Решение № 189 на Комисията по чл. 10 от Наредбата. Със същите е направено предложение до Кмета да издаде заповед за прекратяване на наемното правоотношение с мотиви, че доходът на семейството е достатъчен да покрие пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно експертна оценка на лицензиран оценител. С подадена жалба № РНД24-ДР00-171/11.08.2025г. експертната оценка е оспорена, но последното не е съобразено от органа.

В изготвен доклад от 21.10.2025г. на Комисията по чл. 10 от Наредбата се сочи, че според експерта, средните пазарни стойности на квадратен метър в район „Н.“ СО е 1177.66 лева, като стойността на максималния годишен доход на четиричленно семейство с норма за жилищна площ 70 кв.м. е 56527.68 лева. Не ставало ясно обаче определените средни пазарни стойности на квадратен метър за кой период се отнасят и дали обхващат периода м.12.2023г. – м.11.2024г. В доклада е посочено, че последните публикувани данни в сайта на НСИ от 24.04.2023г. средният годишен наем за жилище на квадратен номер е 46 евро на кв.м., което за жилище от 70 кв.м. се

равнява на 3 220 евро или 6 297.77 лева годишно, т.е. 524.81 лева месечно. Считат за неправилно позоваването на тези данни от сайта на НСИ, защото същите са публикувани на 24.04.2023г. , т.е. преди декември 2023г. и второ, защото се отнасят за средния годишен наем на жилище в С. на кв.м. за 2020г.

Молят за отмяна на заповедта.

По делото е постановено Определение № 38780 от 21.11.2025г., с което е спряно изпълнението на заповедта. Същото е влязло в сила като неоспорено.

В проведеното открито съдебно заседание жалбоподателката не се явява и не се представлява.

Ответникът Кмет на район „Н.“ СО не се представлява.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена в срок и от правнолегитимирано лице.

Разгледана по същество, същата се явява основателна.

По фактите се установява:

Четиричленното семейство на жалбоподателката е настанено в жилище – общинска собственост, в район „Н.“ СО със Заповед № 90/20.10.2010г. на Кмета на Столична община – район „Н.“. Сключен е договор за наем от същата дата. Жилището е с адрес [населено място], [жк], [улица], актувано с АОС304/1997г.на СО, район „Н.“.

Органът е приел, че са отпаднали условията за настаняване на семейството на основание 46, ал.1, т.7 във връзка с чл.33, ал.1 и чл. 5, ал.2, т. 7 от Наредбата.

Прието е, че общият годишен доход на семейството не отговаря на чл. 5, ал.2, т.7 от Наредбата - една четвърт от общия годишен доход на лицата да не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството. Семейството на Г. Д. е настанено в жилище със застроена площ 53. 66 кв.м. Видно от общите брутни доходи на домакинството за периода м. декември, 2023г. – м. 11. 2024г. е 60 717.37 лева, като една четвърт може да покрие средна брутна наемна цена. Прието е, че j от 5 059.78 лева месечно е 1264.95 и може да покрие средна брутна месечна наемна цена. Прието е, че тя е в размер на 1 177.66 лева за района, съгласно експертна оценка.

Последното е прието, че представлява отпадане на условията за настаняване.

След подаване на годишната декларация от страна на Д., същата е разгледана от Комисията по чл. 10 и е прието, че не отговаря на чл. 5, ал.2, т.7 от Наредбата, тъй като годишният доход на семейството надхвърля предвидения там минимум, а именно – техният доход може да покрие разхода за повече от j от средна наемна цена за жилище от 70 кв.м. в район „Н.“. Прието е, че тази цена е 1177 лева, която е определена от експертна оценка. Взето е Решение №18915.07.2025г. на комисията с предложение до Кмета на район „Н.“ СО, което е оспорено от жалбоподателката пред Кмета на район „Н.“ СО. Постановено е Решение № №РНД240ДР00-17/3 от 20.08.2025г. на Кмета на район „Н.“ СО, с което жалбата е оставена без уважение. Няма данни за оспорване на това решение от страна на жалбоподателката.

По делото не се спори за размера на брутните доходи на семейството за процесния период – м. декември 2023г. – м. ноември, 2024г. Същият възлиза на 60717.37 лева, респ. това прави месечен доход от 5 059.78 лева. $1/4$ от този доход е 1264 лева. Прието е още, на база нарочно възложена оценка, изготвена от лицензиран оценител, че средната наемна брутна цена на месечния наем в [жк], където е ситуирано жилището е 1177 лева. Направен е извод, че семейството не отговаря на изискването на визираната норма, тъй като $1/4$ от дохода е сумата от 1264 лева, което е повече от определената наемна цена от 1177 лева, следователно семейството

може да го понесе. С последното е прието, че за семейството е отпаднало едно от основанията за настаняване, което е предпоставка за прекратяване на договора.

Спорът е каква е средната месечна цена за жилище в[жк].

От приетата по делото съдебно-оценителна експертиза се установява следното:[жк]е разположен на комуникативно място, в близост до главен път, до метростанция, до учебни заведения и детски градини, до търговски обекти. В района на комплекса инженерната инфраструктура е изпълнена. Жилищният комплекс се обслужва от транспорт до центъра на града.

Целият имот на посочения адрес на [улица] с дворно място 727 кв.м. и попада в кв. 130, пл. №109-110. В акта е посочено, че съгласно Заповед №РД-43-22/14.02.1996г. на Кмета на СГО се отчуждава част от имота – деверната част на жилищната сграда, построена в имот рл. 109-110 на 54.27 кв.м. +мазета на 12.65 кв.м. и 3.20 кв.м. и S идеална част от дворното място. Общинска собственост е жилищната сграда, построена в имот пл. №109 с площ 53.66 кв.м., мазе от 17.65 кв.м., сграда в дъното на имота от 19.20 кв.м. и S идеална част от дворното място, за които отчуждаването е отменено. Имот пл. № 109 представлява югоизточната част от целия имот, находящ се на адреса.

Вещото лице е изчислило, че при оценяване по приходен метод, съпоставено със сравнителен метод се извежда претеглен резултата от методите, както следва: месец декември, 2023г. – средна наемна цена от 921 лева; месец януари, 2024г. 908.75 лева; месец февруари, 2024г. – 894.72 лева; месец март, 2024г. – 916.81 лева; месец април, 2024г. – 941.01 лева; месец май, 2024г. – 977.52 лева; месец юни, 2024г. – 944.64 лева; месец юли, 2024г. – 944.64 лева; месец август, 2024г. – 948.27 лева; месец септември, 2024г. 959.55 лева, месец октомври, 2024г. – 1036.41 лева и месец ноември, 2024г. – 931.51 лева.

При така установеното от фактическа страна, от правна съдът приема:

Заповедта е издадена от компетентен орган и е в предвидената от закона форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Налице е основанието по чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6 вр с чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО. Цитираните разпоредби обвързват с правомощието за прекратяване на наемното правоотношение, ако една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17. След извършени справки за доходите е установено, че j от общия доход за домакинството на жалбоподателката за 2024 г. е в размер на 1234 лева, тоест надхвърля почти максималния годишен доход за четиричленно семейство, отговарящо на условията за настаняване в общинско жилище. Възражението относно начина на изчисляване на средната наемна цена за релевиращия период не следва да бъде възприето, тъй като същата е опрелена от оценката на органа на 1177 лева, а от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза се установява още по-ниска такава, като най-високата за периода е от месец октомври 2024г. и е 1036 лева. Следователно, налице са отпаднали основания за настаняване на семейството в общинско жилище, тъй като е отпаднало условието по чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата за настаняване в общинско жилище.

При отпадане условието за настаняване в общинско жилище по чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата е налице основание за прекратяване на наемното правоотношение. Щом са налице материално-правните предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение, то административният орган действа при условията на обвързана компетентност.

При този изход на спора, в полза на ответника следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в размер от 102. 25 евро.

Воден от горното, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Г. Л. Д. от [населено място] срещу Заповед № РНД-25-РД56-372/24.10.2024г. на Кмета на район „Н.“ СО.

ОСЪЖДА Г. Л. Д. да заплати на Столична община сумата от 102.25 евро / сто и две евро и двадесет и пет цента/ юрисконсултско възнаграждение.

Решението не подлежи на обжалване / чл. 46, ал. 5 от ЗОБС/.

СЪДИЯ